

صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع  
Alistithmar AREIC Diversified REIT Fund



## صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع



## الشروط والأحكام

صندوق استثمار عقاري متداول مغلق  
متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية

الاستثمار كابيتال  
Alistithmar Capital



مدير الصندوق:

شركة الإنماء للاستثمار

أمين الحفظ:

# صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع

Alistithmar AREIC Diversified REIT Fund



مئة وخمسة وثمانون مليون (١٨٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وبنسبة ثلاثون فاصلة ثمانية وخمسون (٣٠,٥٨٪) من عدد الوحدات الصادرة عن الصندوق وبنسبة خمسة عشر فاصلة ثلاثون (١٥,٣٠٪) من حجم الصندوق	قيمة الوحدات المطروحة للجمهور		مليار ومئتان وعشرة ملايين (١,٢١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي	حجم الصندوق	
ستون مليوناً وخمسمائة ألف (٦٠,٥٠٠,٠٠٠) وحدة	عدد الوحدات الصادرة عن الصندوق		ثمانية عشر مليوناً وخمسمائة ألف (١٨,٥٠٠,٠٠٠) وحدة	عدد الوحدات المطروحة للجمهور	
ستمائة وخمسة ملايين (٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وبنسبة خمسون (٥٠٪) من حجم الصندوق	قيمة التمويل		عشرة (١٠) ريال سعودي	سعر الوحدة عند الطرح	

صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية



## إشعار هام

- (أ) لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلى هيئة السوق المالية نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين بالاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.
- (ب) تم اعتماد صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع على أنه صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعنية لصندوق الاستثمار هذا وبعتماد رقم ٢٢-٠٨-٠٤-١٣-٢٢٢٦-AAR.
- (ج) على كل مستثمر محتمل قراءة هذه الشروط والأحكام بالكامل وبعناية تامة قبل اتخاذ أي قرار استثماري. ولا يجوز أن يتعامل المستثمرون المحتملون مع محتويات هذه الشروط والأحكام على أنها استشارة استثمارية أو ضريبية أو زكوية أو قانونية، بل يجب على جميع المستثمرين قراءة هذه الشروط والأحكام والتحري بأنفسهم، والتحقق من فرصة الاستثمار في الصندوق واختبارها، وذلك فيما يتعلق بالمزايا والمخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق. ويُصحح المستثمرون باستشارة مستشاريهم الماليين المرخص لهم من قبل هيئة السوق المالية، ومستشاري الضرائب ومستشاريهم القانونيين والمحاسبين بشأن شراء وحدات في الصندوق والاحتفاظ بها والتصرف فيها.
- (د) تم إعداد هذه الشروط والأحكام من قبل شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة بصفتها مدير الصندوق، وشركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة هي شركة مساهمة مغلقة سعودية بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٥٩٩٥ وتاريخ ١٤٢٨/٠٧/٠٨ هـ (الموافق ٢٢/٠٧/٢٠٠٧م)، ومرخصة كـ «مؤسسة سوق مالية» بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ١١١٥٦/٣٧، وعنوانها المملكة العربية السعودية، الرياض، ص.ب (٦٨٨٨)، الرمز البريدي الرياض (١١٤٥٢)، المملكة العربية السعودية.
- (هـ) يصنف مستوى المخاطر في الصندوق بمرتفع، لذا فقد لا يكون الصندوق مناسباً للمستثمرين الذين يرغبون في استثمار منخفض أو متوسط المخاطر، إذ إن أسعار وحدات الصندوق أو العوائد النقدية يمكن أن تهبط أو تتعدهم بسبب المخاطر التي قد يتعرض لها الصندوق. وبالتالي، قد لا يسترد المستثمر المبلغ الأصلي الذي تم استثماره. ويجب أن يكون المستثمرون المحتملون على علم بأن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر مرتفعة ولا يصلح إلا للمستثمرين الملمين بالمخاطر التي ينطوي عليها ويفهمون هذه المخاطر، والقادرين على تحمل خسارة رؤوس أموالهم المستثمرة جزئياً أو كلياً (للمزيد من المعلومات عن مخاطر الاستثمار في الصندوق، الرجاء الرجوع إلى المادة «٦» من هذه الشروط والأحكام).
- (و) يؤكد مدير الصندوق حسب علمه (بعد أن بذل القدر المعقول من العناية المهنية للتأكد من ذلك) أن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام لا تتضمن أي إفادة غير صحيحة أو مضللة ولا تغفل أية أمور يشترط نظام السوق المالية أو اللوائح التنفيذية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية تضمينها فيها. إلا أن جزءاً مهماً من المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام والمرتبطة بسوق وقطاع العقار تم استيفائها من مصادر خارجية، ومع أن مدير الصندوق لا يملك أي سبب للاعتقاد بأن معلومات سوق وقطاع العقار تفتقر للدقة بشكل جوهري، ولكنه لم يرقم بالتحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل، ولا يقدم مدير الصندوق والمستشارون أي ضمان بدقة أو اكتمال هذه المعلومات.
- (ز) صدرت هذه الشروط والأحكام بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/٠١ هـ (الموافق ١١/٠٢/٢٠٢٤م).
- (ح) وافقت هيئة السوق المالية على طرح وحدات الصندوق طرْحاً عاماً بتاريخ ١٤٤٥/٠٨/٠١ هـ (الموافق ١١/٠٢/٢٠٢٤م). تم آخر تعديل على هذه الشروط والأحكام بتاريخ ١٤٤٥/٠٩/٢٦ هـ (الموافق ٠٥/٠٤/٢٠٢٤م).

## فهرس المحتويات

إشعار هام

١	قائمة المصطلحات المستخدمة
٤	دليل الصندوق
٧	ملخص الطرح
١٠	شروط وأحكام الصندوق
١٠	١ - اسم الصندوق ونوعه
١٠	٢ - عنوان مدير الصندوق
١٠	٣ - مدة الصندوق
١٠	٤ - وصف غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية
١١	٥ - ملخص استراتيجيات الصندوق لتحقيق أهدافه
٣٨	٦ - المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق
٥١	٧ - الاشتراك وزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
٥٨	٨ - تداول وحدات الصندوق
٥٨	٩ - سياسة توزيع الأرباح

٥٨	١٠ - إنهاء الصندوق وتصفيته
٦٠	١١ - الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
٦٦	١٢ - التأمين
٦٦	١٣ - أصول الصندوق
٦٩	١٤ - مجلس إدارة الصندوق
٧٢	١٥ - مدير الصندوق
٧٧	١٦ - المستشار القانوني
٧٧	١٧ - أمين الحفظ
٧٨	١٨ - الشركات التي تتولى إدارة الأملك
٧٩	١٩ - مراجع الحسابات
٧٩	٢٠ - القوائم المالية
٧٩	٢١ - تعارض المصالح
٨١	٢٢ - رفع التقارير لمالكي الوحدات
٨٢	٢٣ - اجتماع مالكي الوحدات
٨٣	٢٤ - قائمة حقوق مالكي الوحدات

٨٤	٢٥ - معلومات أخرى
٨٥	٢٦ - الإفصاحات
٨٥	٢٧ - إجراءات معالجة الشكاوى
٨٦	٢٨ - لجنة الرقابة الشرعية
٨٦	٢٩ - خصائص الوحدات
٨٧	٣٠ - تعديل شروط وأحكام الصندوق
٨٧	٣١ - إقرارات مدير الصندوق
٨٧	٣٢ - النظام المطبق
٨٨	الملحق (١): ملخص الإفصاح المالي
٩١	الملحق (٢): المعايير الشرعية
٩٣	الملحق (٣): إقرارات مدير الصندوق
٩٥	الملحق (٤): صيغة الخطاب الذي قدمه مدير الصندوق بشأن تقرير العناية المهني
٩٦	الملحق (٥): خطاب المستشار القانوني



## قائمة المصطلحات المستخدمة

تعني هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية شاملة حيثما يسمح النص، أي لجنة أو لجنة فرعية أو موظف أو وكيل يمكن أن يتم تفويضه لأداء أي وظيفة من وظائف الهيئة.	«الهيئة» أو «هيئة السوق المالية»
يعني نظام السوق المالية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٠٦/٠٦/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٣/٠٧/٣١م)، وفقاً لتعديلاته إلى تاريخ هذه الشروط والأحكام وكما يتم تعديله من وقت لآخر.	نظام السوق المالية
تعني لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١٩٣-٢٠٠٦ وتاريخ ١٩/٠٦/٢٧هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٧/٢٥م)، وفقاً لتعديلاتها إلى تاريخ هذه الشروط والأحكام وكما يتم تعديلها من وقت لآخر.	لائحة صناديق الاستثمار العقاري
تعني لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٨٣-٢٠٠٥ وتاريخ ٢١/٠٥/٢٦هـ (الموافق ٢٠٠٥/٠٦/٢٨م)، وفقاً لتعديلاتها إلى تاريخ هذه الشروط والأحكام وكما يتم تعديلها من وقت لآخر.	لائحة مؤسسات السوق المالية
تعني لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٢١٩-٢٠٠٦ وتاريخ ٠٢/١٢/٢٤هـ (الموافق ٢٠٠٦/١٢/٢٤م)، وفقاً لتعديلاتها إلى تاريخ هذه الشروط والأحكام وكما يتم تعديلها من وقت لآخر.	لائحة صناديق الاستثمار
تعني قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٤-١١-٢٠٠٤ وتاريخ ٢٠/٠٨/٢٥هـ (الموافق ٢٠٠٤/١٠/٠٤م)، وفقاً لتعديلاتها إلى تاريخ هذه الشروط والأحكام وكما يتم تعديلها من وقت لآخر.	قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها
تعني قواعد الإدراج الموافق عليها بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٣-١٢٢-٢٠١٧ وتاريخ ٠٩/٠٤/٢٩هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٢٧م)، وفقاً لتعديلاتها إلى تاريخ هذه الشروط والأحكام وكما يتم تعديلها من وقت لآخر.	قواعد الإدراج
تعني أي أنظمة أو لوائح تنفيذية أو قواعد أو تنظييمات أو أوامر أو توجيهات أو إشعارات أو طلبات من أي جهة حكومية و/أو أي مؤسسة تنظيمية أو إشرافية أو أي أوامر من أي محكمة مختصة، أو القواعد والإجراءات التشغيلية، بالإضافة إلى أي تعاميم أو اشتراطات تصدر مستقبلاً في المملكة العربية السعودية، وكما يتم تعديلها من وقت لآخر.	الأنظمة المعمول بها
تعني شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة، شركة مساهمة مغلقة سعودية، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٥٩٩٥ وتاريخ ٠٨/٠٧/٢٨هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠٧/٢٢م) ومرخصة كمؤسسة سوق مالية، بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ١١١٥٦/٣٧ لمزاولة أنشطة التعامل والترتيب والإدارة (إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق) وتقديم المشورة والحفظ.	«شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة» أو «مدير الصندوق»
تعني الشركة السعودية التي يتم تأسيسها وامتلاكها من قبل أمين الحفظ للاحتفاظ بملكية أصول الصندوق.	شركة ذات غرض خاص (SPV)
هو مجلس إدارة يُعين أعضاء مدير الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري وذلك لمراقبة أعمال مدير الصندوق وسير أعمال الصندوق.	مجلس إدارة الصندوق
أن يكون عضو مجلس إدارة الصندوق مستقل ويتمتع بالاستقلالية التامة، ومما ينافي الاستقلالية، على سبيل المثال لا الحصر، أن يكون عضو مجلس إدارة الصندوق موظفاً أو عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو تابع له، أو أمين حفظ الصندوق، أو أي مدير صندوق من الباطن، أو يكون لديه عمل جوهري أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ ذلك الصندوق أو أي مدير صندوق من الباطن، أو أن يكون من كبار التنفيذيين خلال العامين الماضيين لدى مدير الصندوق أو أحد تابعيه، أو أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس إدارة أو كبار التنفيذيين لدى مدير الصندوق أو في أي تابع لمدير الصندوق، أو أن يكون مالكا لحصة سيطرة لدى مدير الصندوق أو أي من تابعيه، وكل ما نصت عليه لائحة صناديق الاستثمار العقاري وقائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.	عضو مجلس إدارة صندوق مستقل
جهة أو عدة جهات يعينها مدير الصندوق لتقوم بإدارة العقارات محل استثمار الصندوق وتكون مسؤولة عن جميع الخدمات المتعلقة بإدارة العقارات ومن ضمنها على سبيل المثال لا الحصر: إدارة وتشغيل العقارات وصيانتها وخدمات التأجير وتحصيل الإيجار.	مدير الأملاك
يعني شخص مرخص له من هيئة السوق المالية في ممارسة أعمال الأوراق المالية.	مؤسسة السوق المالية
مسؤول المطابقة والالتزام لدى شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة الذي يتم تعيينه وفقاً لنص الفقرة (أ) من المادة السابعة والخمسين (٥٧) من لائحة مؤسسات السوق المالية.	مسؤول المطابقة والالتزام
يعني صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية ويديره مدير الصندوق.	الصندوق
مدة الصندوق هي تسعة وتسعون (٩٩) سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول (السوق الرئيسية)، قابلة للتמיד لأي مدة إضافية وفقاً لما هو منصوص عليه في هذه الشروط والأحكام.	مدة الصندوق
قيمة أصول الصندوق والتي يتم تقييمها وفقاً للكيفية المحددة في هذه الشروط والأحكام والمتعلقة بتقييم الأصول.	إجمالي قيمة أصول الصندوق
التعويض والمصاريف والأتعاب المتعلقة بالخدمات المقدمة من قبل مدير الصندوق والتي يتم دفعها لمدير الصندوق من أصول الصندوق.	رسوم إدارة الصندوق
هو ما يقدمه المشترك من مقابل نقدي أو عيني لغرض الاستثمار في الصندوق وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه.	اشترك
حصة مشاعية في صافي قيمة أصول الصندوق التي تمنح مالكي الوحدات حق المشاركة في ملكية أصول الصندوق على أساس نسبي وفقاً لعدد الوحدات التي يملكها مالك الوحدات.	«الوحدة» أو «الوحدات»



مصطلحات مترادفة، ويستخدم كل منها للإشارة إلى الشخص الذي يملك وحدات.	«مالك وحدة، أو «مالكي الوحدات»
يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من (٥٠٪) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء أكان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.	قرار صندوق عادي
يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم (٧٥٪) أو أكثر من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء أكان حضورهم شخصياً أم ممثلين بوكيل أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.	قرار خاص للصندوق
تعني أيًا من الحالات الآتية:	
١. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.	
٢. التغيير الذي يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.	
٣. التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.	
٤. الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.	
٥. أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.	
٦. أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.	التغييرات الأساسية
٧. أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدد من أصول الصندوق.	
٨. أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدد من أصول الصندوق.	
٩. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق.	
١٠. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.	
١١. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.	
يعني الطرح العام للوحدات وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري وقواعد الإدراج وهذه الشروط والأحكام.	الطرح
يعني إجمالي قيمة أصول الصندوق مخصوماً منها الخصوم.	صافي قيمة أصول الصندوق
قيمة استرشادية لكل وحدة وتحسب بقسمة صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم على عدد وحدات الصندوق القائمة، وذلك وفقاً للآلية المحددة في المادة «١٣» من هذه الشروط والأحكام.	صافي قيمة الأصول للوحدة
هي عدد الوحدات الصادرة عن الصندوق سواء بمقابل عيني أو بمقابل نقدي، ويبلغ العدد الكلي (المستهدف) لهذه الوحدات ستين مليوناً وخمسائة ألف (٦٠,٥٠٠,٠٠٠) وحدة.	عدد الوحدات الصادرة عن الصندوق
جميع الاشتراكات النقدية والمقبولة من قبل مدير الصندوق والتي ترتب عليها إصدار الوحدات.	متحصلات الطرح
يقصد به اليوم الذي يتم فيه حساب صافي قيمة أصول الصندوق، ويتم التقييم كل ستة (٦) أشهر في نهاية شهر يونيو ونهاية شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية.	يوم التقييم
أي الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.	«ريال» أو «ريال سعودي»
هي صناديق استثمار يتمثل هدفها الوحيد في الاستثمار في الأوراق المالية قصيرة الأجل وصفقات سوق النقد وفقاً للائحة صناديق الاستثمار.	صناديق أسواق النقد
المبلغ الإجمالي الذي دفعه المستثمر إلى مدير الصندوق للاشتراك في الصندوق ويشمل صافي مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك.	مبالغ الاشتراك
لغرض حساب رسوم الاشتراك، هو المبلغ الصافي الذي دفعه المستثمر إلى مدير الصندوق وذلك مقابل الوحدات (غير شامل رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة).	صافي مبالغ الاشتراك
النموذج المستخدم لطلب الاشتراك في الصندوق وأي مستندات مطلوبة حسب اللوائح التنفيذية الصادرة عن هيئة السوق المالية وأنظمة مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والأنظمة المعمول بها الأخرى، وأي معلومات مرفقة يوقعها العميل (بأي طريقة مقبولة وفقاً للأنظمة المعمول بها) بفرض الاشتراك في الصندوق شريطة اعتماد مدير الصندوق لذلك.	نموذج طلب الاشتراك
هي السنة الميلادية والمدة الزمنية التي يتم في بدايتها توثيق وتسجيل جميع العمليات المالية للصندوق وفي نهايتها يتم إعداد القوائم المالية والتي تتكون من اثني عشر (١٢) شهراً ميلادياً، والتي تبدأ من واحد (١) يناير وتنتهي بنهاية الحادي والثلاثين (٣١) من ديسمبر، واستثناء من ذلك، تبدأ السنة المالية الأولى للصندوق من تاريخ الإدراج وتنتهي في الحادي والثلاثين (٣١) من ديسمبر.	السنة المالية
مدة ثلاثة (٣) أشهر من كل سنة مالية تنتهي في اليوم الأخير من الأشهر مارس، يونيو، سبتمبر، ديسمبر من كل عام (حسب الحال).	الربع
يوم عمل في المملكة العربية السعودية طبقاً لأيام العمل الرسمية في الهيئة.	«اليوم» أو «يوم عمل»
يقصد به إجمالي عوائد الصندوق بعد خصم إجمالي المصروفات والرسوم التي تحملها الصندوق باستثناء مكونات الدخل الشامل الأخر.	صافي أرباح الصندوق



الأطراف ذوو العلاقة	<p>بقصد به أي من الآتي:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>١. مدير الصندوق ومدير الصندوق من الباطن.</li> <li>٢. أمين الحفظ وأمين الحفظ من الباطن.</li> <li>٣. المطور والمكتب الهندسي.</li> <li>٤. مدير الأملاك، حيثما ينطبق.</li> <li>٥. المقيم المعتمد.</li> <li>٦. مراجع الحسابات.</li> <li>٧. مجلس إدارة الصندوق.</li> <li>٨. أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه.</li> <li>٩. أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته نسبة (٥٪) من عدد الوحدات الصادرة عن الصندوق.</li> <li>١٠. أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.</li> </ol>
تداول	تعني السوق المالية السعودية.
أسواق المال السعودية	تعني أي سوق مالية عاملة في المملكة العربية السعودية (أو أي سوق يتم الترخيص لها مستقبلاً) ومنها على سبيل المثال السوق الرئيسية والسوق الموازية (نمو) وسوق الصكوك والسندات وسوق المشتقات.
أصول الصندوق	تعني أي أصول يمتلكها الصندوق سواء أكانت سائلة أم غير سائلة بما في ذلك الأصول العقارية المبدئية الموضحة في البند «٥-٣» من هذه الشروط والأحكام.
الجمهور	<p>كل من يملك وحدة في الصندوق على ألا يكون من الآتي بيانهم:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>١. أي مالك وحدات يملك نسبة (٥٪) أو أكثر من وحدات الصندوق.</li> <li>٢. مدير الصندوق وتابعوه.</li> <li>٣. أعضاء مجلس إدارة الصندوق.</li> </ol>
الجهات المستلمة للاشتراكات	تعني شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة والبنك السعودي للاستثمار والبنك الأهلي السعودي والذين سيقومون باستلام نماذج طلب الاشتراك وشروط وأحكام الصندوق وباستلام مبالغ الاشتراك من المستثمرين المحتملين.
لجنة الرقابة الشرعية	تعني دار المراجعة الشرعية.
الأصول العقارية المبدئية	تعني الأصول العقارية الموضحة في البند «٥-٣» من هذه الشروط والأحكام.
المحفظة الاستثمارية المبدئية	المحفظة التي تحتوي على الأصول العقارية المبدئية.
نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية	يعني نظام ضريبة القيمة المضافة الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١١٣) وتاريخ ١١/٠٢/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٥/٠٧/٢٠١٧م)، ولائحته التنفيذية الصادرة بموجب قرار مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (٢٨٣٩) وتاريخ ١٤/١٢/١٤٣٨هـ (الموافق ٠٥/٠٩/٢٠١٧م)، وفقاً لتعديلاتهم إلى تاريخ هذه الشروط والأحكام وكما يتم تعديلهم من وقت لآخر.
ضريبة القيمة المضافة	هي الضريبة المفروضة وفقاً لنظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية.
اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية	هي اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب قرار وزير المالية رقم (٧١٢) وتاريخ ١٥/٠٢/١٤٤٢هـ (٢٠٢٠/١٠/٠٢م)، وفقاً لتعديلاتها إلى تاريخ هذه الشروط والأحكام وكما يتم تعديلها من وقت لآخر.
ضريبة التصرفات العقارية	هي ضريبة التصرفات العقارية المفروضة وفقاً لللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية.
اتفاقية تحوط	اتفاقية التحوط هي اتفاقية قد يبرمها مدير الصندوق نيابة عن الصندوق مع البنك الممول أو أي بنك آخر بهدف تثبيت سعر السايبور لحماية الصندوق من تذبذب الفائدة خلال مدة التمويل.
«سايبور» أو «SAIBOR»	معدل الربح لتكلفة التمويل بين البنوك العامة في المملكة العربية السعودية.
نسبة العائد الإجمالي المتوقع إلى صافي قيمة أصول الصندوق	نسبة العائد الإجمالي هو إجمالي قيمة الإيجارات الصافية إلى صافي قيمة أصول الصندوق.
نسبة العائد الصافي المتوقع إلى صافي قيمة أصول الصندوق	نسبة العائد الصافي هو صافي دخل الصندوق المتوقع إلى صافي قيمة أصول الصندوق.



## دليل الصندوق

### مدير الصندوق



الأستثمار كابيتال  
Alistithmar Capital

شركة الأستثمار للأوراق المالية والوساطة  
المملكة العربية السعودية، الرياض، طريق الملك فهد  
ص.ب: ٦٨٨٨، الرمز البريدي: ١١٤٥٢  
هاتف: ٠١١٢٥٤٧٦٦٦  
فاكس: ٠١١٤٨٩٦٢٥٣  
المملكة العربية السعودية  
الموقع الإلكتروني: www.alistithmarcapital.com

### أمين الحفظ



الإنماء للاستثمار  
alinma investment

شركة الإنماء للاستثمار  
برج العنود: ٢، الطابق ٢٠  
طريق الملك فهد، العليا  
ص.ب: ٦٦٣٣٢، الرياض ١١٥٧٦  
المملكة العربية السعودية  
الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

### الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك

#### الجهة المُستلمة الأولى



الأستثمار كابيتال  
Alistithmar Capital

شركة الأستثمار للأوراق المالية والوساطة  
المملكة العربية السعودية،  
الرياض، طريق الملك فهد  
ص.ب: ٦٨٨٨، الرمز البريدي: ١١٤٥٢  
هاتف: ٠١١٢٥٤٧٦٦٦  
فاكس: ٠١١٤٨٩٦٢٥٣  
المملكة العربية السعودية  
الموقع الإلكتروني: www.alistithmarcapital.com

#### الجهة المُستلمة الثانية



البنك السعودي للأستثمار  
The Saudi Investment Bank

البنك السعودي للأستثمار  
المقر الرئيسي - الإدارة العامة  
شارع حارثة بن عدي  
ص.ب. ٣٥٣٢، الرياض ١١٤٨١  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: ٠١١٨٧٤٣٠٠٠  
الموقع الإلكتروني: www.Saib.com.sa

#### الجهة المُستلمة الثالثة



SNB

البنك الأهلي السعودي  
طريق الملك فهد - حي العقيق  
ص.ب. ٣٢٠٨ رقم الوحدة: ٧٧٨  
الرياض ١٣٥١٩ - ٦٦٧٦  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: ٠١٢٦٤٦٢٧٤٠  
الموقع الإلكتروني: www.alahli.com



#### مراجع الحسابات



شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه  
محاسبون قانونيون - البسام وشركاؤه  
(عضو بي كي اف العالمية)

بي كي اف إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون  
طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية)  
ص.ب. ٦٩٦٥٨، الرياض ١١٥٥٧،  
المملكة العربية السعودية  
الموقع الإلكتروني: www.pkfalsassam.com

#### المستشار القانوني



شركة ستات للمحاماة والاستشارات القانونية مهنية  
سكاي تاورز، الدور الثاني، البرج الشمالي  
طريق الملك فهد، العليا  
الرياض ١٢٢١٤-٢٤١٩  
المملكة العربية السعودية  
هاتف: ٠١١٢٠٢٠٣٤٤  
الموقع الإلكتروني: www.statlawksa.com  
البريد الإلكتروني: info@statlawksa.com

#### مستشار دراسة الجدوى



شركة فاليو سترات  
مبنى مؤسسة الملك فيصل، مجمع الفيصلية،  
الرياض المملكة العربية السعودية  
الهاتف: +٩٦٦١١٢٩٣٥١٢٧  
الموقع الإلكتروني: www.valuestrat.com

#### لجنة الرقابة الشرعية



SHARIYAH  
REVIEW BUREAU

دار المراجعة الشرعية  
مبنى ٨٧٢ مكتب رقم ٤١ طريق ٣٦١٨، سيف ٤٣٦،  
المنامة، مملكة البحرين.  
هاتف: +٩٧٣٨٩٨٥١٢١٧  
الموقع الإلكتروني: www.shariyah.com

#### المقيمون العقاريون

##### المقيم الأول



شركة باركود  
تقاطع طريق عثمان بن عفان مع طريق الإمام سعود،  
الرياض المملكة العربية السعودية  
الهاتف: +٩٦٦١١٤٠٠١١١  
الموقع الإلكتروني: www.barcode-sa.com

##### المقيم الثاني



شركة قيم للتقييم العقاري  
طريق عثمان بن عفان، الرياض،  
المملكة العربية السعودية  
الهاتف: ٩٢٠٠٢٥٨٣٢  
الموقع الإلكتروني: www.qiam.com.sa



#### مدير الأملاك



شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد

طريق صلاح الدين الأيوبي

الرياض ١٢٨١٢ - ٢٣٠٥

المملكة العربية السعودية

الهاتف: +٩٦٦١١٢٩١٧٣٣٣

الموقع الإلكتروني: [www.areic.com.sa](http://www.areic.com.sa)

#### الجهة المنظمة

هيئة السوق المالية  
Capital Market Authority



هيئة السوق المالية

طريق الملك فهد

ص ب ٨٧١٧١

الرياض ١١٦٤٢

الموقع الإلكتروني: [www.cma.org.sa](http://www.cma.org.sa)

البريد الإلكتروني: [info@cma.org.sa](mailto:info@cma.org.sa)

#### منصة التداول



شركة تداول السعودية (السوق)

طريق الملك فهد - العليا ٦٨٩٧

وحدة رقم: ١٥

الرياض ١٢٢١١ - ٣٣٨٨

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦٩٢٠٠١٩١٩

فاكس: +٩٦٦١١٢١٨٩١٣٣

الموقع الإلكتروني: [www.saudiexchange.sa](http://www.saudiexchange.sa)

البريد الإلكتروني: [csc@saudiexchange.sa](mailto:csc@saudiexchange.sa)



## ملخص الطرح

نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري مغلق مطروح طرْحاً عاماً تتداول وحداته في تداول (السوق الرئيسية) ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتم تأسيسه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
عملة الصندوق	الريال السعودي.
مدة الصندوق	تسعة وتسعون (٩٩) سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول (السوق الرئيسية)، قابلة للتمديد لأي مدة إضافية وفق تقدير مدير الصندوق وبعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.
الأهداف الاستثمارية للصندوق	يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري، وتوزيع ما لا يقل عن نسبة (٩٠٪) من صافي أرباح الصندوق سنوياً (بشكل نصف سنوي)، وقد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصول الصندوق في مشاريع التطوير العقاري (إذا رأى مدير الصندوق مناسبة ذلك) شريطة: - ألا تقل أصول الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخلاً دورياً عن نسبة (٧٥٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة. - ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضٍ بيضاء
حجم الصندوق المستهدف	مليار ومئتان وعشرة ملايين (١,٢١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
حجم الطرح النقدي	مائة وخمسة وثمانون مليون (١٨٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
القيمة الاسمية للوحدة	عشرة (١٠) ريال سعودي.
سعر الوحدة عند الاشتراك	عشرة (١٠) ريال سعودي.
درجة المخاطر	مرتفعة (يرجى مراجعة المادة «٦» من هذه الشروط والأحكام لمعرفة التفاصيل عن المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق).
الحد الأدنى للاشتراك	ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي مضافاً إليها قيمة رسوم الاشتراك بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، علماً بأنه من الممكن تخصيص مبلغ أقل من الحد الأدنى للاشتراك في حال كان حجم الاشتراكات المتحصلة في فترة الطرح أكبر من حجم الطرح النقدي المستهدف خلال فترة الطرح.
سياسة توزيع الأرباح	سيتم توزيع أرباح على مالكي الوحدات (في حال تحققت) بنسبة لا تقل عن (٩٠٪) من صافي أرباح الصندوق مرتين (٢) في السنة على الأقل بشكل نصف سنوي وتكون في شهر سبتمبر وشهر مارس، وذلك باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية أو نزع ملكيتها والتي سوف يعاد استثمار التدفق النقدي الناتج عنها وذلك وفقاً لتقدير مجلس إدارة الصندوق ووفقاً للأهداف الاستثمارية للصندوق وبما يخدم مصالح مالكي الوحدات.
فترة الطرح	تستمر فترة الطرح لمدة سبعة (٧) أيام عمل قابلة للتمديد لمدة عشرة (١٠) أيام عمل إضافية، وستكون فترة الطرح من تاريخ ١٤٥/١١/٠٤هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢م) حتى تاريخ ١٤٥/١١/١٢هـ (الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٢٠م). وأي تمديد لها يتم وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري وهذه الشروط والأحكام.
مصاريف الطرح	يتحمل الصندوق كافة تكاليف الطرح وكل ما يتكبده مدير الصندوق من مصاريف ورسوم متعلقة بالطرح.
النسبة المخصصة للمستثمرين ذوي الطابع المؤسسي	تعني النسبة المخصصة من كامل الطرح النقدي للمستثمرين ذوي الطابع المؤسسي والبالغة نسبة (٨٠٪) من كامل الطرح النقدي.
النسبة المخصصة للمستثمرين الأفراد	تعني النسبة المخصصة من كامل الطرح النقدي للمستثمرين الأفراد والبالغة نسبة (٢٠٪) من كامل الطرح النقدي.
عدد مرات التقييم	مرتان سنوياً، كل ستة (٦) أشهر من السنة المالية للصندوق ويتم التقييم في نهاية شهر يونيو ونهاية شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية.
رسوم الاشتراك	تخصم رسوم الاشتراك من صافي مبالغ الاشتراك وذلك عند الاشتراك في الصندوق ونسبة (٢٪) من صافي مبالغ الاشتراك والتي يتم سدادها لمدير الصندوق عند الاشتراك وتستحق هذه الرسوم بشكل نهائي عند تخصيص الوحدات، وسيقوم مدير الصندوق بالتنازل عن كامل رسوم الاشتراك المتعلقة بشركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (المشتركة عينياً) الواردة ببياناتها في البند «٧-٧» من هذه الشروط والأحكام، كما يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم اشتراك بنسبة (٢٪) من صافي مبالغ الاشتراك في حال أي طروحات مستقبلية لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
رسوم إدارة الصندوق	رسوم سنوية تعادل نسبة (٠,٥٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق، يتم احتسابها وسدادها على أساس نصف سنوي.
رسوم التعامل	يحصل مدير الصندوق على نسبة (٠,٥٪) من سعر البيع الخاص لكل أصل عقاري يتم بيعه من قبل الصندوق، ويحصل كذلك على نسبة (٠,٥٪) من سعر الشراء الخاص لكل أصل عقاري يتم شراؤه من قبل الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التصفي اللازم والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام العملية. وتكون رسوم التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري. علماً بأنه سيتم تطبيق رسوم التعامل على شراء الأصول العقارية المبدئية والتي ستحتسب على أساس ثمن الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية.
رسوم الأداء	مع عدم الإخلال بسياسة توزيع الأرباح المذكورة في المادة «٩» من هذه الشروط والأحكام، في حال تمكن الصندوق من دفع توزيعات نقدية سنوية تتجاوز ما نسبته (١٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق، سيدفع من أصول الصندوق لمدير الصندوق أتعاب تحفيزية بما نسبته (٢٠٪) من أي مبلغ يزيد عن ما نسبته (١٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق.



<p>في حال كان الصندوق هو المشتري، فإن الصندوق قد يتحمل عمولة الوساطة (السعي) بنسبة (٢,٥٪) بعد أقصى من سعر كل صفقة، وتدفع من قبل الصندوق (بصفته مشتري) للوسيط في الصفقة المعنية وذلك بعد الإفراج. وسيتم الإفصاح عن هذه العمولة (إن وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة. علماً بأن عمولة الوساطة (السعي) لن تطبق على شراء الأصول العقارية المبدئية.</p>	<p><b>عمولة الوساطة (السعي)</b></p>
<p>بالإضافة إلى تكاليف التمويل، يتحمل الصندوق رسوم ترتيب تعادل نسبة (٠,٥٪) من قيمة التمويل الذي سيحصل عليه الصندوق والتي يتم سدادها لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بترتيب قروض تمويلية للصندوق لاستخدامها لتغطية تكاليف الاستحواذ والتطوير وتشغيل الصندوق، علماً بأن رسوم الترتيب ستطبق على التمويل المزمع الحصول عليه لصالح الصندوق والمشار له في هذه الشروط والأحكام، وعلى أية حال، لن تتجاوز رسوم الترتيب ما قيمته ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف (٢,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.</p>	<p><b>رسوم الترتيب</b></p>
<p>يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكل التمويل الخاص بالصندوق وكل ما يرتبط بشكل مباشر أو غير مباشر بالتمويل مثل اتفاقيات التحوط (إن وجدت) التي يتم سدادها للجهة الممولة بحسب السعر السائد بالسوق، علماً بأنه لن يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (٥٠٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وقت إبرام عقد التمويل ذي الصلة وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة.</p>	<p><b>تكاليف التمويل</b></p>
<p>رسوم سنوية تعادل نسبة (٠,٢٪) من صافي قيمة أصول الصندوق، وتدفع بشكل نصف سنوي. على أية حال وبغض النظر عن قيمة صافي قيمة أصول الصندوق، لن تقل الرسوم السنوية عن مبلغ مائة وخمسين ألف (١٥٠,٠٠٠) ريال سعودي، بالإضافة إلى الرسوم المنصوص عليها في الإفصاح في البند «١١-١» من هذه الشروط والأحكام والمتعلقة بأمين الحفظ.</p>	<p><b>رسوم الحفظ</b></p>
<p>الرسوم المحددة وذات النطاق المحدد التي سيتحملها الصندوق لتشغيل فندق سيتادين وفندق سومرست وفقاً لعقود التشغيل ذات العلاقة (والتي تم الإشارة لها بأن إحالتها للصندوق يعد شرط مسبق لاتفاقية شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية (باستثناء الأصل العقاري السادس (مستودعات المشاعل)) كما في البند «٥-٧» من هذه الشروط والأحكام)، ويتم حسابها لكل فندق كالاتي: - رسوم ثابتة تعادل ٢٪ من إجمالي الدخل للشهر ذي العلاقة مضافاً لها نسبة من إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP) وتكون هذه النسبة من إحدى النسب المذكورة أعلاه (حسبما ينطبق وبناء على الأداء) وتدفع بشكل شهري.</p>	<p><b>رسوم تشغيل الفندقين</b></p>
<p><b>نسبة هامش إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)</b></p> <p>في حال كانت أقل من ٣٥٪</p> <p>في حال كانت أكثر من أو تساوي ٣٥٪ ولكن أقل من ٤٥٪</p> <p>في حال كانت أكثر من أو تساوي ٤٥٪ ولكن أقل من ٥٥٪</p> <p>في حال كانت أكثر من أو تساوي ٥٥٪</p> <p>علماً بأن طريقة حساب مكونات الرسوم متفق عليها مع المشغل بشكل كامل، كما تجدر الإشارة أيضاً إلى أنه سيتم استخدام النظام الموحد لحسابات قطاع الفنادق النسخة العاشرة (Uniform System of Accounts for the Lodging Industry, 10th Revised Edition) لبعض البنود ذات العلاقة بالرسوم أعلاه وذلك فقط لأغراض حساب مكونات هذه الرسوم.</p> <p>- كما يتحمل الصندوق التكاليف الإضافية للخدمات المشتركة والمقدمة من قبل المشغل:</p> <p>(أ) ١٢١ ريال سعودي شهرياً لكل غرفة.</p> <p>(ب) ٢٪ من دخل الغرفة كرسوم علامة تجارية.</p> <p>(ج) تكاليف التدريب والتعليم المضمنة في خطة العمل السنوية والتي يتم الاتفاق عليها بين الطرفين بشكل سنوي.</p> <p>(د) الرسوم السائدة في الوقت ذي العلاقة مقابل خدمة الحجوزات العالمية.</p> <p>(هـ) جزء من تكلفة ما يتعلق بخدمات التسويق وخدمات إدارية أخرى.</p>	<p><b>رسوم تشغيل الفندقين</b></p>
<p>يتحمل الصندوق كافة تكاليف تشغيل وصيانة أصول الصندوق وبحسب السعر السائد بالسوق، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية في المستقبل.</p>	<p><b>تكاليف تشغيل وصيانة أصول الصندوق</b></p>
<p>في حال قيام مدير الصندوق بالتأمين على أي من أصول الصندوق، سيتحمل الصندوق جميع رسوم وتكاليف بوليصة التأمين ذات العلاقة وفقاً للسعر السائد بالسوق في ذلك الوقت.</p>	<p><b>رسوم وتكاليف التأمين</b></p>
<p>يدفع الصندوق لمراجعات الحسابات أتعاباً سنوية بقيمة خمسة وأربعين ألف (٤٥,٠٠٠) ريال سعودي، يدفع نصفها فور التوقيع على العقد ذي العلاقة ويدفع المتبقي منها عند إصدار مسودة القوائم المالية ذات العلاقة. وقد تتغير هذه الأتعاب بشكل متكرر، وسيتم الإفصاح عن ذلك التغيير في التقارير المقدمة لمالكي الوحدات وفقاً للمادة «٢٢» من هذه الشروط والأحكام.</p>	<p><b>أتعاب مراجع الحسابات</b></p>
<p>أتعاب سنوية بقيمة عشرين ألف (٢٠,٠٠٠) ريال سعودي تدفع بشكل نصف سنوي والتي قد تتغير من وقت لآخر، وسيتم الإفصاح عن ذلك التغيير في التقارير المقدمة لمالكي الوحدات وفقاً للمادة «٢٢» من هذه الشروط والأحكام في حال حدوثه. وذلك باستثناء السنة الأولى والتي سيتم دفع نصف قيمة الأتعاب فور توقيع العقد والدفعة الثانية فور صدور شهادة الاعتماد الشرعي.</p>	<p><b>أتعاب لجنة الرقابة الشرعية</b></p>
<p>يتحمل الصندوق كافة تكاليف المقيمين العقاريين وبحسب السعر السائد بالسوق، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية في المستقبل.</p>	<p><b>أتعاب المقيمين العقاريين المستقلين</b></p>
<p>يتحمل الصندوق المصاريف الفعلية المتعلقة بالخدمات الفنية والهندسية التي قد يحتاجها مدير الصندوق للتأكد من أعمال مدير الأملاك/المطور/أو أي من المتعاقدين معهم، ومنها على سبيل المثال لا الحصر: التأكد من سير عمل المشروع، وجودة تنفيذ الأعمال، والمطالبات وغيرها من الخدمات ذات العلاقة، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا الرسوم والمصاريف الفعلية.</p>	<p><b>أتعاب الخدمات الهندسية والاستشارية</b></p>
<p>سيمنح الصندوق أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مكافأة مالية قدرها عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل اجتماع، ويحد أقصى قدره عشرين ألف (٢٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل عضو مستقل سنوي، وتدفع مرتين سنوياً بعد كل اجتماع لمجلس إدارة الصندوق. كما يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق في سبيل حضور اجتماعات مجلس إدارة الصندوق (بغض النظر عما إذا كان عضو مجلس إدارة صندوق مستقل أو غير ذلك).</p>	<p><b>أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق</b></p>



<p>سوف يتحمل الصندوق رسوماً مقابل الخدمات المقدمة من تداول ومركز إيداع وكما يتم تغييرها وتحديثها من وقت لآخر، وتكون الرسوم على النحو التالي:</p> <p>(أ) رسوم التسجيل:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات: مبلغ خمسين ألف (٥٠,٠٠٠) ريال سعودي بالإضافة إلى اثنين (٢) ريال سعودي لكل مستثمر ويحد أقصى مبلغ خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.</li> <li>- رسم سنوي لخدمة إدارة سجل مالكي الوحدات: مبلغ أربعمائة ألف (٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي سنوياً، وقد تتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب صافي قيمة أصول الصندوق.</li> </ul> <p>(ب) رسوم الإدراج:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق: مبلغ خمسين ألف (٥٠,٠٠٠) ريال سعودي.</li> <li>- رسم سنوي لخدمة إدراج وحدات الصندوق: نسبة (٠,٣٪) من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى قدره خمسون ألف (٥٠,٠٠٠) ريال سعودي وحد أعلى قدره ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.</li> </ul>	<p>رسوم الإدراج والتسجيل</p>
<p>سوف يتحمل الصندوق مبلغاً مقطوعاً قدره سبعة آلاف وخمسمائة (٧,٥٠٠) ريال سعودي سنوياً. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل اثني عشر (١٢) شهراً.</p>	<p>الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية</p>
<p>سوف يتحمل الصندوق مبلغاً مقطوعاً قدره خمسة آلاف (٥,٠٠٠) ريال سعودي سنوياً لقاء نشر المعلومات على موقع تداول. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل اثني عشر (١٢) شهراً.</p>	<p>رسوم نشر المعلومات على موقع تداول</p>
<p>أتعاب سنوية تدفع لمدير الأملاك بقيمة مليونين وستمائة ألف (٢,٦٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتدفع كمقدم وبشكل نصف سنوي لمدير الأملاك. كما أن مدير الأملاك سيستحق بعد انتهاء السنة الثالثة من عقد إدارة الأملاك الحصول على زيادة في الأتعاب السنوية تعادل نسبة (٢,٥٪) من الأتعاب المدفوعة للسنة السابقة (السنة الثالثة). وإضافة إلى الأتعاب السنوية آنفة الذكر، سيستحق مدير الأملاك الحصول على مبالغ مالية لن تزيد في مجملها على أربعمائة ألف (٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي في حال تحقيق مؤشرات الأداء التي سيتم الاتفاق عليها لاحقاً مع مدير الأملاك والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، نسب إشغال الأصول العقارية تحت الإدارة وسداد المستأجرين للدفعات الإيجارية ذات العلاقة ومتوسط الجداول الزمنية لمعالجة طلبات المستأجرين ذات العلاقة، كما يحق لمدير الصندوق القيام بالخصم من أتعاب مدير الأملاك السنوية بقيمة لا تزيد في مجملها على مبلغ أربعمائة ألف (٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي في حال إخفاقه في تحقيق مؤشرات الأداء التي سيتم الاتفاق عليها. كما أن الصندوق سيتحمل جميع مصاريف وأتعاب وتكاليف المتعاقد معهم من مزودي الخدمات من قبل مدير الأملاك لأغراض القيام بخدمات العقارات المدارة من قبله وهي (كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام) الأصول العقارية المبدئية.</p>	<p>أتعاب مدير الأملاك</p>
<p>في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيتحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالإشراف/العمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف إنشاء المشروع وبحسب السعر السائد بالسوق.</p>	<p>أتعاب التطوير</p>
<p>مع عدم الإخلال بالرسوم والأتعاب والتكاليف المذكورة صراحة في هذه الشروط والأحكام، يتحمل الصندوق كافة الرسوم والمصاريف والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق، كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعملات والخدمات المقدمة من الغير أو من الأطراف ذات العلاقة والتي يحتاجها مدير الصندوق مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أو تقنية أو إدارية أو استشارية أو حكومية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية أو ما يقوم مقامهما، إضافة لأية رسوم (إن وجدت). على ألا تزيد هذه التكاليف على نسبة (٦٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.</p>	<p>المصاريف الأخرى</p>
<p>يتم التعامل بالوحدات عبر نظام تداول عند الإدراج، بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة ووحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في تداول، وبالتالي يجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين (مع عدم الإخلال بهذه الشروط والأحكام) التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل السوق المالية مباشرة.</p>	<p>تداول الوحدات</p>
<p>سيقوم مدير الصندوق بالتسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض الزكاة وفقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية («القواعد») الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) وتاريخ ١٤٤٤/٠٥/٠٩هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٠٢م)، واللائحة التنفيذية لجباية الزكاة الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٢٢١٦) وتاريخ ١٤٤٠/٠٧/٠٧هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٣/١٤م) والمعدلة بموجب قرار وزير المالية رقم (٥٨٧٠٥) وتاريخ ١٤٤٤/٠٩/٢١هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١٢م)، وبناءً على ما ورد في القواعد سيتم تطبيق شروط الحسم لدى المكلفين المالكين في وحدات الصندوق الاستثمارية حسب آلية وشروط وضوابط حساب زكاة هذه الاستثمارات التفصيلية، وذلك لتأهيل المكلفين الخاضعين لأحكام اللائحة لإدراج وحداتهم الاستثمارية المملوكة في هذا الصندوق كحسميات من مكونات الوعاء الزكوي في إقراراتهم الزكوية، ويكون ذلك في حال انطباق شروط الحسم الواردة في اللائحة والضوابط الأخرى المذكورة في القواعد، علماً بأن هذه القواعد تعد آلية لتنظيم جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية فقط وذلك في حال اختيار المكلف الخاضع للقواعد إدراج هذه الاستثمارات ضمن الحسميات من الوعاء الزكوي في إقراره، ولا يتولى مدير الصندوق إخراج زكاة الوحدات عن المستثمرين وتقع على كل مالك من مالكي الوحدات مسؤولية إخراج زكاة ما يملك من وحدات في الصندوق. ويتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بجميع التقارير والمتطلبات فيما يخص الإقرارات الزكوية وبالمعلومات التي تطلبها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض فحص ومراجعة إقرارات مدير الصندوق، كما سيوزع مدير الصندوق مالك الوحدة المكلف بالإقرارات الزكوية عند طلبها وفقاً لقواعد جباية الزكاة من الاستثمارات في الصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحساب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات. كما يمكن الاطلاع على قواعد جباية الزكاة من الاستثمار في الصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من خلال الموقع: (<a href="https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx">https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx</a>).</p>	<p>الزكاة</p>
<p>إن الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة لمدير الصندوق أو الأطراف الأخرى لا تشمل الرسوم الحكومية/الضرائب، وسيتحمل الصندوق الرسوم الحكومية/الضرائب بشكل منفصل سواء أكانت مستحقة لمدير الصندوق أو ناتجة عن أعماله التشغيلية الاعتيادية، وفقاً للتشريعات واللوائح التنفيذية ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة.</p>	<p>الرسوم الحكومية/الضرائب</p>

## شروط وأحكام الصندوق

### ١ - اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق هو «صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع»، وهو صندوق استثمار عقاري مغلق مطروح طرْحاً عاماً تتداول وحداته في تداول (السوق الرئيسية)، ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتم تأسيسه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والأنظمة المعمول بها.

### ٢ - عنوان مدير الصندوق

شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة

المملكة العربية السعودية، الرياض، طريق الملك فهد

ص.ب: ٦٨٨٨، الرمز البريدي: ١١٤٥٢

هاتف: ٠١١٢٥٤٧٦٦٦

فاكس: ٠١١٤٨٩٦٢٥٣

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: [www.alistithmarcapital.com](http://www.alistithmarcapital.com)

### ٣ - مدة الصندوق

مدة الصندوق هي تسعة وتسعون (٩٩) سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول (السوق الرئيسية)، قابلة للتمديد لأي مدة إضافية وفق تقدير مدير الصندوق وبعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

### ٤ - وصف غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية (مطورة تطويراً إنشائياً) بنسبة (٧٥٪) على الأقل من إجمالي قيمة أصول الصندوق والتي يُستهدف منها تحقيق دخل تأجيري دوري داخل المملكة العربية السعودية وبما يتوافق مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية الواردة في المادة «٥» من هذه الشروط والأحكام، وتوزيع ما لا يقل عن نسبة (٩٠٪) من صافي أرباح الصندوق سنوياً (لتفاصيل أكبر عن سياسة توزيع الأرباح نرجو الرجوع للمادة «٩» من هذه الشروط والأحكام) وذلك باستثناء الأرباح الرأسمالية (إن وجدت) الناتجة إما عن بيع الأصول العقارية أو نزع ملكيتها والتي سوف يعاد استثمار التدفق النقدي الناتج عنها في أصول عقارية أخرى وذلك وفقاً لتقدير مجلس إدارة الصندوق ووفقاً للأهداف الاستثمارية للصندوق وبما يخدم مصالح مالكي الوحدات، كما يجوز للصندوق الاستثمار بشكل ثانوي في مشاريع التطوير العقاري أو غيرها من الاستثمارات في حال رأى مدير الصندوق مناسبة وملائمة ذلك، وذلك وفقاً للقيود المحددة في استراتيجية الصندوق الواردة في المادة «٥» من هذه الشروط والأحكام. وفي سبيل تحقيق الأهداف الاستثمارية آفة الذكر والمذكورة في المواد الأخرى من هذه الشروط والأحكام، فإن مدير الصندوق سيقوم بدراسة وتحليل الفرص الاستثمارية بشكل فعال وبما يتماشى مع الأهداف الاستثمارية الخاصة بالصندوق، وسيقوم مدير الصندوق لغرض تحديد جدوى الفرصة الاستثمارية بدراسة الفرص الاستثمارية آخذاً بعين الاعتبار عدة عوامل منها موقع الأصل العقاري وعمر الأصل العقاري ونسب الإشغال وغيرها من العوامل الأخرى التي يرى مدير الصندوق مناسبتها وذلك للتوصل إلى قرار بشأن الاستثمار في الفرصة الاستثمارية.



## 0- ملخص استراتيجيات الصندوق لتحقيق أهدافه

سيعمل الصندوق على تحقيق أهدافه الاستثمارية من خلال اتباع الاستراتيجيات التالية:

### 0-1 مجالات الاستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق

يوضح الجدول أدناه النسب التي تتقيد فيها استثمارات الصندوق والحدود الدنيا والعليا لها نسبةً إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق، علماً بأن الصندوق لن يستثمر في الأراضي البيضاء:

رقم	مجال الاستثمار	نسبة الحد الأدنى لها من إجمالي قيمة أصول الصندوق (وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة)	نسبة الحد الأعلى لها من إجمالي قيمة أصول الصندوق (وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة)
١	الاستثمار في أصول عقارية (مدرة للدخل) في مختلف القطاعات داخل المملكة العربية السعودية	٧٥٪	١٠٠٪
٢	الاستثمار في التطوير العقاري (سواء أكانت العقارات مملوكة من قبله أم لم تكن)	لا يوجد حد أدنى	٢٥٪
٣	الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية	لا يوجد حد أدنى	٢٥٪
٤	الاستثمار في تجديد وإعادة تطوير العقارات	لا يوجد حد أدنى	٢٥٪
٥	الاستثمار في اتفاقيات إعادة شراء العقار	لا يوجد حد أدنى	٢٥٪
٦	الاستثمار في صناديق أسواق النقد المرخصة من قبل هيئة السوق المالية والمدارة من قبل مدير الصندوق أو من قبل أي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية أو الاستثمار في الشركات العقارية*	لا يوجد حد أدنى	٢٥٪
٧	الاستثمار في صناديق استثمارية مدرة للدخل مرخصة من قبل هيئة السوق المالية والتي تستثمر في القطاع العقاري والمدارة من قبل مدير الصندوق أو أي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية، ويكون الاستثمار بحسب شروط وأحكام هذه الصناديق العقارية المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية	لا يوجد حد أدنى	٢٥٪
٨	الاستثمار في حقوق المنفعة	لا يوجد حد أدنى	٢٥٪
٩	الاستثمار في أدوات الدين	لا يوجد حد أدنى	٢٥٪
١٠	الاستثمار في وحدات الخزينة	لا يوجد حد أدنى	١٠٪

\* سيتم اختيار البنوك في حال الدخول في فئاة استثمارية مما ذكر أعلاه بقرار من مدير الصندوق، وفي حال كانت الفئاة الاستثمارية يمكن أن تتم من خلال بنك أو مؤسسة سوق مالية، فلن يلتزم مدير الصندوق بأي تصنيف ائتماني محدد ومعطى لتلك البنوك و/أو مؤسسات السوق المالية، وذلك طالما أن البنك ذا الصلة مرخص من قبل البنك المركزي السعودي وعامل في المملكة العربية السعودية و/أو مؤسسة السوق المالية تلك مرخصة من قبل هيئة السوق المالية وعاملة في المملكة العربية السعودية.

### 0-2 وصف القطاعات التي سوف يستثمر فيها الصندوق

سوف يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق الأهداف الاستثمارية الخاصة بالصندوق والتي ترمي إلى تحقيق عوائد نقدية على مالكي الوحدات مدفوعة بالعوائد التأجيلية وذلك من خلال تصميم محفظة استثمارية متنوعة الأصول العقارية من الناحية القطاعية والجغرافية والتي تستوفي ركائز التقييم الاستثماري لكل أصل عقاري وفقاً لأفضل الممارسات المتبعة، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، دراسات التقييم العقاري وجدوى الاستثمار والعائد المستقبلي المتوقع من الأصل العقاري والدراسات الفنية والمراجعات القانونية وغيرها من الدراسات، ومن المستهدف أن تشمل المحفظة الاستثمارية المبدئية للصندوق على سبعة (٧) عقارات متوزعة من حيث القطاعات على القطاع التجاري والفندقي واللوجستي (المستودعات) والمكثبي ومن الناحية الجغرافية على كل من مدينة الرياض ومدينة الخبر ومدينة الدمام ومدينة الجبيل الصناعية ومدينة أبها، ومطورة تطويراً إنشائياً (وذلك كما هو موضح تفصيلاً في البندين «٥-٣» و«٥-٤» أدناه وبشكل عام في هذه المادة «٥»)، علماً بأنه قد يقوم الصندوق مستقبلاً بتنوع محفظته الاستثمارية والاستحواذ على أصول عقارية مدرة للدخل أخرى سواء داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها، أو الاستثمار في قطاعات أخرى مثل القطاعات السكنية أو التعليمية أو الصحية أو غيرها من القطاعات المختلفة أو الاستثمار في القنوات الاستثمارية الأخرى المنصوص عليها في الجدول الموضح أعلاه في البند «٥-١» مع التقيد بالنسب الموضوعة لها.



### ٣-٥ بيان عن الأصول العقارية المراد تملكها (المحفظة الاستثمارية المبدئية)

سوف يستثمر الصندوق مبدئياً في سبعة (٧) عقارات، وتقع العقارات في مدينة الرياض ومدينة الخبر ومدينة الدمام ومدينة الجبيل الصناعية ومدينة أبها متوزعة على أربعة قطاعات وتشمل القطاع التجاري والقطاع المكتبي والقطاع الفندقى والقطاع اللوجستي (المستودعات)، ويوضح الجدول أدناه كامل التفاصيل المتعلقة بالعقارات المزمع تملكها من قبل الصندوق في حال بلوغ المستهدف من الطرح.

يوضح الجدول أدناه الملخص التعريفي عن العقارات المزمع تملكها من قبل الصندوق:

رقم	اسم الأصل العقاري	القطاع	نوع الملكية	حالة العقار	المدينة	إجمالي تكلفة الاستحواذ (بالريال السعودي)*	نسبة العائد الإجمالي**	نسبة إشغال العقار لعام ٢٠٢٣م
١	جاليريا مول	تجاري	عقد منفعة	مطور	الجبيل الصناعية	٢٦٩,٦٧٦,٨٤٧	%١٣,٥٠	%٩٩
٢	فندق سيتادين	فندقى	ملكية حرة	مطور	أبها	٢٤٧,٨٢٧,٨٨٢	%٨,٢٧	***%٥٤
٣	فندق سومرست	فندقى	ملكية حرة	مطور	الخبر	٢٣٦,٤٥١,١٨٧	%١١,٩٠	***%٥٣
٤	ذا رووف	تجاري	ملكية حرة	مطور	الرياض	٢٢٦,٣٣٨,٥٧٠	%٧,٢٥	%١٠٠
٥	كورنيش بلازا	تجاري - مكتبي	ملكية حرة	مطور	الدمام	١١٠,١١٥,٤٠٢	%٧,٣٧	%١٠٠
٦	مستودعات المشاعل	لوجستي (مستودعات)	ملكية حرة	مطور	الرياض	٣٤,١١٩,٥٠٥	%٨,١٨	%١٠٠
٧	مبنى أريكسون السعودية	مكتبي	ملكية حرة	مطور	الرياض	١٦,١٧٥,٩٥٧	%٨,٢٠	%١٠٠
<b>المجموع</b>								
						١,١٤٠,٧٠٥,٣٥٠	%٩,٩٧	****%٩٩

\* إجمالي تكلفة الاستحواذ تشمل ضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.

\*\* تم احتساب نسبة العائد السنوي الإجمالي بقسمة الإيجار السنوي قبل خصم مصاريف مدير الأملاك ومصاريف الصندوق على إجمالي تكلفة الاستحواذ.

\*\*\* يحكم طبيعة القطاع الفندقى ونوعية مستأجره (الاستئجار اليومي) واختلافه عن بقية القطاعات التي يمكن من خلالها تأجير العقار جزئياً أو كلياً بمدد طويلة نسبياً، وإضافة إلى ذلك، تتأثر نسب إشغال القطاع الفندقى بشكل عام بمواسم إقبال المستأجرين على تلك الفنادق وغيرها من العوامل التي تؤثر على نسب الإشغال المذكورة في الجدول أعلاه والمتعلقة بالفندقين. وعليه، يعود سبب انخفاض نسبة إشغال العقارين الفندقيين إلى الأسباب آنفة الذكر.

\*\*\*\* تعبر نسبة الإشغال عن متوسط إشغال العقارات غير الفندقية.

## ٤-٥ جدول إيضاحي للأصول العقارية المراد تملكها (الأصول العقارية المبدئية)

تتكون المحفظة الاستثمارية المبدئية من الأصول المبينة أدناه والتي تم تلخيص عقود إيجارها في ذات الجداول حسب المعلومات عند الطرح، علماً بأن بعض المعلومات قد تتغير بعد الطرح، وفيما يلي وصف لكل عقار من عقارات المحفظة الاستثمارية المبدئية:

### العقار الأول: جاليريا مول



### معلومات عامة عن الأصل العقاري الأول

اسم العقار	جاليريا مول
معلومات مالك حق المنفعة	شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام)
نوع الملكية	عقد منفعة
نوع العقار	تجاري
الرهن	عقد المنفعة غير مرهون كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام
نبذة عن العقار	مجمع تجاري يقع في مدينة الجبيل الصناعية يتكون من العديد من العلامات التجارية، كما يحتوي على هايبر ماركت ودور للسينما
المدينة/الدولة	الجبيل الصناعية - المملكة العربية السعودية
الحي/الشارع	الفناتير - طريق الشاطئ
إحداثيات الموقع	<a href="https://goo.gl/maps/i7TupjpnKBjz2iR8">https://goo.gl/maps/i7TupjpnKBjz2iR8</a>
مساحة الأرض	٥٧٢,٠٢١ م <sup>٢</sup>
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	٤٥٠,٣٧٨ م <sup>٢</sup>
عدد الأدوار	٣ أدوار
أنواع الوحدات وأعدادها*	٦٥ محل تجاري و١٤ مطعم ومقهى و٦ مستودعات ومدينة ترفيهية وهايبر ماركت ودور سينما
نسبة إشغال العقار	٩٩%
تاريخ إتمام البناء (بحسب شهادة إتمام البناء)	١٤٢٨/٠٧/٢٣ هـ
عمر العقار	٦ سنوات
تكلفة شراء العقار	٢٥٤,٩٤٠,٠٠٠ ريال سعودي
ضريبة التصرفات العقارية	١٢,٧٤٧,٠٠٠ ريال سعودي
قيمة السعي	لا يوجد
إجمالي تكلفة الاستحواذ**	٢٦٩,٦٧٦,٨٤٧ ريال سعودي



معلومات عامة عن الأصل العقاري الأول		
الجهة المصدرة	تاريخ بداية العقد (تاريخ انتهاء العقد)	رقم العقد
الهيئة الملكية للجيبيل وينبع	١٤٢٧/١٢/٠٣ (١٤٧٧/١٢/٠٢هـ)	٦٦١ - ٣٤
بيانات عقد المنفعة***		
<p>(أ) إخفاق المستأجر بالتقيد بشروط وأحكام الاتفاقية (عقد المنفعة) وملاحقتها .                  (ب) إخفاق المستأجر في التقيد بالنظم والإجراءات المطبقة بمدينة الجيبيل الصناعية.                  (ج) ترك أو التنازل عن أو رهن أو تأجير الأرض من الباطن أو أي جزء منها أو استخدام الأرض لأغراض أخرى غير الغرض الأساسي دون أخذ موافقة الهيئة الملكية للجيبيل وينبع الكتابية على ذلك.                  (د) انتهاء وجود المستأجر ككيان قانوني.                  (هـ) عدم الحصول على التصاريح اللازمة، وأي تصاريح أخرى مطلوبة بواسطة السلطات المختصة بالمملكة العربية السعودية أو الهيئة الملكية للجيبيل وينبع، أو عدم سريان فعالية التصاريح المتعلقة بالعقار المؤجر.                  (و) إخفاق المستأجر في دفع الإيجار، أو دفع فواتير الإسكان له ولموظفيه، أو أي التزام مالي للهيئة الملكية للجيبيل وينبع لمدة سنتين (٦٠) يوماً.                  (ز) وغيرها من الأحكام ذات العلاقة التي نصت عليها الاتفاقية (عقد المنفعة).</p>		
أهم الحالات التي يحق للهيئة الملكية للجيبيل وينبع فيها إنهاء عقد المنفعة		

معلومات عن تفاصيل إيجار الأصل العقاري الأول		
العقار مؤجر لـ ٨٨ مستأجراً، ما يلي قائمة بأهم المستأجرين:		
اسم المستأجر	تاريخ انتهاء العقد	الإيجار السنوي إلى إجمالي إيرادات العقار
شركة الشايح الدولية للتجارة	٢٠٢٦/١١/٠٩م	١١,٠١%
لاند مارك العربية (سنترينيت)	٢٠٢٤/١١/١٤م	٨,٧٨%
لولو السعودية للأسواق الكبرى المحدودة (لولو هايبر ماركت)	٢٠٢٦/١٢/٣١م	٨,١٩%
شركة ماجد القطيم للسينما (فوكس سينما)	٢٠٤١/١٠/٢٤م	٤,٥٧%
شركة ألفا لخدمات التشغيل المحدودة (مطعم بياتو)	٢٠٢٣/١١/٠٩م	٤,٤٥%
السنة	إجمالي الإيرادات (بالريال السعودي)	صافي الدخل (بالريال السعودي)
٢٠٢١م	٣٩,١٢٦,٤٨٤	٢٩,٤٧١,٧٨٥
٢٠٢٢م	٣٧,١٥٩,١٠٣	٢٨,٠٤٥,٤٧٤
٢٠٢٣م	٣٦,٤١٦,٢٦١	٢٤,٣٥٥,٨٣٠
نسبة العائد الإجمالي****		
١٣,٥٠%		
نسبة العائد الصافي****		
٩,٠٣%		
النسبة	مدد العقود	مدد عقود الإيجار
١٨,٤٤%	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين (٥) سنوات و(١٠) سنوات فأكثر	
٨٠,٤٩%	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة (١) و(٥) سنوات	
١,٠٧%	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة	



معلومات عن تفاصيل إيجار الأصل العقاري الأول	
شروط إلغاء عقد الإيجار	اسم المستأجر
<p>- يكون لأيٍّ من الطرفين فسخ العقد عند تحقق حالة أو أكثر من الحالات التالية:</p> <p>(أ) ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.</p> <p>(ب) إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(ج) قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(د) عند الأسباب القاهرة.</p>	شركة الشايح الدولية للتجارة
<p>- يكون لأيٍّ من الطرفين فسخ العقد عند تحقق حالة أو أكثر من الحالات التالية:</p> <p>(أ) ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.</p> <p>(ب) إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(ج) قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(د) عند الأسباب القاهرة.</p>	لاند مارك العربية (سنتربوبينت)
<p>- يكون لأيٍّ من الطرفين فسخ العقد عند تحقق حالة أو أكثر من الحالات التالية:</p> <p>(أ) ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.</p> <p>(ب) إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(ج) قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(د) عند الأسباب القاهرة.</p>	لولو السعودية للأسواق الكبرى المحدودة (لولو هايبر ماركت)
<p>- يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أخل الطرف الآخر بأيٍّ من التزاماته الناشئة عن هذا العقد، بعد أن يتم إنذار الطرف المخل من قبل الطرف المتضرر عبر الوسائل المنصوص عليها بالاستحقاق المقر له، إذا لم يلتزم الطرف الذي تم إنذاره خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره بأداء التزاماته، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه.</p> <p>- في حال إعسار المستأجر في حال كان فرداً، أو إفلاسه في حال كان منشأة تجارية، أو التصفية لأي سبب من الأسباب فإن هذا العقد يعتبر مفسوخاً من تاريخ علم المؤجر بذلك أو انتهاء المدة الأصلية أو المجددة للعقد أيهما أقرب ولا يخل ذلك بحق المؤجر في الحصول على مستحقاته عن المدة السابقة لإنهاء العقد.</p> <p>- كما يعد العقد منقضيّاً في الحالات الآتية:</p> <p>(أ) انتهاء مدة العقد الواردة في العقد.</p> <p>(ب) ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.</p> <p>(ج) إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(د) قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(هـ) عند الأسباب القاهرة.</p>	شركة ماجد الفطيم للسينما (فوكس سينما)



### معلومات عن تفاصيل إيجار الأصل العقاري الأول

<p>- يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أخل الطرف الآخر بأيٍّ من التزاماته الناشئة عن هذا العقد، بعد أن يتم إنذار الطرف المخل من قبل الطرف المتضرر عبر الوسائل المنصوص عليها بالاستحقاق المقر له، إذا لم يلتزم الطرف الذي تم إنذاره خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره بأداء التزاماته، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه.</p> <p>- في حال إفسار المستأجر في حال كان فرداً، أو إفلاسه في حال كان منشأة تجارية، أو التصفية لأي سبب من الأسباب فإن هذا العقد يعتبر مفسوخاً من تاريخ علم المؤجر بذلك أو انتهاء المدة الأصلية أو المجددة للعقد أيهما أقرب ولا يخل ذلك بحق المؤجر في الحصول على مستحقاته عن المدة السابقة لإنهاء العقد.</p> <p>- كما يعد العقد منقضياً في الحالات الآتية: (أ) انتهاء مدة العقد الواردة في العقد. (ب) ثبوت أن العقار أيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة. (ج) إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية. (د) قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية. (هـ) عند الأسباب القاهرة.</p>	<p>شركة ألفا لخدمات التشغيل المحدودة (مطعم بياتو)</p>	<p>شروط إلغاء عقود الإيجار</p>
---	---	--------------------------------

### تفاصيل عقد إدارة الأملاك

<p>شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد</p>	<p>مدير الأملاك</p>
<p>حسب ما هو موضح في المادة « ١١ » من هذه الشروط والأحكام</p>	<p>تكاليف إدارة الأملاك والتشغيل والصيانة</p>
<p>سيتم توقيع عقد إدارة الأملاك فور انتقال ملكية الأصول العقارية للمبدئية للصندوق، ومن المستهدف والمتفق عليه مبدئياً مع مدير الأملاك أن تكون مدة العقد (٥) سنوات</p>	<p>مدة العقد</p>

### الإفصاحات

<p>بعض عقود الإيجار لم يتم تسجيلها في منصة إيجار</p>	<p>إفصاحات مدير الصندوق</p>
	<p>* تشمل المحلات والأكشاك.</p>
	<p>** إجمالي تكلفة الاستحواذ تشمل ضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.</p>
	<p>*** عقد المنفعة يجوز ويمكن نقله أو التنازل عنه من قبل مالك المنفعة الحالي (المستأجر) لصالح الصندوق وذلك شريطة الحصول على موافقة الطرف الآخر في عقد المنفعة (مالك العقار والمؤجر - الهيئة الملكية للجيبيل وينبع)، جواز وإمكانية التنازل عن عقد المنفعة سيعامل مثله مثل أي عقد آخر طالما أن التنازل قد تم بإرادة أطراف العقد. كما يقر مدير الصندوق ومالك حق المنفعة الحالي باستيفاء كافة المتطلبات النظامية والموافقات المطلوبة والتأكد من إتمام وانتقال عقد المنفعة للصندوق قبل الإدراج.</p>
	<p>**** تم احتساب نسبة العائد السنوي الإجمالي لعام ٢٠٢٣ م بقسمة الإيجار السنوي الإجمالي على إجمالي تكلفة الاستحواذ والتي تشمل تكلفة شراء العقار وضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.</p>
	<p>***** تم احتساب نسبة العائد السنوي الصافي لعام ٢٠٢٣ م بقسمة الإيجار السنوي الصافي على إجمالي تكلفة الاستحواذ والتي تشمل تكلفة شراء العقار وضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.</p>

### العقار الثاني: فندق سيتادين



### معلومات عامة عن الأصل العقاري الثاني

اسم العقار	فندق سيتادين
معلومات مالك العقار	شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام)
نوع الملكية	ملكية حرة
نوع العقار	فندقي
الرهن	العقار مرهون لصالح أحد البنوك التجارية المرخصة والعاملة في المملكة العربية السعودية، علماً بأن ملكية العقار ستنتقل للصندوق خالية من أي رهون عند النقل
مشغل الفندق	شركة أسكوت إنترناشيونال مانجمنت (دبي) بي تي إي إل تي دي (فرع دبي)
نبذة عن العقار	فندق خمسة نجوم يقع على طريق الملك فهد بجوار عسير مول ويتكون من ١٤٠ غرفة فندقية، كما يحتوي على مطعم ومقهى.
المدينة/الدولة	أبها - المملكة العربية السعودية
الحي/الشارع	البديع - شارع نوفل بن معاوية
إحداثيات الموقع	<a href="https://goo.gl/maps/kBSC3hbwYRaQimr18">https://goo.gl/maps/kBSC3hbwYRaQimr18</a>
مساحة الأرض	٥٠,٠٠٠ م <sup>٢</sup>
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	٢٢٢,٣٢٣ م <sup>٢</sup>
عدد الأدوار	١٢ دوراً
أنواع الوحدات وأعدادها	١٤٠ غرفة فندقية بالإضافة إلى مطعم ومقهى
نسبة إشغال العقار*	٥٤% متوسط الإشغال حتى شهر ديسمبر ٢٠٢٢م
تاريخ إتمام البناء (بحسب شهادة إتمام البناء)	١٤٤٤/٠٦/٠٤هـ
عمر العقار	سنة واحدة
تكلفة شراء العقار	٢٣٤,٢٨٥,٠٠٠ ريال سعودي
ضريبة التصرفات العقارية	١١,٧١٤,٢٥٠ ريال سعودي
قيمة السعي	لا يوجد
إجمالي تكلفة الاستحواذ**	٢٤٧,٨٢٧,٨٨٢ ريال سعودي

رقم الصك	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة
٣٣٠٢٠٥٠٢٠٠٧٢	١٤٤١/٠٢/٠١هـ	وزارة العدل بأبها
٣٣٠٢١٠٠٠٠٩٩٠	١٤٤١/٠٢/٠١هـ	



نبذة عن عقد تشغيل فندق سيتادين											
المشغل	شركة أسكوت إنترناشونال مانجمنت (دبي) بي تي إي إل تي دي (فرع دبي)										
رسوم التشغيل	<p>يستحق مشغل الفندق الأتعاب التالية مقابل خدماته في تشغيل وإدارة الفندق:</p> <p>- رسوم ثابتة تعادل ٢٪ من إجمالي الدخل للشهر ذي العلاقة مضافاً لها نسبة من إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP) وتكون هذه النسبة من إحدى النسب المذكورة أدناه (حسبما ينطبق وبناء على الأداء) وتدفع بشكل شهري.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>نسبة هامش إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)</th> <th>النسبة المستحقة من إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>في حال كانت أقل من ٣٥٪</td> <td>٠٪</td> </tr> <tr> <td>في حال كانت أكثر من أو تساوي ٣٥٪ ولكن أقل من ٤٥٪</td> <td>٤٪</td> </tr> <tr> <td>في حال كانت أكثر من أو تساوي ٤٥٪ ولكن أقل من ٥٥٪</td> <td>٦٪</td> </tr> <tr> <td>في حال كانت أكثر من أو تساوي ٥٥٪</td> <td>٨٪</td> </tr> </tbody> </table> <p>- كما يتحمل الصندوق التكاليف الإضافية للخدمات المشتركة والمقدمة من قبل المشغل:</p> <p>(أ) ١٣١ ريال سعودي شهرياً لكل غرفة.</p> <p>(ب) ٢٪ من دخل الغرفة كرسوم علامة تجارية.</p> <p>(ج) تكاليف التدريب والتعليم المضمنة في خطة العمل السنوية والتي يتم الاتفاق عليها بين الطرفين بشكل سنوي.</p> <p>(د) الرسوم السائدة في الوقت ذي العلاقة مقابل خدمة الحجوزات العالمية.</p> <p>(هـ) جزء من تكلفة ما يتعلق بخدمات التسويق وخدمات إدارية أخرى.</p> <p>لتفاصيل أكثر يرجى الرجوع للمادة «١١» من هذه الشروط والأحكام.</p>	نسبة هامش إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)	النسبة المستحقة من إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)	في حال كانت أقل من ٣٥٪	٠٪	في حال كانت أكثر من أو تساوي ٣٥٪ ولكن أقل من ٤٥٪	٤٪	في حال كانت أكثر من أو تساوي ٤٥٪ ولكن أقل من ٥٥٪	٦٪	في حال كانت أكثر من أو تساوي ٥٥٪	٨٪
نسبة هامش إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)	النسبة المستحقة من إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)										
في حال كانت أقل من ٣٥٪	٠٪										
في حال كانت أكثر من أو تساوي ٣٥٪ ولكن أقل من ٤٥٪	٤٪										
في حال كانت أكثر من أو تساوي ٤٥٪ ولكن أقل من ٥٥٪	٦٪										
في حال كانت أكثر من أو تساوي ٥٥٪	٨٪										
مدة العقد	١٠ سنوات تبدأ من تاريخ التشغيل الفعلي للأصل العقاري قابلة للتديد لفترة مماثلة باتفاق الطرفين.										
معلومات عن تفاصيل إيجار الأصل العقاري الثاني											
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	جزء من العقار مؤجر لمستأجر واحد كما يلي:										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>اسم المستأجر</th> <th>تاريخ انتهاء العقد</th> <th>الإيجار السنوي إلى إجمالي إيرادات العقار</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>شقاء وليل لتقديم المشروبات (مقهى كمستري)</td> <td>٢٠٢٥/٠٥/٣١ م</td> <td>١,٧٩٪</td> </tr> </tbody> </table>	اسم المستأجر	تاريخ انتهاء العقد	الإيجار السنوي إلى إجمالي إيرادات العقار	شقاء وليل لتقديم المشروبات (مقهى كمستري)	٢٠٢٥/٠٥/٣١ م	١,٧٩٪				
اسم المستأجر	تاريخ انتهاء العقد	الإيجار السنوي إلى إجمالي إيرادات العقار									
شقاء وليل لتقديم المشروبات (مقهى كمستري)	٢٠٢٥/٠٥/٣١ م	١,٧٩٪									
الأداء التشغيلي (بالريال السعودي)***	يبلغ إجمالي الإيرادات لعام ٢٠٢٢ م ٩٨٠,٧٢٤,٢٥ ريال سعودي. كما تم ضمان حد أدنى تشغيلي للأصل العقاري بقيمة ٢٠,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك حسب عقد الضمان (ضمان تجاري) المبرم مع شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (الضامن)، والذي تم تبين تفاصيله في المادة «٥,٧» من هذه الشروط والأحكام.										
نسبة العائد الإجمالي****	٨,٢٧٪ حسب عقد الضمان المبرم مع شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (الضامن)										
نسبة العائد الصافي*****	٨,٢٧٪ حسب عقد الضمان المبرم مع شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (الضامن)										
مدد عقود الإيجار	<table border="1"> <thead> <tr> <th>مدد العقود</th> <th>النسبة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين (٥) سنوات و(١٠) سنوات فأكثر</td> <td>٠٪</td> </tr> <tr> <td>عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة (١) و(٥) سنوات</td> <td>١٠٠٪</td> </tr> <tr> <td>عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة</td> <td>٠٪</td> </tr> </tbody> </table>	مدد العقود	النسبة	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين (٥) سنوات و(١٠) سنوات فأكثر	٠٪	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة (١) و(٥) سنوات	١٠٠٪	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة	٠٪		
مدد العقود	النسبة										
عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين (٥) سنوات و(١٠) سنوات فأكثر	٠٪										
عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة (١) و(٥) سنوات	١٠٠٪										
عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة	٠٪										



معلومات عن تفاصيل إيجار الأصل العقاري الثاني		
شروط إلغاء عقد الإيجار	اسم المستأجر	
<p>- يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أدخل الطرف الآخر بأيٍّ من التزاماته الناشئة عن هذا العقد، بعد أن يتم إنذار الطرف المخل من قبل الطرف المتضرر عبر الوسائل المنصوص عليها بالاستحقاق المقرر له، إذا لم يلتزم الطرف الذي تم إنذاره خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره بأداء التزاماته، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه.</p> <p>- في حال إعسار المستأجر في حال كان فرداً، أو إفلاسه في حال كان منشأة تجارية، أو التصفية لأي سبب من الأسباب فإن هذا العقد يعتبر مفسوخاً من تاريخ علم المؤجر بذلك أو انتهاء المدة الأصلية أو المجددة للعقد أيهما أقرب ولا يخل ذلك بحق المؤجر في الحصول على مستحقاته عن المدة السابقة لإنهاء العقد.</p> <p>- كما يعد العقد منقضيّاً في الحالات الآتية:</p> <p>(أ) انتهاء مدة العقد الواردة في العقد.</p> <p>(ب) ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.</p> <p>(ج) إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(د) قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(هـ) عند الأسباب القاهرة.</p>	<p>شتاء وليل لتقديم المشروبات (مقهى كمستري)</p>	شروط إلغاء عقد الإيجار

تفاصيل عقد إدارة الأملاك	
شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد	مدير الأملاك
حسب ما هو موضح في المادة « ١١ » من هذه الشروط والأحكام	تكاليف إدارة الأملاك والتشغيل والصيانة
سيتم توقيع عقد إدارة الأملاك فور انتقال ملكية الأصول العقارية المبدئية للصندوق، ومن المستهدف والمتفق عليه مبدئياً مع مدير الأملاك أن تكون مدة العقد (٥) سنوات	مدة العقد

الإفصاحات	
لا يوجد	إفصاحات مدير الصندوق
<p>* يحكم طبيعة القطاع الفندقي ونوعية مستأجره (الاستئجار اليومي) واختلافه عن بقية القطاعات التي يمكن من خلالها تأجير العقار جزئياً أو كلياً بمدد طويلة نسبياً، وإضافة إلى ذلك، تتأثر نسب إشغال القطاع الفندقي بشكل عام بمواسم إقبال المستأجرين على تلك الفنادق وغيرها من العوامل التي تؤثر على نسب الإشغال المذكورة في الجدول أعلاه والمتعلقة بالفندقين. وعليه، يعود سبب انخفاض نسبة إشغال العقارين الفنديين إلى الأسباب آتمة الذكر.</p> <p>** إجمالي تكلفة الاستحواذ تشمل ضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.</p> <p>*** بدأ التشغيل التجريبي في شهر يوليو ٢٠٢٢م وبلغت الإيرادات لتلك الفترة حتى نهاية العام ٧٠٠٣,٧٨٣ ريال سعودي.</p> <p>**** تم احتساب نسبة العائد السنوي الإجمالي بقسمة قيمة عقد الضمان السنوي الإجمالي على إجمالي تكلفة الاستحواذ والتي تشمل تكلفة شراء العقار وضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.</p> <p>***** تم احتساب نسبة العائد السنوي الصافي بقسمة قيمة عقد الضمان السنوي الصافي على إجمالي تكلفة الاستحواذ والتي تشمل تكلفة شراء العقار وضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.</p>	



### العقار الثالث: فندق سومرست



### معلومات عامة عن الأصل العقاري الثالث

اسم العقار	فندق سومرست
معلومات مالك العقار	شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام)
نوع الملكية	ملكية حرة
نوع العقار	فندقي
الرهن	العقار مرهون لصالح أحد البنوك التجارية المرخصة والعاملة في المملكة العربية السعودية، علماً بأن ملكية العقار ستنتقل للصندوق خالية من أي رهون عند النقل
مشغل الفندق	شركة أسكوت إنترناشونال مانجمنت (دبي) بي تي إي إل تي دي (فرع دبي)
نبذة عن العقار	فندق أربع نجوم يقع بالقرب من المجمعات التجارية وكورنيش الخبر ويتكون من ١٣٩ غرفة فندقية، كما يحتوي على مقهى
المدينة/الدولة	الخبر - المملكة العربية السعودية
الحي/الشارع	البنديرية - شارع الأمير فيصل بن فهد
إحداثيات الموقع	<a href="https://goo.gl/maps/3a7hYVicQzNbNf/E7">https://goo.gl/maps/3a7hYVicQzNbNf/E7</a>
مساحة الأرض	٢٣,٥٠٦.٥ م <sup>٢</sup>
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	٢٢٧,٣٥٠ م <sup>٢</sup>
عدد الأدوار	١٩ دوراً
أنواع الوحدات وأعدادها	١٣٩ غرفة فندقية بالإضافة إلى مطعم ومقهى في الطابق الأرضي ومقهى في الطابق الأول
نسبة إشغال العقار*	٥٢% متوسط الإشغال حتى شهر ديسمبر ٢٠٢٣ م
تاريخ إتمام البناء (بحسب شهادة إتمام البناء)	١٤٤٤/٠٤/١٣ هـ
عمر العقار	سنة واحدة
تكلفة شراء العقار	٢٢٣,٥٣٠,٠٠٠ ريال سعودي
ضريبة التصرفات العقارية	١١,١٧٦,٥٠٠ ريال سعودي
قيمة السعي	لا يوجد
إجمالي تكلفة الاستحواذ**	٢٣٦,٤٥١,١٨٧ ريال سعودي
بيانات صك الملكية	رقم الصك ٩٩٣٥٣٤٠٠٠٩٤٥ تاريخ الإصدار ١٤٤٣/١٢/٠٥ هـ الجهة المصدرة وزارة العدل



نبذة عن عقد تشغيل فندق سومرست											
المشغل	شركة أسكوت إنترناشونال مانجمنت (دبي) بي تي إي إل تي دي (فرع دبي)										
رسوم التشغيل	يستحق مشغل الفندق الأتعاب التالية مقابل خدماته في تشغيل وإدارة الفندق: - رسوم ثابتة تعادل ٢٪ من إجمالي الدخل للشهر ذي العلاقة مضافاً لها نسبة من إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP) وتكون هذه النسبة من إحدى النسب المذكورة أدناه (حسبما ينطبق وبناء على الأداء) وتدفع بشكل شهري.										
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>نسبة هامش إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)</th> <th>النسبة المستحقة من إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>في حال كانت أقل من ٢٥٪</td> <td>٠٪</td> </tr> <tr> <td>في حال كانت أكثر من أو تساوي ٢٥٪ ولكن أقل من ٤٥٪</td> <td>٤٪</td> </tr> <tr> <td>في حال كانت أكثر من أو تساوي ٤٥٪ ولكن أقل من ٥٥٪</td> <td>٦٪</td> </tr> <tr> <td>في حال كانت أكثر من أو تساوي ٥٥٪</td> <td>٨٪</td> </tr> </tbody> </table>	نسبة هامش إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)	النسبة المستحقة من إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)	في حال كانت أقل من ٢٥٪	٠٪	في حال كانت أكثر من أو تساوي ٢٥٪ ولكن أقل من ٤٥٪	٤٪	في حال كانت أكثر من أو تساوي ٤٥٪ ولكن أقل من ٥٥٪	٦٪	في حال كانت أكثر من أو تساوي ٥٥٪	٨٪
نسبة هامش إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)	النسبة المستحقة من إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)										
في حال كانت أقل من ٢٥٪	٠٪										
في حال كانت أكثر من أو تساوي ٢٥٪ ولكن أقل من ٤٥٪	٤٪										
في حال كانت أكثر من أو تساوي ٤٥٪ ولكن أقل من ٥٥٪	٦٪										
في حال كانت أكثر من أو تساوي ٥٥٪	٨٪										
	<p>- كما يتحمل الصندوق التكاليف الإضافية للخدمات المشتركة والمقدمة من قبل المشغل:</p> <p>(أ) ١٣١ ريال سعودي شهرياً لكل غرفة.</p> <p>(ب) ٢٪ من دخل الغرفة كرسوم علامة تجارية.</p> <p>(ج) تكاليف التدريب والتعليم المضمنة في خطة العمل السنوية والتي يتم الاتفاق عليها بين الطرفين بشكل سنوي.</p> <p>(د) الرسوم السائدة في الوقت ذي العلاقة مقابل خدمة الحجوزات العالمية.</p> <p>(هـ) جزء من تكلفة ما يتعلق بخدمات التسويق وخدمات إدارية أخرى.</p> <p>لتفاصيل أكثر يرجى الرجوع للمادة «١١» من هذه الشروط والأحكام.</p>										
مدة العقد	١٠ سنوات تبدأ من تاريخ التشغيل الفعلي للأصل العقاري قابلة للتמיד لفترة مماثلة باتفاق الطرفين.										

معلومات عن تفاصيل إيجار الأصل العقاري الثالث		
جزء من العقار مؤجر لمستأجر واحد كما يلي:		
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	اسم المستأجر	تاريخ انتهاء العقد
	شركة بوابة مراق للقهوة المحدودة (تيم هورتنز)	٢٠٢٥/٠٣/٣١ م
الأداء التشغيلي (بالريال السعودي)***	يبلغ إجمالي الإيرادات لعام ٢٠٢٣ م ٢٨٢,٥٦٤ ريال سعودي. بعائد إجمالي للفترة يعادل ٦,٠٤٪ على أساس سنوي.	
نسبة العائد الإجمالي****	١١,٩٠٪ حسب الدراسة المعدة من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (شركة فاليو سترات) بافتراض نسبة إشغال ٥٠٪.	
نسبة العائد الصافي*****	٧,٤٢٪ حسب الدراسة المعدة من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل (شركة فاليو سترات) بافتراض نسبة إشغال ٥٠٪.	
مدد عقود الإيجار	مدد العقود	النسبة
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين (٥) سنوات و(١٠) سنوات فأكثر	٠٪
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة (١) و(٥) سنوات	١٠٠٪
	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة	٠٪



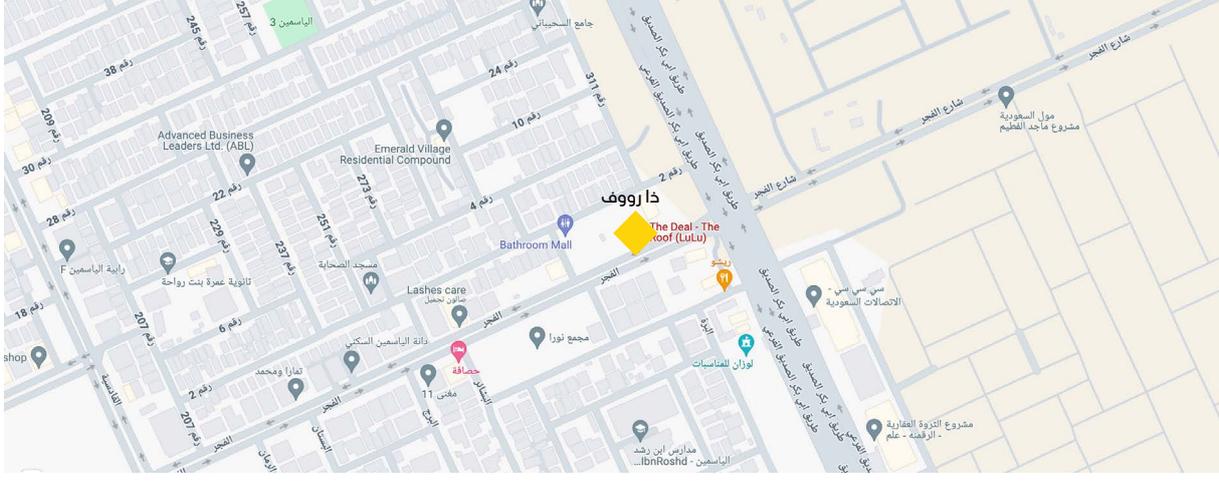
معلومات عن تفاصيل إيجار الأصل العقاري الثالث	
شروط إلغاء عقد الإيجار	اسم المستأجر
<p>- يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أدخل الطرف الآخر بأي من التزاماته الناشئة عن هذا العقد، بعد أن يتم إنذار الطرف المخل من قبل الطرف المتضرر عبر الوسائل المنصوص عليها بالاستحقاق المقرر له، إذا لم يلتزم الطرف الذي تم إنذاره خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره بأداء التزاماته، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه..</p> <p>- في حال إفسار المستأجر في حال كان فرداً، أو إفلاسه في حال كان منشأة تجارية، أو التصفية لأي سبب من الأسباب فإن هذا العقد يعتبر مفسوخاً من تاريخ علم المؤجر بذلك أو انتهاء المدة الأصلية أو المجددة للعقد أيهما أقرب ولا يخل ذلك بحق المؤجر في الحصول على مستحقاته عن المدة السابقة لإنهاء العقد.</p> <p>- كما يعد العقد منقضيًا في الحالات الآتية:</p> <p>(أ) انتهاء مدة العقد الواردة في العقد.</p> <p>(ب) ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.</p> <p>(ج) إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(د) قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(هـ) عند الأسباب القاهرة.</p>	<p>شركة بوابة مراق للقهوة المحدودة (تيم هورتنز)</p>
<b>شروط إلغاء عقد الإيجار</b>	

تفاصيل عقد إدارة الأملاك	
شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد	مدير الأملاك
حسب ما هو موضح في المادة « ١١ » من هذه الشروط والأحكام	تكاليف إدارة الأملاك والتشغيل والصيانة
سيتم توقيع عقد إدارة الأملاك فور انتقال ملكية الأصول العقارية المبدئية للصندوق، ومن المستهدف والمتفق عليه مبدئياً مع مدير الأملاك أن تكون مدة العقد (٥) سنوات	مدة العقد

الإفصاحات	
إفصاحات مدير الصندوق	لا يوجد
* بحكم طبيعة القطاع الفندقي ونوعية مستأجريه (الاستئجار اليومي) واختلافه عن بقية القطاعات التي يمكن من خلالها تأجير العقار جزئياً أو كلياً بمدد طويلة نسبياً، وإضافة إلى ذلك، تتأثر نسب إشغال القطاع الفندقي بشكل عام بمواسم إقبال المستأجرين على تلك الفنادق وغيرها من العوامل التي تؤثر على نسب الإشغال المذكورة في الجدول أعلاه والمتعلقة بالفنادق. وعليه، يعود سبب انخفاض نسبة إشغال العقارين الفنديين إلى الأسباب أئفة الذكر.	
** إجمالي تكلفة الاستحواذ تشمل ضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.	
*** بدأ التشغيل التجريبي في شهر أبريل ٢٠٢٢م وبلغت الإيرادات لتلك الفترة حتى نهاية العام ٢٠٢٨، ٩٤٠، ٦٢٨ ريال سعودي.	
**** تم احتساب نسبة العائد السنوي الإجمالي بقسمة الإيراد السنوي حسب دراسة الجدوى المعدة من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل على إجمالي تكلفة الاستحواذ والتي تشمل تكلفة شراء العقار وضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.	
***** تم احتساب نسبة العائد السنوي الصافي بقسمة صافي الدخل السنوي حسب دراسة الجدوى المعدة من قبل مستشار دراسة الجدوى المستقل على إجمالي تكلفة الاستحواذ والتي تشمل تكلفة شراء العقار وضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.	



### العقار الرابع: ذا رووف



### معلومات عامة عن الأصل العقاري الرابع

اسم العقار	ذا رووف
معلومات مالك العقار	شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام)
نوع الملكية	ملكية حرة
نوع العقار	تجاري
نبذة عن العقار	مجمع تجاري يقع في مدينة الرياض ويتكون من هايبر ماركت ودور سينما، كما يحتوي على بعض المحلات التجارية
المدينة/الدولة	الرياض - المملكة العربية السعودية
الحي/الشارع	الياسمين - طريق أبي بكر الصديق
إحداثيات الموقع	<a href="https://goo.gl/maps/ZVJKTQz8CMiAISZP8">https://goo.gl/maps/ZVJKTQz8CMiAISZP8</a>
مساحة الأرض	١١,٨٨٠ م <sup>٢</sup>
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	٣٣,٧٨٦,٢٣ م <sup>٢</sup>
عدد الأدوار	٤ أدوار
أنواع الوحدات وأعدادها	يتكون المجمع من محلات تجارية متنوعة المساحات ودور سينما وخدمات أخرى
نسبة إشغال العقار	٪١٠٠
تاريخ إتمام البناء (بحسب شهادة إتمام البناء)	١٧/٠٤/١٤٤٠هـ
عمر العقار	٤ سنوات
تكلفة شراء العقار	٢١٣,٩٧٠,٠٠٠ ريال سعودي
ضريبة التصرفات العقارية	١٠,٦٩٨,٥٠٠ ريال سعودي
قيمة السعي	لا يوجد
إجمالي تكلفة الاستحواذ <sup>*</sup>	٢٢٦,٢٣٨,٥٧٠ ريال سعودي
بيانات صك الملكية	رقم الصك ٣١٠١٤٢٠٠١٠٣ تاريخ الإصدار ١٤٤٣/١٢/٢٥هـ الجهة المصدرة وزارة العدل



معلومات عن تفاصيل إيجار الأصل العقاري الرابع		
نبرة عن عقود الإيجار الحالية		العقار مؤجر لمستأجرين كما يلي:
اسم المستأجر	تاريخ انتهاء العقد	الإيجار السنوي إلى إجمالي إيرادات العقار
شركة لولو العقارية (لولو هايبر ماركت)	٢٠٣٤/٠٦/١٤م	٨٠٪
شركة ماجد الفطيم للسينما (فوكس سينما)	٢٠٣٤/٠٤/٠٢م	٢٠٪
السنة	إجمالي الإيرادات (بالريال السعودي)	صافي الدخل (بالريال السعودي)
٢٠٢١م	١٨,٤١٣,١١٥	١٦,٦٢٥,٨٩٠
٢٠٢٢م	١٦,٣٩٩,٤٧٠	١٥,١٣٧,٣٤٢
٢٠٢٣م	١٦,٣٩٩,٤٧٠	١٤,٩١٤,١٩٥
نسبة العائد الإجمالي**		٧,٢٥٪
نسبة العائد الصافي***		٦,٥٩٪
مدد العقود		النسبة
عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين (٥) سنوات و(١٠) سنوات فأكثر		١٠٠٪
عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة (١) و(٥) سنوات		٠٪
عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة		٠٪
اسم المستأجر		شروط إلغاء عقد الإيجار
شركة لولو العقارية (لولو هايبر ماركت)		<p>- يكون لأي من الطرفين فسخ العقد عند تحقق حالة أو أكثر من الحالات التالية:</p> <p>(أ) ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.</p> <p>(ب) إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(ج) قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(د) عند الأسباب القاهرة.</p>
شركة ماجد الفطيم للسينما (فوكس سينما)		<p>- يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أخل الطرف الآخر بأي من التزاماته الناشئة عن هذا العقد، بعد أن يتم إنذار الطرف المخل من قبل الطرف المتضرر عبر الوسائل المنصوص عليها بالاستحقاق المقرر له، إذا لم يلتزم الطرف الذي تم إنذاره خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره بأداء التزاماته، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه.</p> <p>- في حال إعسار المستأجر في حال كان فرداً، أو إفلاسه في حال كان منشأة تجارية، أو التصفية لأي سبب من الأسباب فإن هذا العقد يعتبر مفسوخاً من تاريخ علم المؤجر بذلك أو انتهاء المدة الأصلية أو المجددة للعقد أيهما أقرب ولا يخل ذلك بحق المؤجر في الحصول على مستحقاته عن المدة السابقة لإنهاء العقد.</p> <p>- كما يعد العقد منقضيًا في الحالات الآتية:</p> <p>(أ) انتهاء مدة العقد الواردة في العقد.</p> <p>(ب) ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.</p> <p>(ج) إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(د) قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(هـ) عند الأسباب القاهرة.</p>

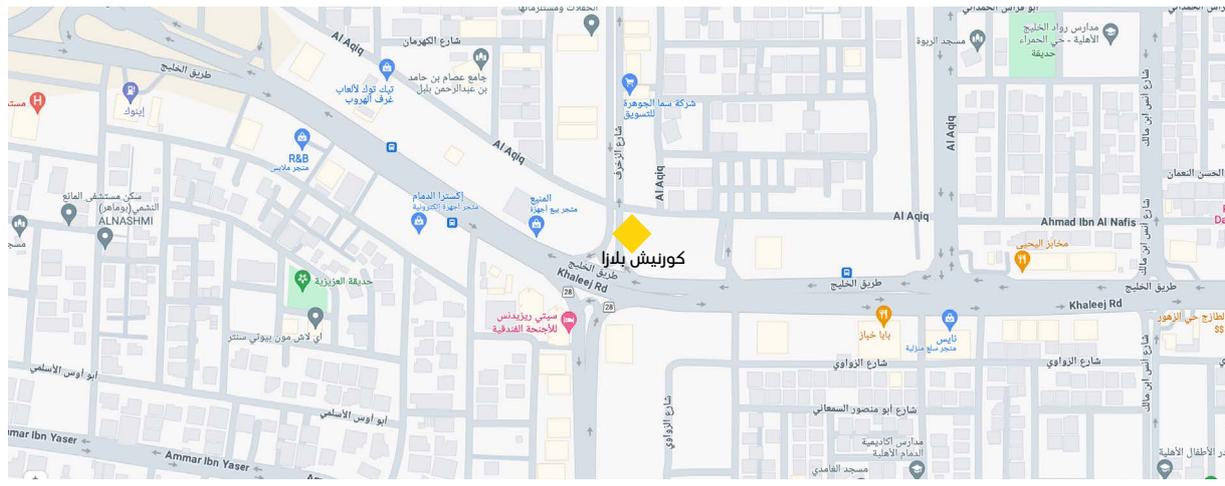


تفاصيل عقد إدارة الأملاك	
مدير الأملاك	شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد
تكاليف إدارة الأملاك والتشغيل والصيانة	حسب ما هو موضح في المادة « ١١ » من هذه الشروط والأحكام
مدة العقد	سيتم توقيع عقد إدارة الأملاك فور انتقال ملكية الأصول العقارية المبدئية للصندوق، ومن المستهدف والمتفق عليه مبدئياً مع مدير الأملاك أن تكون مدة العقد (٥) سنوات

### الإفصاحات

إفصاحات مدير الصندوق	لا يوجد
إجمالي تكلفة الاستحواذ تشمل ضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.	
تم احتساب نسبة العائد السنوي الإجمالي لعام ٢٠٢٢م بقسمة الإيجار السنوي الإجمالي على إجمالي تكلفة الاستحواذ والتي تشمل تكلفة شراء العقار وضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.	
تم احتساب نسبة العائد السنوي الصافي لعام ٢٠٢٢م بقسمة الإيجار السنوي الصافي على إجمالي تكلفة الاستحواذ والتي تشمل تكلفة شراء العقار وضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.	

### العقار الخامس: كورنيش بلازا



### معلومات عامة عن الأصل العقاري الخامس

اسم العقار	كورنيش بلازا
معلومات مالك العقار	شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام)
نوع الملكية	ملكية حرة
نوع العقار	تجاري - مكتبي
الرهن	العقار غير مرهون كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام
نبذة عن العقار	مجمع تجاري يقع في مدينة الدمام ويتكون من عدد من المعارض التجارية، كما يحتوي على مكاتب إدارية
المدينة/الدولة	الدمام - المملكة العربية السعودية
الحي/الشارع	الجوهرة - طريق الخليج
إحداثيات الموقع	<a href="https://goo.gl/maps/thyzzeFxApLnk6WS8">https://goo.gl/maps/thyzzeFxApLnk6WS8</a>
مساحة الأرض	٢٩,٤٩٣,٠٠٢ م <sup>٢</sup>
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	٢٢٢,٢٨٤ م <sup>٢</sup>



عدد الأدوار	٤ أدوار	
أنواع الوحدات وأعدادها	معارض تجارية و١٢ مكتبياً	
نسبة إشغال العقار	١٠٠٪	
تاريخ إتمام البناء	يوجد رخصة بناء وتاريخها ٢٦/٠٢/٢٠٢٤هـ	
عمر العقار	٢٠ سنة تقريباً	
تكلفة شراء العقار	٠٤٠,٠٩٨,٠٠٠ ريال سعودي	
ضريبة التصرفات العقارية	٥,٢٠٤,٩٠٠ ريال سعودي	
قيمة السعي	لا يوجد	
إجمالي تكلفة الاستحواذ*	١١٠,١١٥,٤٠٢ ريال سعودي	
رقم الصك	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة
٥٩٤٠٥٧٠١٧٣٠	١٤٤٤/٠٢/٢٥هـ	وزارة العدل
٨٩٤٠٥٧٠١٧٣١	١٤٤٤/٠٢/٢٥هـ	

معلومات عن تفاصيل إيجار الأصل العقاري الخامس

العقار مؤجر لـ ١٧ مستأجراً، ما يلي قائمة بأهم المستأجرين:		
نبة عن عقود الإيجار الحالية	اسم المستأجر	تاريخ انتهاء العقد
	لاند مارك العربية (سنتر بوينت)	٢٠٢٨/٠٥/٢١م
	الإيجار السنوي إلى إجمالي إيرادات العقار	٨٣,١٪
الأداء التشغيلي (بالريال السعودي)	السنة	إجمالي الإيرادات (بالريال السعودي)
٢٠٢١م	٧,٤٢٦,٥٣٧	٧,٠٧٤,١٤٣
٢٠٢٢م	٨,١٢٠,٧٨٠	٧,٨٩٩,٧٧٧
٢٠٢٣م	٨,١٢٠,٧٨٠	٧,٦٣٤,١٦٣
نسبة العائد الإجمالي**	٧,٣٧٪	
نسبة العائد الصافي***	٦,٩٣٪	
مدد عقود الإيجار	مدد العقود	النسبة
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين (٥) سنوات و(١٠) سنوات فأكثر	٨٨,٧٨٪
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة (١) و(٥) سنوات	١١,٢٢٪
	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة	٠٪
شروط إلغاء عقد الإيجار	اسم المستأجر	
<ul style="list-style-type: none"> <li>يعتبر العقد ملزم للطرفين ولمدة ٧ سنوات، وفي حال رغبة المستأجر إنهاء العقد لأي سبب من الأسباب قبل انقضاء مدة العقد، في هذه الحالة يخطر كتابياً المستأجر المؤجر برغبته في فسخ التعاقد ودفع الفترة المتبقية من إجمالي قيمة العقد كشرط لفسخ التعاقد بالتراضي بين الطرفين.</li> <li>يكون لأي من الطرفين فسخ العقد عند تحقق حالة أو أكثر من الحالات التالية: <ul style="list-style-type: none"> <li>(أ) ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.</li> <li>(ب) إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</li> <li>(ج) قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</li> <li>(د) عند الأسباب القاهرة.</li> </ul> </li> </ul>	لاند مارك العربية (سنتر بوينت)	



### تفاصيل عقد إدارة الأملاك

مدير الأملاك	شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد
تكاليف إدارة الأملاك والتشغيل والصيانة	حسب ما هو موضح في المادة « ١١ » من هذه الشروط والأحكام
مدة العقد	سيتم توقيع عقد إدارة الأملاك فور انتقال ملكية الأصول العقارية المبدئية للصندوق، ومن المستهدف والمتفق عليه مبدئياً مع مدير الأملاك أن تكون مدة العقد (٥) سنوات

### الإفصاحات

إفصاحات مدير الصندوق	بعض عقود الإيجار لم يتم تسجيلها في منصة إيجار
	إجمالي تكلفة الاستحواذ تشمل ضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.
	تم احتساب نسبة العائد السنوي الإجمالي لعام ٢٠٢٢م بقسمة الإيجار السنوي الإجمالي على إجمالي تكلفة الاستحواذ والتي تشمل تكلفة شراء العقار وضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.
	تم احتساب نسبة العائد السنوي الصافي لعام ٢٠٢٢م بقسمة الإيجار السنوي الصافي على إجمالي تكلفة الاستحواذ والتي تشمل تكلفة شراء العقار وضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.

### العقار السادس: مستودعات المشاعل



### معلومات عامة عن الأصل العقاري السادس

اسم العقار	مستودعات المشاعل
معلومات مالك العقار	شركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد (كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام)
نوع الملكية	ملكية حرة
نوع العقار	لوجستي (مستودعات)
نبذة عن العقار	مستودع يقع في جنوب مدينة الرياض ويحتوي على مكاتب إدارية
المدنية/الدولة	الرياض - المملكة العربية السعودية
الحي/الشارع	المشاعل - طريق هارون الرشيد
إحداثيات الموقع	<a href="https://goo.gl/maps/zge6uKmmFRYvVvQe6A">https://goo.gl/maps/zge6uKmmFRYvVvQe6A</a>
مساحة الأرض	٢١,٢٧٥ م <sup>٢</sup>
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	٢٣,٩٩٩ م <sup>٢</sup>
عدد الأدوار	دور واحد
أنواع الوحدات وأعدادها	مستودع واحد ومكتب إداري واحد



نسبة إشغال العقار	١٠٠٪
تاريخ إتمام البناء	يوجد رخصة بناء وتاريخها ١٨/٠٢/١٤٢٧هـ.
عمر العقار	١٩ سنة تقريباً
تكلفة شراء العقار	٢٢,٧٥٥,٠٠٠ ريال سعودي
ضريبة التصرفات العقارية	١,٦١٢,٧٥٠ ريال سعودي
قيمة السعي	لا يوجد
إجمالي تكلفة الاستحواذ*	٣٤,١١٩,٥٠٥ ريال سعودي

بيانات صك الملكية	رقم الصك	تاريخ الإصدار	الجهة المصدرة
	٣١٠١٤٢٠٠٠١٠٤	١٤٤٢/١٢/٢٥هـ	وزارة العدل

#### معلومات عن تفاصيل إيجار الأصل العقاري السادس

العقار مؤجر لمستأجر واحد كما يلي:		
اسم المستأجر	تاريخ انتهاء العقد	الإيجار السنوي إلى إجمالي إيرادات العقار
شركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد**	٢٩/٠٩/٢٠٢٣م	١٠٠٪
السنة	إجمالي الإيرادات (بالريال السعودي)	صافي الدخل (بالريال السعودي)
٢٠٢١م	٢,٤١٨,٩٢٣	٢,٤١٨,٩٢٣
٢٠٢٢م	٢,٤١٨,٩٢٣	٢,٤١٠,٥٨٩
٢٠٢٣م	٢,٧٩٢,٦٠٦	٢,٧٦٥,٨٠٦
نسبة العائد الإجمالي***		٨,١٨٪
نسبة العائد الصافي****		٨,١١٪
اسم المستأجر	مدد العقود	النسبة
شركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين (٥) سنوات و(١٠) سنوات فأكثر	١٠٠٪
	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة (١) و(٥) سنوات	٠٪
	عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة	٠٪
اسم المستأجر	شروط إلغاء عقد الإيجار	
شركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد	<ul style="list-style-type: none"> <li>إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط العقد أو أي بند من بنوده، وبعد إخطاره كتابياً بتصحيح أي مخالفة لأي بند من بنود العقد خلال ٣٠ يوماً للتصحيح، وفي حال فشل الطرف المستأجر في تصحيح التقصير خلال مدة الإخطار فيحق للمؤجر دون اتخاذ أية إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد، ويتحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والنفقات التي يتكبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر بنود هذا العقد.</li> <li>إذا تمت حيازة كامل العقار أو نزع ملكيته من قبل أية سلطة مختصة لأي استخدام أو غرض عام أو شبه عام أو تم التنازل عنه بموجب اتفاقية بخصوص ذلك الاستخدام أو الغرض العام أو شبه العام مع أو دون أي إجراء نزع ملكية أو إجراء تم رفعه، عندئذ تنتهي هذه الاتفاقية بشكل تلقائي اعتباراً من تاريخ حيازة العقار أو التنازل عنه دون توجيه إشعار أو اتخاذ الأطراف لأي تصرف.</li> </ul>	

#### تفاصيل عقد إدارة الأملاك

مدير الأملاك	شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد
تكاليف إدارة الأملاك والتشغيل والصيانة	حسب ما هو موضح في المادة «١١» من هذه الشروط والأحكام
مدة العقد	سيتم توقيع عقد إدارة الأملاك فور انتقال ملكية الأصول العقارية المبدئية للصندوق، ومن المستهدف والمتفق عليه مبدئياً مع مدير الأملاك أن تكون مدة العقد (٥) سنوات



## الإفصاحات

إفصاحات مدير الصندوق عقد الإيجار لم يتم تسجيله في منصة إيجار

- \* إجمالي تكلفة الاستحواذ تشمل ضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.
- \*\* لوجود هيكله داخلية بين شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد وشركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد، أصبح المستأجر هو شركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد، علماً بأن هذه الهيكله الداخلية لن يكون لها أي تأثير بشكل مباشر أو غير مباشر على الصندوق فيما يتعلق بالمقدرة على تأجير هذا الأصل مستقبلاً وفقاً للظروف الطبيعية.
- \*\*\* تم احتساب نسبة العائد السنوي الإجمالي بقسمة قيمة الإيجار الإجمالية المبرمة مع المستأجر على إجمالي تكلفة الاستحواذ والتي تشمل تكلفة شراء العقار وضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.
- \*\*\*\* تم احتساب نسبة العائد السنوي الصافي بقسمة قيمة الإيجار الصافية المبرمة مع المستأجر على إجمالي تكلفة الاستحواذ والتي تشمل تكلفة شراء العقار وضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.

## العقار السابع: مبنى أريكسون السعودية



## معلومات عامة عن الأصل العقاري السابع

اسم العقار	مبنى أريكسون السعودية
معلومات مالك العقار	شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام)
نوع الملكية	ملكية حرة
نوع العقار	تجاري - مكتبي
الرهن	العقار غير مرهون كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام
نبذة عن العقار	مبنى يقع في قلب مدينة الرياض على طريق صلاح الدين الأيوبي متجاور مع العديد من المرافق والمستشفيات الحكومية ومؤجر كمقر رئيسي لإحدى الشركات
المدينة/الدولة	الرياض - المملكة العربية السعودية
الحي/الشارع	الضباط - طريق صلاح الدين الأيوبي
إحداثيات الموقع	<a href="https://goo.gl/maps/ofirxys61FwBWrt26">https://goo.gl/maps/ofirxys61FwBWrt26</a>
مساحة الأرض	٦٩٢م <sup>٢</sup>
مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	٢٣,٥٩٢,٥٣م <sup>٢</sup>
عدد الأدوار	٦ أدوار
أنواع الوحدات وأعدادها	مكتب واحد
نسبة إشغال العقار	١٠٠%
تاريخ إتمام البناء	يوجد رخصة بناء وتاريخها ٠٢/٠٨/١٣٩٦هـ.



عمر العقار	٥٠ سنة تقريباً (تم الانتهاء من تجديد العقار في شهر أبريل ٢٠٢٢م)	
تكلفة شراء العقار	١٥,٢٩٢,٠٠٠ ريال سعودي	
ضريبة التصرفات العقارية	٧٦٤,٦٠٠ ريال سعودي	
قيمة السعي	لا يوجد	
إجمالي تكلفة الاستحواذ*	١٦,١٧٥,٩٥٧ ريال سعودي	
بيانات صك الملكية	رقم الصك	٣١٠١١٧٠٢٨٩٨٤
	تاريخ الإصدار	١٩/٠٢/٤٣٦هـ
	الجهة المصدرة	وزارة العدل

#### معلومات عن تفاصيل إيجار الأصل العقاري السابع

نبرة عن عقود الإيجار الحالية	العقار مؤجر لمستأجر واحد كما يلي:	
	اسم المستأجر	شركة أريكسون للاتصالات المحدودة
الأداء التشغيلي (بالريال السعودي)	تاريخ انتهاء العقد	٢٠٢٧/٠٨/٣١م
	الإيجار السنوي إلى إجمالي إيرادات العقار	١٠٠٪
نسبة العائد الإجمالي***	السنة	٢٠٢٢م
	صافي الدخل (بالريال السعودي)	٤٧٤,٧٥٩
نسبة العائد الصافي****	إجمالي الإيرادات (بالريال السعودي)	٤٧٥,٢٥٢
		١,٢٨٩,٤٦٥
مدد عقود الإيجار		٨,٢٠٪
		٧,٩٧٪
	مدد العقود	عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين (٥) سنوات و(١٠) سنوات فأكثر
شروط إلغاء عقد الإيجار		عقود الإيجار ذات مدة متبقية بين سنة (١) و(٥) سنوات
		عقود الإيجار المتبقي على انتهاء مدتها أقل من سنة
	اسم المستأجر	شركة أريكسون السعودية للاتصالات المحدودة
<p>يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أحل الطرف الآخر بأيٍّ من التزاماته الناشئة عن هذا العقد، بعد أن يتم إنذار الطرف المخل من قبل الطرف المتضرر عبر الوسائل المنصوص عليها بالاستحقاق المقرر له، إذا لم يلتزم الطرف الذي تم إنذاره خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره بأداء التزاماته، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه.</p> <p>في حال إعسار المستأجر في حال كان فرداً، أو إفلاسه في حال كان منشأة تجارية، أو التصفية لأي سبب من الأسباب فإن هذا العقد يعتبر مفسوخاً من تاريخ علم المؤجر بذلك أو انتهاء المدة الأصلية أو المجددة للعقد أيهما أقرب ولا يخل ذلك بحق المؤجر في الحصول على مستحقاته عن المدة السابقة لإنهاء العقد.</p> <p>كما يعد العقد منقضيّاً في الحالات الآتية:</p> <p>(أ) انتهاء مدة العقد الواردة في العقد.</p> <p>(ب) ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.</p> <p>(ج) إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(د) قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.</p> <p>(هـ) عند الأسباب القاهرة.</p>		



تفاصيل عقد إدارة الأملاك	
مدير الأملاك	شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد
تكاليف إدارة الأملاك والتشغيل والصيانة	حسب ما هو موضح في المادة «١١» من هذه الشروط والأحكام
مدة العقد	سيتم توقيع عقد إدارة الأملاك فور انتقال ملكية الأصول العقارية المبدئية للصندوق، ومن المستهدف والمتفق عليه مبدئياً مع مدير الأملاك أن تكون مدة العقد (٥) سنوات

### الإفصاحات

إفصاحات مدير الصندوق	عدم وجود شهادة إتمام البناء
* إجمالي تكلفة الشراء تشمل ضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.	
** تم تأجير الأصل العقاري ابتداءً من سبتمبر ٢٠٢٢ م.	
*** تم احتساب نسبة العائد السنوي الإجمالي بقسمة قيمة الإيجار الإجمالية المبرمة مع المستأجر على إجمالي تكلفة الاستحواذ والتي تشمل تكلفة شراء العقار وضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.	
**** تم احتساب نسبة العائد السنوي الصافي بقسمة قيمة الإيجار الصافية المبرمة مع المستأجر على إجمالي تكلفة الاستحواذ والتي تشمل تكلفة شراء العقار وضريبة التصرفات العقارية ورسوم التعامل ورسوم الترتيب.	

## 0-0 سياسات تركيز الاستثمار

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية (مطورة تطويراً/إنشائياً) بنسبة لا تقل عن (٧٥٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة وتكون داخل المملكة العربية السعودية بشكل رئيسي، أو خارجها (على أن لا تزيد على نسبة (٢٥٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة) وذلك في حال رأى مدير الصندوق مناسبة ذلك وبما يخدم مصالح مالكي الوحدات ومع مراعاة الجدول الموضح أعلاه في البند «١-٥»، ويهدف الصندوق أن تكون هذه الأصول العقارية قابلة لتحقيق دخل تأجيلي دوري وعوائد على رأس المال المستثمر، وسيتم تمويل تكلفة الاستحواذ ذات الصلة من خلال أصول الصندوق المتاحة أو من خلال اشتراكات عينية أو من خلال تسهيلات ائتمانية (حسبما ينطبق). لا ينوي أو يستهدف الصندوق التركيز في قطاع معين ولكنه سيحرص على أن تكون أصوله متنوعة من حيث القطاعات والمناطق الجغرافية في المملكة العربية السعودية مع الأخذ بعين الاعتبار أنه سيتم اختيار المناطق/المدن التي تتميز بسمات استثمارية إيجابية ونمو في أنشطة الأعمال وتدفق في الاستثمارات بشكل إيجابي وسيكون الفيصل في القرار الاستثماري هو العوامل الاقتصادية للمناطق/المدن سواء الحالية أو المستقبلية المبنية على الدراسات ومنها على سبيل المثال لا الحصر، نمو الطلب على العقارات التي يستهدفها الصندوق من ناحية القطاع أو توقع نمو الطلب وكذلك أن تكون لديها بنية تحتية جيدة والوضع العام لتلك المناطق/المدن من حيث القوة الشرائية والسيولة النقدية المتوافرة فيها وغيرها من العوامل المؤثرة على جدوى الاستثمار، وذلك بعد عمل دراسة جدوى شاملة لهذه العقارات من خلال عملها إما داخلياً من قبل مدير الصندوق أو الاستعانة بمستشار خارجي يقوم بعمل الدراسات اللازمة (حسب تقدير مدير الصندوق) والأخذ بالاعتبار التقارير الصادرة في هذا الشأن من مقيمين اثنين مستقلين على الأقل، على أن يكونا معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). علماً بأنه يوجد عدد ثلاثة (٣) من الأصول العقارية المبدئية المراد تملكها والوارد ذكرها في هذه الشروط والأحكام واقعة في مدينة الرياض، وتخدم تلك الأصول العقارية القطاعات التجارية والمكتبية واللوجستية (مستودعات)، علماً بأن الأصول العقارية المبدئية المراد تملكها تم تطبيق المعايير المذكورة أعلاه عليها عندما تم اختيارها. كما يوضح الجدول أدناه كل عقار من الأصول العقارية المبدئية المراد تملكها مع بيان صك الملكية لكل واحد منها، وذلك وفقاً للآتي:

رقم	اسم العقار	رقم الصك
١	جاليريا مول	لا ينطبق - عقد منفعة
٢	فندق سيتادين	٣٣٠٢١٠٠٠٠٩٩٠ - ٣٣٠٢٠٥٠٢٠٠٧٢
٣	فندق سومرست	٩٩٣٥٣٤٠٠٠٩٤٥
٤	ذا روف	٣١٠١٤٢٠٠١٠٣
٥	كورنيش بلازا	٨٩٤٠٥٧٠٠١٧٣١ - ٥٩٤٠٥٧٠٠١٧٣٠
٦	مستودعات المشاعل	٣١٠١٤٢٠٠١٠٤
٧	مبنى أريكسون السعودية	٣١٠١١٧٠٢٨٩٨٤

## 7-0 عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار من الأصول العقارية المبدئية

العوائد السابقة							
٢٠٢٣م		٢٠٢٢م		٢٠٢١م		اسم العقار	رقم
النسبة (الإيجار السنوي/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	صافي الإيجارات (بالريال السعودي)	النسبة (الإيجار السنوي/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	صافي الإيجارات (بالريال السعودي)	النسبة (الإيجار السنوي/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	صافي الإيجارات (بالريال السعودي)		
%٤٧,٧٩	٢٤,٣٥٥,٨٣٠	%٥١,٩٧	٢٨,٠٤٥,٤٧٤	%٥٣,٠٢	٢٩,٤٧١,٧٨٥	جاليريا مول	١
غير متاح لحين صدور القوائم المالية المدققة	غير متاح لحين صدور القوائم المالية المدققة	لا ينطبق*	لا ينطبق*	لا ينطبق*	لا ينطبق*	فندق سيتادين	٢
غير متاح لحين صدور القوائم المالية المدققة	غير متاح لحين صدور القوائم المالية المدققة	لا ينطبق*	لا ينطبق*	لا ينطبق*	لا ينطبق*	فندق سومرست	٣
%٢٩,٢٧	١٤,٩١٤,١٩٥	%٢٨,٠٥	١٥,١٣٧,٣٤٣	%٢٩,٩١	١٦,٦٢٥,٨٩٠	ذا رووف	٤
%١٤,٩٨	٧,٦٣٤,١٦٣	%١٤,٦٤	٧,٨٩٩,٧٧٧	%١٢,٧٢	٧,٠٧٤,١٤٣	كورنيش بلازا	٥
%٥,٤٣	٢,٧٦٥,٨٠٦	%٤,٤٧	٢,٤١٠,٥٨٩	%٤,٣٥	٢,٤١٨,٩٢٣	مستودعات المشاعل	٦
%٢,٥٣	١,٢٨٩,٤٦٥	%٠,٨٨	٤٧٤,٧٥٩***	لا ينطبق**	لا ينطبق**	مبنى أريكسون السعودية	٧
%١٠٠	٥٠,٩٥٩,٤٥٩	%١٠٠	٥٣,٩٦٧,٩٤٢	%١٠٠	٥٥,٥٩٠,٧٤١	المجموع	

\* لا ينطبق حيث إن العقار حديث البناء.

\*\* لا ينطبق حيث إن العقار كان تحت التجديد.

\*\*\* تم تأجير الأصل العقاري ابتداءً من سبتمبر ٢٠٢٢م.

العوائد المستهدفة/المتوقعة							
٢٠٢٦م		٢٠٢٥م		٢٠٢٤م		اسم العقار	رقم
النسبة (الإيجار السنوي/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	صافي الإيجارات (بالريال السعودي)	النسبة (الإيجار السنوي/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	صافي الإيجارات (بالريال السعودي)	النسبة (الإيجار السنوي/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	صافي الإيجارات (بالريال السعودي)		
%٢٩,٠	٢٧,٣٥١,٨٩٨	%٢٩,١	٢٧,٣٥١,٨٩٨	%٢٩,٤	٢٧,٩٢٣,٥٢٤	جاليريا مول	١
%٢١,٧	٢٠,٥٠٠,٠٠٠	%٢١,٨	٢٠,٥٠٠,٠٠٠	%٢١,٥	٢٠,٥٠٠,٠٠٠	فندق سيتادين	٢
%١٩,٠	١٧,٨١٣,٢١١	%١٨,٩	١٧,٦٢٩,٢٣٠	%١٨,٧	١٧,٥٤٤,٦٦٩	فندق سومرست	٣
%١٨,٢	١٧,١٤٠,١٤٩	%١٨,١	١٧,٠٠٦,٦٤٣	%١٧,٨	١٦,٩٦٤,٣٦١	ذا رووف	٤
%٧,٥	٧,٠٤٨,٢٢٧	%٧,٥	٧,٠١٥,٥٧٣	%٧,٥	٧,١٧٨,٧٢٦	كورنيش بلازا	٥
%٢,٦	٢,٤٥٠,٠٠٠	%٢,٦	٢,٤٥٠,٠٠٠	%٢,٦	٢,٤٧٥,٠٠٠	مستودعات المشاعل	٦
%١,٤	١,٣٢٤,٠٥٠	%١,٤	١,٣٢٤,٠٥٠	%١,٤	١,٢٨٧,٠٠٠	مبنى أريكسون السعودية	٧
%١٠٠	٩٣,٦٢٧,٥٣٥	%١٠٠	٩٣,٢٧٧,٣٩٤	%١٠٠	٩٣,٨٨٣,٢٧٩	إجمالي قيمة الإيجارات الصافية	
%١٥,٥		%١٥,٤		%١٥,٥		نسبة العائد الإجمالي المتوقع إلى صافي قيمة أصول الصندوق	



العوائد المستهدفة/المتوقعة							
٢٠٢٦م		٢٠٢٥م		٢٠٢٤م		اسم العقار	رقم
النسبة (الإيجار السنوي/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	صافي الإيجارات (بالريال السعودي)	النسبة (الإيجار السنوي/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	صافي الإيجارات (بالريال السعودي)	النسبة (الإيجار السنوي/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	صافي الإيجارات (بالريال السعودي)		
٤٥,٦٢٣,٦٢٤		٤٥,٦٢٣,٦٢٤		٤٨,٦٤٨,٦٢٤		إجمالي الرسوم وتكاليف الصندوق المتوقعة	
٤٨,٠٠٣,٩١١		٤٧,٦٥٣,٧٧٠		٤٥,٢٣٤,٦٥٦		صافي دخل الصندوق المتوقع	
%٧,٩		%٧,٩		%٧,٥		نسبة العائد الصافي المتوقع إلى صافي قيمة أصول الصندوق**	

\* نسبة العائد الإجمالي هو إجمالي قيمة الإيجارات الصافية إلى صافي قيمة أصول الصندوق.  
\*\* نسبة العائد الصافي هو صافي دخل الصندوق المتوقع إلى صافي قيمة أصول الصندوق.

## V-0 اتفاقنا شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية وعقد الضمان والتعهدات الأخرى

- (أ) قام مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) بتوقيع اتفاقية شراء وبيع ملزمة وذلك لغرض الاستحواذ على خمسة (٥) عقارات مملوكة من شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد وشراء حق المنفعة لعقار واحد تمتلك فيه شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد حق المنفعة، وتبلغ قيمة الشراء الإجمالية لهذه العقارات وعقد المنفعة مبلغ مليار وستة وأربعين مليوناً ومائة وخمسة عشر ألف (١,٠٤٦,١١٥,٠٠٠) ريال سعودي وذلك بحسب الاتفاقية آنفة الذكر. علماً بأن مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) قد استعان بمقيمين عقاريين لغرض تقييم العقارات محل الاستحواذ، إضافة إلى ذلك، قام مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) بالاستحواذ على جميع الأصول آنفة الذكر بسعر أقل من متوسط تلك التقييمات.
- (ب) قام مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) بتوقيع اتفاقية شراء وبيع ملزمة وذلك لغرض الاستحواذ على عقار واحد مملوك من شركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد، وتبلغ قيمة الشراء الإجمالية لهذا العقار مبلغ اثنين وثلاثين مليوناً ومائتين وخمسة وخمسين ألف (٣٢,٢٥٥,٠٠٠) ريال سعودي وذلك بحسب الاتفاقية آنفة الذكر. علماً بأن مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) قد استعان بمقيمين عقاريين لغرض تقييم هذا العقار، إضافة إلى ذلك، قام مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) بالاستحواذ على الأصل آنف الذكر بسعر أقل من متوسط التقييمين.
- (ج) سيتم سداد ما نسبته (٦١,٠٥٪) من قيمة الشراء الإجمالية نقداً لصالح شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد وذلك باستخدام متحصلات الطرح والتسهيل الائتماني، وسيتم سداد ما نسبته (٣٨,٩٥٪) من قيمة الشراء الإجمالية بشكل عيني وذلك عن طريق إصدار وحدات لصالح شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد ستشكل ما نسبته (٦٩,٤٢٪) من عدد الوحدات الصادرة عن الصندوق وذلك وفقاً لما تم إيضاحه في الجدول أدناه.

وفيما يلي أهم البنود الواردة في: (١) اتفاقية شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية (باستثناء الأصل العقاري السادس (مستودعات المشاعل)) بين شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة (نيابة عن الصندوق) كمشتري وشركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد كبايع و(٢) اتفاقية شراء وبيع الأصل العقاري السادس (مستودعات المشاعل) بين شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة (نيابة عن الصندوق) كمشتري وشركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد كبايع و(٣) عقد الضمان و(٤) التعهدات الأخرى المقدمة من قبل شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد والتعهد المقدم من قبل مدير الصندوق.



<b>(١) اتفاقية شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية (باستثناء الأصل العقاري السادس (مستودعات المشاعل))</b>	
<b>الطرف الأول (المشتري)</b>	شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة (نيابة عن الصندوق).
<b>الطرف الثاني (البائع)</b>	شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد .
<b>التمن</b>	
<b>تمن الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية (باستثناء الأصل العقاري السادس (مستودعات المشاعل))</b>	مليار وستة وأربعون مليوناً ومائة وخمسة عشر ألف (١,٠٤٦,١١٥,٠٠٠) ريال سعودي.
<b>طريقة سداد الثمن</b>	سيتم سداد ثمن الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية (باستثناء الأصل العقاري السادس (مستودعات المشاعل)) عن طريق السداد العيني والسداد النقدي وذلك على النحو الآتي: - <b>السداد العيني:</b> إصدار وحدات لصالح شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد بقيمة ثلاثمائة وسبعة وثمانين مليوناً وسبعمائة وخمسة وأربعين ألف (٢٨٧,٧٤٥,٠٠٠) ريال سعودي وتشكل ما نسبته (٦٤,٠٩٪) من عدد الوحدات الصادرة عن الصندوق. - <b>السداد النقدي:</b> سداد مبلغ نقدي وقدره ستمائة وثمانية وخمسون مليوناً وثلاثمائة وسبعون ألف (٦٥٨,٣٧٠,٠٠٠) ريال سعودي والذي يمثل المتبقي من الثمن، وذلك من خلال متحصلات الطرح والجزء المتبقي من خلال التسهيل الائتماني الذي سيحصل عليه مدير الصندوق نيابة عن الصندوق.
<b>الشروط المسبقة</b>	
<b>بعض الشروط الواجب تحققها لإتمام عملية الاستحواذ</b>	- الحصول على موافقة الهيئة على طرح الصندوق وعلى موافقة تداول على إدراج الوحدات. - تمكن مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) من الحصول على تسهيلات ائتمانية لصالح الصندوق بقيمة ستمائة وخمسة مليون (٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. - قيام شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (بصفتها البائعة) بتجديد أو الحصول على جميع التراخيص والشهادات النظامية المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية ذات العلاقة. - قيام شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (بصفتها البائعة) بتسجيل جميع عقود الإيجار المرتبطة بالأصول العقارية المبدئية ذات العلاقة في منصة إيجار وذلك بصفتها مؤجرة. - توقيع اتفاقيتي الإحالة المتعلقة بتشغيل فندق سيتادين وفندق سومرست، وذلك بإحالة حقوق والتزامات شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (بصفتها متعاقدة مع شركة مشغلة للفندقين أنفي الذكر) للصندوق. - توقيع اتفاقية الإحالة من قبل شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد والهيئة الملكية للجيبيل وينبع وذلك فيما يتعلق بعقد المنفعة المرتبط بالأصل العقاري جاليريا مول، وذلك بإحالة حق المنفعة من شركة مجموعة المطلق إلى الصندوق. - قيام شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد بتوقيع عقد إدارة أملاك (بصفتها مديرة للأملاك). - شروط مسبقه أخرى فرضها مدير الصندوق لحماية مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.
<b>(٢) اتفاقية شراء وبيع الأصل العقاري السادس (مستودعات المشاعل)</b>	
<b>الطرف الأول (المشتري)</b>	شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة (نيابة عن الصندوق).
<b>الطرف الثاني (البائع)</b>	شركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد .
<b>التمن</b>	
<b>تمن الاستحواذ على الأصل العقاري السادس (مستودعات المشاعل)</b>	اثنان وثلاثون مليوناً ومئتان وخمسة وخمسون ألف (٢٢,٢٥٥,٠٠٠) ريال سعودي.
<b>طريقة سداد الثمن</b>	سيكون السداد بشكل عيني من خلال إصدار وحدات عينية لصالح شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد .
<b>الشروط المسبقة</b>	
<b>بعض الشروط الواجب تحققها لإتمام عملية الاستحواذ</b>	- الحصول على موافقة الهيئة على طرح الصندوق وعلى موافقة تداول على إدراج الوحدات. - تمكن مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) من الحصول على تسهيلات ائتمانية لصالح الصندوق بقيمة ستمائة وخمسة ملايين (٦٥٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. - قيام شركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد (بصفتها البائعة) بالحصول على شهادة إتمام البناء المتعلقة بالأصل العقاري السادس (مستودعات المشاعل). - قيام شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد بتوقيع عقد إدارة أملاك (بصفتها مديرة للأملاك). - شروط مسبقه أخرى فرضها مدير الصندوق لحماية مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.



(٣) عقد الضمان (ضمان تجاري)	
الشركة المستثمر للأوراق المالية والوساطة (نيابة عن الصندوق).	الطرف الأول (المضمون له)
شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد .	الطرف الثاني (الضامن)
فندق سيتادين .	الأصل العقاري المضمون
خمس (٥) سنوات تبدأ من تاريخ نقل ملكية الأصل العقاري المذكور أعلاه للصندوق .	مدة الضمان
ستضمن شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد للصندوق ألا يقل صافي الدخل التشغيلي عن مبلغ عشرين مليوناً وخمسمائة ألف (٢٠,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي للعام الواحد، وأي نقص عن ذلك سيخلق التزاماً من الناحية التعاقدية على شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد بضمان ودفع ذلك الفارق في أي سنة خلال مدة الضمان يحدث فيها هذا النقص.	حجم الضمان
في حال حقق الأصل العقاري هذا (من تاريخ نقل ملكيته إلى الصندوق) صافي دخل تشغيلي وقبل انتهاء مدة الضمان بقيمة تراكمية تساوي مبلغ مائة وأثنين مليون وخمسمائة ألف (١٠٢,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، فإن الضمان سيعد منقضيًا وتتقضي معه التزامات شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد فيما يتعلق بهذا الضمان.	أحكام أخرى
(٤) التعهد المتعلق بشهادات ورخص الأصول العقارية المبدئية	
شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة (نيابة عن الصندوق).	الطرف الأول (المتعهد له)
شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد .	الطرف الثاني (المتعهد)
دون الإخلال بما ورد من أحكام وقائية لصالح الصندوق في اتفاقية شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية ذات العلاقة، تعهدت شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد بالقيام باستخراج أو تجديد (حسبما ينطبق) جميع رخص البناء وشهادات إتمام البناء وشهادات الدفاع المدني ورخص النشاط التجاري وغيرها من الوثائق المطلوبة (حسبما ينطبق) والتي سبق أن تم تحديدها في اتفاقية شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية ذات العلاقة وأن يكون الاستخراج أو التجديد (حسبما ينطبق) خلال مدة لا تتجاوز الاثني عشر (١٢) شهراً من تاريخ إدراج الوحدات.	نطاق التعهد
(٥) التعهد المتعلق بالمصاريف الرأسمالية وتبعات عدم تسجيل بعض عقود الإيجار	
شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة (نيابة عن الصندوق).	الطرف الأول (المتعهد له)
شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد .	الطرف الثاني (المتعهد)
المصاريف الرأسمالية: دون الإخلال بالتعهد المذكور أعلاه وبما ورد من أحكام وقائية لصالح الصندوق في اتفاقية شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية ذات العلاقة، تعهدت شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (وفق شروط وأوضاع معينة) بالتزامها بسداد أية مصاريف رأسمالية يتطلب سدادها أو يتم تكبدها من قبل الصندوق لأغراض الالتزام بأي متطلبات نظامية لإصدار التراخيص اللازمة للتشغيل وذلك فيما يتعلق بمبنى أريكسون السعودية ومكتب ١٠٢ ومكتب ١٠٤ من الأصل العقاري كورنيش بلازا، كما يمتد هذا التعهد ليشمل تعويض الصندوق ضد أي إجراءات أو مطالبات أو خسائر فعلية ناشئة بهذا الخصوص .	نطاق التعهد
تسجيل عقود الإيجار: تعهدت شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (وفق شروط وأوضاع معينة) بتعويض الصندوق ضد أي إجراءات أو مطالبات أو خسائر فعلية ناشئة فيما يتعلق بعدم تسجيل عقود الإيجار الخاصة بالأصول العقارية المبدئية.	
(٦) التعهد المقدم من مدير الصندوق للصندوق	
الصندوق .	الطرف الأول (المتعهد له)
مدير الصندوق (شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة).	الطرف الثاني (المتعهد)
تعهد مدير الصندوق بتعويض الصندوق في حال تكبد الصندوق لمصاريف رأسمالية لأغراض إصدار التراخيص اللازمة والمطلوبة نظاماً فيما يتعلق بمبنى أريكسون السعودية والمكتب رقم ١٠٣ و ١٠٤ من الأصل العقاري كورنيش بلازا . كما تعهد مدير الصندوق بتعويض الصندوق بما قد ينشأ من خسائر أو مطالبات ناشئة عن عدم تسجيل عقود الإيجار الخاصة بالأصول العقارية المبدئية على منصة إيجار .	نطاق التعهد

\* قامت شركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد بالتنازل الكامل عن حقه بالاشتراك العيني في الصندوق لصالح شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد، والذي سينتج عنه تملك شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد ما نسبته (٦٩,٤٢٪) من الوحدات الصادرة للصندوق.



## 8-0 صلاحية الاقتراض وسياسة مدير الصندوق في ممارسة صلاحيات الاقتراض

لمدير الصندوق الصلاحية في الحصول نيابة عن الصندوق أو الشركة ذات الغرض الخاص التي يستثمر عبرها ويملك أصوله من خلالها بشكل مباشر أو غير مباشر على أي تمويل مباشر أو غير مباشر متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، مضمون أو غير مضمون من حيث حق المطالبة، في أي وقت وذلك لتمويل عمليات الصندوق ودفع نفقاته، وتمويل الاستثمارات وإعادة تمويل الاستثمارات، شريطة ألا يتجاوز إجمالي التمويل نسبة (٥٠٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة وقت الحصول على ذلك التمويل. يوافق مالكي الوحدات ويقررون بأنه يجوز لمدير الصندوق إعطاء الممولين كافة الضمانات المطلوبة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر، رهن أصول الصندوق أو نقل ملكيتها (على سبيل الرهن) إلى الممولين أو أي تصرف آخر كما يراه مدير الصندوق مناسباً ومحققاً لمصالح مالكي الوحدات على المدى القصير أو البعيد وذلك وفقاً للأنظمة المعمول بها. كما سيتبع مدير الصندوق عند القيام بترتيبات الاقتراض مراعاة جدوى الاقتراض وخدمته لمصالح مالكي الوحدات على المدى القريب والبعيد، وسوف تكون شروط أي تمويل مبنية على أساس عدم وجود حق بالرجوع على مالكي الوحدات بالصندوق يتجاوز قيمة ما يملكون من وحدات. كما يجوز لمدير الصندوق الدخول في اتفاقية تحوط في حال قرر تثبيت سعر السايبور للتسهيلات الائتمانية ذات العلاقة وذلك بما يتوافق مع أحكام ومبادئ الشريعة الإسلامية. علماً بأنه سيقوم مدير الصندوق نيابة عن الصندوق بالحصول على تسهيل ائتماني متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية لصالح الصندوق أثناء فترة الطرح (الحصول على التمويل يعد شرطاً مسبقاً كما تم إيضاحه في البند «٥-٧» من هذه الشروط والأحكام) وذلك لأغراض الوفاء بجزء من قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية وتحقيقاً لأحد الشروط المسبقة لاتفاقيتي شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية.

## 9-0 وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق

يحق لمدير الصندوق ووفقاً لتقديره الخاص استثمار السيولة النقدية المتاحة متى ما رأى ذلك مناسباً وبما يحقق المصلحة لمالكي الوحدات على المدى القصير أو البعيد، شريطة أن تكون منخفضة المخاطر (وذلك وفقاً لما هو متعارف عليه لدى مؤسسات السوق المالية المحترفة) ومتوافقة مع الشريعة الإسلامية، ومنها على سبيل المثال لا الحصر القنوات الاستثمارية المذكورة في الجدول أدناه على أن تكون متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية.

رقم	القناة الاستثمارية	نسبة الحد الأدنى لها من إجمالي قيمة أصول الصندوق (وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة)	نسبة الحد الأعلى لها من إجمالي قيمة أصول الصندوق (وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة)
١	صناديق أسواق النقد المطروحة طرماً عاماً والمرخصة من قبل هيئة السوق المالية، بما فيها الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق أو التي يمتلك فيها مدير الصندوق	لا يوجد حد أدنى	٢٥٪
٢	صفقات المراجعة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى البنوك المرخصة من قبل البنك المركزي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية	لا يوجد حد أدنى	٢٥٪
٣	الودائع البنكية بأي شكل كانت (المتوافقة مع الشريعة الإسلامية) لدى البنوك المرخصة من قبل البنك المركزي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية	لا يوجد حد أدنى	٢٥٪
٤	وحدات الصناديق العقارية غير المتداولة والمطروحة طرماً خاصاً والمرخصة من الهيئة والمتوافقة مع المعايير الشرعية	لا يوجد حد أدنى	٢٥٪
٥	أدوات الدين المتداولة والمطروحة طرماً عاماً في أسواق المال السعودية والمرخصة من الهيئة والمتوافقة مع المعايير الشرعية	لا يوجد حد أدنى	٢٥٪

\* سيتم اختيار البنوك في حال الدخول في قناة استثمارية مما ذكر أعلاه بقرار من مدير الصندوق، وفي حال كانت القناة الاستثمارية يمكن أن تتم من خلال بنك أو مؤسسة سوق مالية، لن يلتزم مدير الصندوق بأي تصنيف ائتماني محدد ومعطى لتلك البنوك و/أو مؤسسات السوق المالية، وذلك طالما أن البنك ذا الصلة مرخص من قبل البنك المركزي السعودي وعامل في المملكة العربية السعودية و/أو مؤسسة السوق المالية تلك مرخصة من قبل هيئة السوق المالية وعاملة في المملكة العربية السعودية.



## ١٠-٥ استخدام متحصلات الطرح

إضافة لما ورد في هذه الشروط والأحكام فيما يتعلق بالاشتراك العيني الذي سيتم لصالح شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد، سيتم استخدام متحصلات الطرح لسداد جزء من عملية الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية وذلك كما هو موضح في الجدول أدناه ووفقاً لشروط اتفاقيتي شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية الوارد ذكرها في البند «٧-٥» من هذه الشروط والأحكام. يوضح الجدول أدناه طريقة استخدام متحصلات الطرح والتي يستهدف أن تكون مبلغاً لا يقل عن مائة وخمسة وثمانين مليون (١٨٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

رقم	البيان	المبلغ (بالريال السعودي)	نسبته من البند
١	قيمة متحصلات الطرح ستستخدم لسداد جزء من قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية*	١٨٥,٠٠٠,٠٠٠	%١٧,١٥
المجموع		١٨٥,٠٠٠,٠٠٠	%١٧,١٥

\* قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية ١,٠٧٨,٣٧٠,٠٠٠ ريال سعودي.

كما يوضح الجدول أدناه هيكل الصندوق المستهدف كاملاً بمصادر تمويله المختلفة:

رقم	البيان	المبلغ (بالريال السعودي)
<b>المصدر</b>		
١	صافي قيمة أصول الصندوق	٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠
٣	التسهيلات الائتمانية*	٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠
<b>الاستخدام</b>		
١	شراء الأصول العقارية المبدئية	١,٠٧٨,٣٧٠,٠٠٠
٢	ضريبة التصرفات العقارية	٥٣,٩١٨,٥٠٠
٣	قيمة السعي	٠,٠٠٠
٤	رسوم التعامل لمدير الصندوق	٥,٣٩١,٨٥٠
٥	رسوم الترتيب لمدير الصندوق	٣,٠٢٥,٠٠٠
٦	مصاريف الفحص الفني	٢٣٦,٤٤٥
٧	مصاريف مستشار دراسة الجدوى	٢٤٥,٠٠٠
٨	مصاريف الطرح والاستحواذ الأخرى (ميزانية)**	٥,٤٨٠,٠٠٠
٩	ضريبة القيمة المضافة	٢,١٥٦,٧٤٤
١٠	نقد في الصندوق***	٦١,١٧٦,٤٦١
إجمالي قيمة أصول الصندوق		١,٢١٠,٠٠٠,٠٠٠

\* التمويل البنكي يلعب دوراً مهماً في خلق فرص لتعظيم المنفعة وزيادة العوائد المتوقعة لمالكي الوحدات. وقد تم الحصول على تمويل بمعدل ربح (SAIBOR) متغير متوافق مع الضوابط الشرعية بشروط تنافسية تتوافق مع أهداف الصندوق الاستثمارية. علماً بأن التغير في أسعار تكلفة التمويل بالزيادة أو النقصان من شأنها أن تؤثر بشكل مباشر على أداء الصندوق.

\*\* مصاريف الطرح والاستحواذ الأخرى هي الرسوم المتعلقة بالطرح مثل أتعاب المستشار القانوني والمقيمين العقاريين، كما تشمل أيضاً الرسوم المتعلقة بتسجيل وإدراج وحدات الصندوق وتشمل مصاريف الجهات المستلمة ومصاريف تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص (SPV) ورسوم ترتيب التمويل تدفع لصالح البنك الممول، ولا تصرف مصاريف الطرح والاستحواذ الأخرى لأي أطراف ذات علاقة. ويعتبر المبلغ ميزانية لهذه التكاليف وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية، فسوف يضاف لمخصص النقد المتوفر للاستثمار حسب الوسائل المتاحة في استثمار النقد المتوفر في الصندوق الموضحة في البند «٩-٥» من هذه الشروط والأحكام.

\*\*\* سوف يتم استخدام النقد لأي من المصاريف التي قد يحتاجها الصندوق في المستقبل. وقد يتم استخدام النقد من خلال إضافة بعض التحسينات على العقارات الحالية التي من المحتمل أن تساهم في زيادة العوائد الإيجابية وسيتم الإفصاح عن ذلك في التقارير الربعية عند استخدام النقد، وفي حالة عدم استخدام النقد سوف يقوم مدير الصندوق باستثمار السيولة النقدية في ضوء الوسائل المتاحة في استثمار النقد المتوفر في الصندوق والموضحة في البند «٥.٩» من هذه الشروط والأحكام. لن يتم توزيع الأرباح للمستثمرين عن طريق النقد المتوفر في الصندوق وقت التأسيس. كما يقر مدير الصندوق بالتزامه بالمادة السادسة والأربعين الفقرة (ب) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتي تنص على أن لا تقل نسبة الأرباح الموزعة على ملاك الوحدات عن (٩٠٪) سنوياً من صافي أرباح الصندوق.

## 11-0 مالكو الوحدات ونسبة الاشتراكات العينية والنقدية في الصندوق

يبلغ صافي قيمة أصول الصندوق ستمائة وخمسة ملايين (٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي مقسمة على ستين مليوناً وخمسمائة ألف (٦٠,٥٠٠,٠٠٠) وحدة وبقيمة اسمية تبلغ عشرة (١٠) ريال سعودي لكل وحدة، ويبلغ إجمالي قيمة أصول الصندوق ملياراً ومائتين وعشرة ملايين (١,٢١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ويوضح الجدول أدناه نسب الاشتراك العيني والنقدي في الصندوق نسبةً إلى صافي قيمة أصول الصندوق وإجمالي قيمة أصول الصندوق.

رقم	المشتركون	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (بالريال السعودي)	النسبة من صافي قيمة أصول الصندوق (عدد الوحدات الصادرة عن الصندوق)	النسبة من إجمالي قيمة أصول الصندوق	طريقة الاشتراك
١	شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد	٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٩,٤٢%	٣٤,٧١%	عيني
٢	الجمهور	١٨,٥٠٠,٠٠٠	١٨٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٥٨%	١٥,٢٩%	نقدي
	المجموع	٦٠٥,٥٠٠,٠٠٠	٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%	٥٠%**	-

\* تشمل المقابل الخاص بالأصل العقاري السادس (مستودعات المشاعل) المملوك من شركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد والتي بدورها قامت بالتنازل عن حقتها بالاشتراك العيني في الصندوق بشكل كامل إلى شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد.

\*\* هذه النسبة مبنية على افتراض حصول مدير الصندوق نيابة عن الصندوق على تسهيل ائتماني، وبناء عليه أصبحت ملكية مالكي الوحدات مجتمعين تشكل ما نسبته (٥٠%) من إجمالي قيمة أصول الصندوق بسبب وجود تسهيل ائتماني. علماً بأن البنك الممول لن يملك وحدات أو تكون له ملكية مباشرة لأصول الصندوق.

## 7- المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق

يصنف الاستثمار في الصندوق بأنه مرتفع المخاطر، وينطوي على الاستثمار في الصندوق مخاطر عديدة وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون ويتصورون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر، ولذلك قام مدير الصندوق بذكر المخاطر الرئيسية كما هي مذكورة أدناه بحسب علمه واعتقاده وكما في تاريخ هذه الشروط والأحكام، ويجب على المستثمرين المحتملين قراءتها وتقييمها بعناية عند اتخاذهم القرار، ولا يضمن مدير الصندوق عدم ظهور مخاطر أخرى قد غفل عنها أو استجرت. وقد تكون هناك مخاطر أخرى وأمور غير مؤكدة أو ليست معروفة لدى مدير الصندوق حالياً، أو قد يعتبرها مدير الصندوق غير هامة حالياً بينما يكون لها تأثير سلبي على الصندوق واستدامة أدائه أو عمله. ولا يمكن تقديم أي ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق أهدافه الاستثمارية أو بأن المستثمرين سيتلقون عائداً على رأس مالههم المستثمر أو حتى سيتمكنون من استعادة رأس مالههم المستثمر.

لا يتضمن الاستثمار في الصندوق على أي ضمان بأن الاستثمار فيه سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبد أي خسائر جزئية أو كلية. لذا، يتوجب على كل مستثمر محتمل أن يأخذ في الاعتبار كل من عوامل المخاطر الرئيسية المذكورة أدناه قبل الاشتراك في الوحدات أو شرائها لاحقاً. ويتحمل كل مستثمر المسؤولية الكاملة عن أي خسائر مالية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن تلك الخسارة بسبب تعمد مدير الصندوق في الاحتيال أو الإهمال أو سوء التصرف. علماً بأن المخاطر المذكورة أدناه لا يمكن تفسيرها بأنها شاملة لجميع الظروف والأحداث الممكنة، ولكن تم ذكر المخاطر الرئيسية فقط التي يرى مدير الصندوق أهميتها في وقت إصدار هذه الشروط والأحكام، كما أن الأثر المترتب على كل خطر قد يطل ويؤثر بشكل سلبي وجوهري على الصندوق وعملياته ونتائج التشغيلية وتدفعاته النقدية ومالكي الوحدات (حسبما ينطبق).

## 1-7 ملخص مخاطر الصندوق الرئيسية

### (أ) المخاطر المتعلقة بالصندوق

#### • مخاطر الخبرة المحدودة

بالنظر إلى أنه لم يسبق لمدير الصندوق إدارة صندوق استثمار عقاري متداول وبالتالي تبقى كيفية تطبيق المتطلبات النظامية الصادرة عن هيئة السوق المالية وتداول غير مجرية من قبل مدير الصندوق، وعليه، فقد يضطر مدير الصندوق إلى قضاء وقت وجهد كبيرين في التأكد من التزام الصندوق بالمتطلبات النظامية الصادرة عن هيئة السوق المالية وتداول. وبالتالي، فإن إخفاق مدير الصندوق في تطبيق تلك المتطلبات النظامية بالشكل المطلوب قد يؤدي إلى تأثير سلبي على عمليات الصندوق ومركزه المالي وعوائد الوحدات.



- **مخاطر عدم وجود ماضي تشغيلي سابق للصندوق**  
تم تأسيس الصندوق حديثاً دون ماضي تشغيلي سابق يمكّن المستثمرين المحتملين من التنبؤ بالأداء المستقبلي للصندوق. كما أن النتائج السابقة لصناديق مماثلة أو الأداء السابق للأصول العقارية المبدئية (أو أي أصول سيستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً) ليست بالضرورة مؤشراً على أداء الصندوق في المستقبل، حيث سيعتمد مالكي الوحدات بشكل كبير على قرارات وجهود مدير الصندوق في إدارة استراتيجية الصندوق وشؤونه وزيادة حجم العوائد على رأس المال المستثمر. وبالتالي، فإن حادثة تأسيس الصندوق قد تؤثر بشكل سلبي على توقعات مدير الصندوق وبالتالي على عوائد أو قيمة الوحدات.
- **مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق**  
سيعتمد الصندوق على خدمات الإدارة والاستشارات التي يقدمها موظفي مدير الصندوق. وقد يكون من الصعب استبدال بعض الموظفين الرئيسيين، وخاصة في الإدارة العليا لمدير الصندوق. وفي حالة ترك أحد هؤلاء الموظفين العمل ولم يكن مدير الصندوق قادراً على إيجاد بديل مناسب له/لها، فإن أداء أعمال الصندوق قد تتأثر بشكل سلبي وبالتالي انعكاسها سلباً على عوائد الوحدات.
- **مخاطر التغيرات في سعر الوحدة**  
قد لا يعكس السعر المتداول للوحدات القيمة الحقيقية والسوقية لاستثمارات وأصول الصندوق أو حتى القيمة الدفترية لها، حيث أن سعر تداول الوحدة يعتمد على عدد من العوامل التي تؤثر سلباً على السعر السوقي للوحدات، ومن بينها الحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية والأسواق العقارية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتوجهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة. وقد يتعرض سوق الوحدات للتقلبات الحادة، وقد يؤدي عدم وجود السيولة إلى حدوث تأثير سلبي على القيمة السوقية للوحدات، والذي بدوره قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على مالكي الوحدات.
- **مخاطر التداول بسعر أقل من سعر الطرح**  
قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من قيمة الطرح أو بأقل من قيمتها العادلة لعدة أسباب من بينها ظروف السوق غير المواتية وضعف توقعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة أحجام المعروض (لأي سبب كان) من الوحدات والذي بدوره قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على سعر الوحدة كما قد ينتج عنه عدم القدرة على استرداد جزء أو كل قيمة الاستثمار.
- **مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية**  
قد يتعرض تداول الوحدات لعوامل تؤدي إلى حدوث تذبذبات حادة في سعرها، منها العوامل التي قد تؤثر سلباً على أسواق رأس المال المحلية والعالمية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتوجهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة وعمليات البيع الكبيرة للوحدات وتوافر الفرص الاستثمارية البديلة. وبناءً عليه، فإن شراء الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات لا سيما وأن تلك العوامل قد تؤدي إلى صعوبة أو استحالة تخارج المستثمر من الصندوق أو تخارجه بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.
- **مخاطر السيولة**  
يقوم المستثمرون عادة بالإبقاء على استثماراتهم والاعتماد على العوائد المستحقة على رأس المال المستثمر. ولكن في حالات أخرى يرغب بعض المستثمرين في تسهيل استثماراتهم تبعاً لعوامل كثيرة، بما في ذلك إيرادات وقيمة أصول الصندوق، والأداء العام للصندوق والسوق الخاص بأدوات استثمار مماثلة. ونظراً لأن حجم السيولة لوحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة أقل من نظيرتها لأسهم الشركات المتداولة (نتيجة الحداثة النسبية لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة)، فإنه من المحتمل أن يواجه المستثمر في الوحدات صعوبة بالتخارج وتسييل وحداته في الصندوق بسعر أعلى أو حتى أقل من سعر الشراء الأصلي أو من السعر الذي يعرضه ذلك المستثمر مما قد يؤدي إلى تخارج المستثمر (إن تمكن من ذلك) من الصندوق بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق و/ أو بأقل من قيمة استثماره.
- **مخاطر زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق**  
في حال قرر مدير الصندوق (بعد الحصول على الموافقات اللازمة) زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة، فإن إصدار هذه الوحدات الجديدة سوف يؤدي إلى تخفيض نسب الملكية لمالكي الوحدات في ذلك الحين وذلك ما لم يمارس مالكي الوحدات في ذلك الحين حقوقهم في الاشتراك في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، وقد تؤدي زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق إلى تأثر قيمة الوحدات بشكل سلبي مما يؤثر بشكل سلبي على استثمارات مالكي الوحدات غير المشتركين في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.



- **مخاطر القيود المتعلقة بجمع الأموال لعمليات استحواذ مستقبلية**  
قد تؤدي متطلبات توزيع الأرباح وقيود التمويل بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على تحقيق النمو (أو حتى الحفاظ على عوائد مجدية) من خلال الاستحواذ على أصول عقارية جديدة. نتيجة لذلك، يمتلك الصندوق قدرة محدودة على تحسين مؤشرات أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على أصول إضافية، وبالتالي تأثيرها على أداء وربحية الصندوق وانعكاسها على مالكي الوحدات.
- **مخاطر عدم تحقيق عوائد على الاستثمار**  
لن يكون هناك أي ضمان بأن الأعمال التشغيلية لأصول الصندوق ستكون مدرة للأرباح، أو أن الصندوق سينجح في تجنب الخسائر، كما لن يكون للصندوق بشكل عام أي مصدر للأموال ليدفع منها توزيعات على مالكي الوحدات بخلاف العوائد الإيجارية (أو غيرها من الاستثمارات المذكورة في هذه الشروط والأحكام) والعائدات الرأسمالية التي من الممكن أن تأتي من تشغيل أصول الصندوق أو بيع بعض أو كل أصوله. وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيقوم بتحقيق عوائد على استثمارات مالكي الوحدات في الصندوق وأنه من الممكن أن يخسر المستثمرين في الصندوق كل أو بعض رؤوس أموالهم المستثمرة في الصندوق، وجميع الأرقام والإحصائيات التي وردت في هذه الشروط والأحكام هي توقعات ولأغراض التوضيح فقط (باستثناء ما ذكر أنها بيانات تاريخية) ولا يمكن توقع العوائد الفعلية والتي قد تختلف عن البيانات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي بدورها قد تؤثر على ربحية الصندوق مما سينعكس سلباً على مالكي الوحدات وعلى عوائد الوحدات.
- **مخاطر تذبذب التوزيعات النقدية**  
على الرغم من أنه يتوجب على الصندوق بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري توزيع ما نسبته (٩٠٪) على الأقل من صافي أرباح الصندوق لمالكي الوحدات، إلا أنه لا يوجد ضمانات بشأن مبالغ التوزيعات المستقبلية، وقد يكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيع بسبب أحداث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف أو انخفاض في الإيرادات. وإن عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات نصف سنوية لمالكي الوحدات سوف يؤثر على عوائد الوحدات ومن ثم على قيمتها وسعرها السوقي.
- **مخاطر عدم المشاركة في الإدارة**  
باستثناء ما هو مذكور في هذه الشروط والأحكام، لن يكون لمالكي الوحدات الحق أو الصلاحية في المشاركة في إدارة الصندوق أو التأثير على أي من قرارات استثمارات الصندوق، ويكون الحق في اتخاذ هذه القرارات لمدير الصندوق وحده، والذي بدوره قد يكون له تأثير سلبي على مالكي الوحدات بسبب عدم قدرتهم في التأثير على التوجه الاستثماري للصندوق بما يتماشى مع تطلعاتهم الاستثمارية.
- **مخاطر إلغاء إدراج الوحدات أو تعليقها عن التداول**  
هناك مخاطر بأن تقوم هيئة السوق المالية بإلغاء إدراج الوحدات أو تعليق تداولها في أي وقت إذا رأت الهيئة أن ذلك ضروري لحماية المستثمرين أو الحفاظ على تنظيم السوق أو إذا رأت أن أمين الحفظ أو صانع السوق (حسب الحال) أخفق بشكل جوهري في أداء مسؤولياته. كما يجوز للهيئة إلغاء الإدراج أو تعليقه إذا أخفق الصندوق بالوفاء بمعايير السيولة كما هو منصوص عليه في اللوائح التنفيذية الصادرة عن هيئة السوق المالية وتداول، والذي بدوره قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات لانخفاض السيولة بشكل كبير وتأثر سمعة الصندوق بشكل سلبي.
- **مخاطر التقنية**  
يعتمد مدير الصندوق على استخدام التقنية في إدارة الصندوق، إلا أن أنظمة المعلومات لديه قد تتعرض لعمليات اختراق أو فيروسات أو تعطل جزئي أو كلي، والتي تحد من قدرة (أو تمنعه) مدير الصندوق على إدارة استثمارات الصندوق بشكل فعال، مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق وبالتالي انعكاسه سلباً على مالكي الوحدات.
- **مخاطر إنهاء الصندوق**  
في حال تم إنهاء الصندوق، يتعين على مدير الصندوق بدء إجراءات التصفية. وقد يؤدي ذلك إلى بيع استثمارات الصندوق في أوقات قد تكون ليست مثالية، أو بسعر قد لا يعكس القيمة السوقية العادلة، أو بطريقة قد لا تكون هي الأفضل لبيعها. وجميع هذه الأمور ذات تأثير سلبي وجوهري على عائدات الصندوق وكذلك العائد النهائي الذي سيتلقاه مالكي الوحدات.
- **مخاطر تعارض المصالح**  
يزاول مدير الصندوق مجموعة من الأنشطة التي تتضمن إدارة الاستثمارات والخدمات الاستشارية، وقد ينشأ عن هذه الخدمات حالات تتعارض فيها مصالح مدير الصندوق مع مصالح الصندوق. إن أي تعارض في المصالح قد يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه بشكل موضوعي فيما يتعلق بالصندوق مما قد يؤثر سلباً على الصندوق وعوائده وتوزيعاته النقدية على مالكي الوحدات.



## (ب) المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق

### • مخاطر التركيز في القطاع العقاري

سيستثمر الصندوق ابتداءً في الأصول العقارية المبدئية، وستتركز استثمارات الصندوق بشكل عام في القطاع العقاري، عدم تنوع المحفظة الاستثمارية للصندوق وتركزها في القطاع العقاري سيؤدي إلى انكشاف المحفظة الاستثمارية للصندوق على جميع مخاطر السوق العقاري المتنوعة والتي تم ذكر بعض منها في هذه المادة «٦»، مما قد ينتج عنه خسارة جزئية أو كاملة لرأس المال المستثمر في الصندوق من قبل مالكي الوحدات أو إلى فوات الربح على مالكي الوحدات الناتج عن عدم استثمارهم في قطاعات أخرى من خلال قنوات استثمارية غير الصندوق وبنفس المخاطر ولكن بعوائد استثمارية أعلى. إضافة إلى ذلك، تتركز استثمارات الصندوق من ناحية قيمتها في مناطق أو قطاعات معينة، قد يؤدي ذلك الأمر إلى تعريض الصندوق لأخطار الركود الاقتصادي (أو أي عامل آخر) بشكل يفوق ما إذا اشتملت محفظة الصندوق الاستثمارية على أصول موزعة على عدد أكبر من القطاعات والمناطق الجغرافية. وكتيجة لذلك، قد يكون لهذا الركود الاقتصادي (أو أي عامل آخر) تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.

### • المخاطر العامة للاستثمار العقاري

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف السلبية في السوق المحلية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات، والتغيرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح البيئية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال على مختلف أنواع ومواقع المقار، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية ومشاكل ومخاطر التشغيل الناشئة عن عدم توفر بعض مواد البناء أو ارتفاع أسعارها بشكل كبير، بالإضافة إلى الظروف القاهرة، والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها من العوامل الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر جوهرية تؤثر سلباً على قيمة أصول الصندوق وقدرة الصندوق على توليد أي عوائد على استثماراته.

### • مخاطر التقلبات في قيمة العقارات ونقص السيولة

تعتبر العقارات من فئة الأصول غير السائلة نسبياً، وتتقلب درجة سيولتها تبعاً للطلب والظروف الاقتصادية العامة والرغبة في هذا النوع من الاستثمارات، وإن كان الصندوق بحاجة لتسييل استثماراته العقارية في وقت غير مناسب، فقد تكون عائدات الصندوق من ذلك أقل من القيمة الدفترية و/أو السوقية للأصل العلاقة. وبالتالي، فإن أي تأخير أو صعوبة قد يواجهها الصندوق في التصرف في أصوله قد تؤثر سلباً وبشكل كبير على العائد النهائي (إن وجد) الذي يحصل عليه مالكي الوحدات.

### • مخاطر إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية

لا توجد حتى تاريخ هذه الشروط والأحكام سجلات عقارية كاملة ومركزية فعالة وملزمة بشكل شامل وقطعي في المدن التي تقع فيها الأصول العقارية المبدئية والتي تبين أوصاف كل عقار وموقعه وحالته الشرعية وماله من حقوق وما عليه من التزامات والتعديلات التي تطرأ عليه تبعاً، كما أن صكوك الملكية لا تمثل بالضرورة كامل حقوق التصرف في ملكية العقار وقد تكون عرضة للطعن حيث أن المحاكم السعودية لا تعترف عادةً بدفاع المشتري «حسن النية» ضد المطالبات العقارية. علاوة على ذلك، فإن وجود عقد بين شخصين لا يمكن بالضرورة أحدهما في مطالبة الآخر بإعادة ملكية الأصل العقاري محل التعاقد. وعليه فإن الأصول العقارية التي يستحوذ عليها الصندوق في هذه المرحلة أو مستقبلاً قد تكون عرضة لأي منازعات قانونية تتعلق بملكية تلك الأصول والتي قد تضعف بدورها قدرة الصندوق على التصرف في الأصول العقارية أو نقلها بشكل خالي من الرهن والقيود أو أن تؤثر على المركز المالي للصندوق بشكل سلبي جوهري نتيجة وضع مخصصات معينة لمواجهة تلك الدعاوى والالتزامات المحتملة الناشئة عنها، وقد يتسبب ذلك في بعض الحالات بخسارة الصندوق لملكية الأصول العقارية التي أعتد بأن الاستحواذ عليها تم بصورة قانونية. فضلاً عن ذلك، قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات حول الملكية بشكل جوهري على قيمة أصول الصندوق وانعكاسها بشكل سلبي جوهري على مالكي الوحدات.

### • مخاطر الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية

يتوقع مدير الصندوق إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية (ويشمل ذلك عقد المنفعة الخاص بالأصل العقاري الأول) في غضون ستون (٦٠) يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح. وعلى الرغم من الإلزامية القانونية لاتفاقيتي الشراء والبيع والمذكورة تفصيلاً في البند «٥-٧» من هذه الشروط والأحكام، إلا أنه في حال عدم التزام أي من أطراف اتفاقيتي شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية بتنفيذ التزاماتهم بموجبها، فقد لا تتم عملية الاستحواذ في غضون ستون (٦٠) يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح أو في أي وقت على الإطلاق، وفي حال عدم حصول ذلك سيقوم مدير الصندوق بإنهاء الصندوق والقيام بالإجراءات التي تم الإشارة إليها في المادة «١٠» من هذه الشروط والأحكام وفقاً للأنظمة المعمول بها.



- **بعض الأصول العقارية المبدئية مرهونة لصالح أحد جهات التمويل**  
كما تم تبيانه في المادة « ٤ ، ٥ » من هذه الشروط والأحكام، يوجد عدد من الأصول العقارية المبدئية مرهونة لصالح عدد من البنوك المرخصة والعاملة في المملكة العربية السعودية وذلك ضمناً لالتزامات شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد بموجب عدة اتفاقيات تسهيلات ائتمانية. وعلى الرغم من الحصول على عدم الممانعة المبدئية من تلك البنوك وذلك لنقل الأصول العقارية المبدئية ذات الصلة، فإنه لا يمكن الجزم بأن يتم ذلك بالشكل والوقت المناسبين مما قد يؤثر بشكل سلبي جوهري على الصندوق.
- **مخاطر تركيز معظم استثمارات الصندوق في القطاع التجاري والفندقي**  
يشكل القطاع التجاري والقطاع الفندقي النسبة الأكبر من حجم المحفظة الاستثمارية المبدئية، وقد يؤدي هذا التركيز إلى تعريض الصندوق لتضاعف وزيادة سلبية أحداث أو حالات قد تؤدي إلى ضعف الطلب على هذين القطاعين وانخفاض القيمة السوقية الإيجارية لهما، والذي بدوره قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على الصندوق ومالكي الوحدات وذلك بشكل أكبر مما إذا اشتملت استثمارات الصندوق على أصول عديدة في قطاعات مختلفة، كما أنه قد يكون لطبيعة مرتادي ومستأجري الغرف الفندقية والتي تكون مدد استئجارهم قصيرة نسبياً أثر سلبي على التدفقات النقدية للصندوق والتي ستكون عرضة للتقلبات التي يصعب التنبؤ بها، وقد يكون لها تقدم أثر سلبي وجوهري على الصندوق ونتائج التشغيل والتدفقات النقدية والوضع العام للصندوق.
- **مخاطر تغيير التجارة الإلكترونية للوضع التنافسي لأعمال التجارة التقليدية**  
يعتمد مستأجري المحلات التجارية في بعض الأصول العقارية المبدئية بشكل رئيسي على عمليات البيع التقليدية من خلال منافذ البيع القائمة في الأسواق التجارية، وقد تتأثر تلك الأعمال التقليدية بشكل سلبي نظراً لزيادة عدد وعمليات المتاجر الإلكترونية التي تستخدم شبكة الإنترنت كمنصة لها والذي يقبل بإقبال كبير من المستهلكين وبأنواع منتجات التجزئة، حيث قد يؤدي ذلك إلى انحسار قاعدة عملاء المحلات التجارية التقليدية ومرتادي المراكز التجارية والذي يمكن أن يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.
- **مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم**  
إن الأصول العقارية المملوكة من الصندوق مستأجرة من قبل عدة مستأجرين، وبالتالي سيكون الصندوق معرضاً لمخاطر تعثر هؤلاء المستأجرين بشكل كبير، وذلك في حال قيام أحد أو كل المستأجرين بعدم الوفاء بالتزاماتهم. ففي حال تخلف أحد أو كل المستأجرين عن سداد الدفعات المستحقة عن عقار واحد أو أكثر من الأصول العقارية المملوكة من الصندوق، قد يجد ذلك من قدرة مدير الصندوق على إعادة تأجير العقار أو تأجيره بشروط مرضية. وهذا من شأنه أن يقلل من إيرادات الإيجار من العقار ذو العلاقة. وعلاوة على ذلك، قد يضطر الصندوق لعمل تجديدات كبيرة للعقارات بغرض جذب مستأجرين جدد في المستقبل على أفضل شروط ممكنة، مما قد يؤثر مؤقتاً أو بشكل مستمر على العوائد التي يتم توزيعها على مالكي الوحدات.
- **مخاطر عدم وجود ضمانات لسداد المستأجرين للدفعات الإيجارية**  
لا تتضمن عقود الإيجار المرتبطة بالأصول العقارية أية ضمانات سداد للدفعات الإيجارية مما قد يؤثر على الصندوق بشكل سلبي في حال قام أحد أو كل المستأجرين بعدم الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية. وبذلك فإن التدفقات النقدية الناتجة عن أصول الصندوق قد تتأثر بشكل سلبي جوهري والذي بدوره قد يؤثر على عوائد الصندوق وعلى قدرته في توزيع الأرباح على مالكي الوحدات واستدامتها أو تحققها.
- **مخاطر اعتماد إيرادات الإيجار المستقبلية للصندوق على قدرته في اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وإدارته الفعالة للأصول العقارية**  
يتمثل الجزء الأعظم من دخل الصندوق من إيرادات التأجير. ولا يوجد أي ضمان بأن الصندوق سيكون قادراً على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وفقاً للشروط والأوضاع التي يسعى إليها. وعلاوة على ذلك، فإن الاستقرار المالي لمستأجري الأصول العقارية المبدئية قد يؤثر على الأداء المالي للصندوق. كما أن الاستقرار المالي للمستأجرين قد يتغير بمرور الوقت نتيجة لعوامل تتصل مباشرة بالمستأجرين أو الاقتصاد الكلي للمملكة العربية السعودية أو ظروف القاهرة مثل الجوائح والحروب والاضطرابات بشكل عام، مما قد يؤثر على قدرتهم على دفع مبالغ الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، قد يتكبد الصندوق تكاليف مرتبطة بالإبقاء على المستأجرين الحاليين واجتذاب مستأجرين جدد، والتكاليف والوقت الذي يتطلبه تطبيق الحقوق المنصوص عليها في عقد الإيجار مع المستأجر المتعثر، بما في ذلك تكاليف الإخلاء وإعادة التأجير، والتي قد تكون كبيرة. وقد يكون الإخفاق في اجتذاب أو الإبقاء على المستأجرين المناسبين أثر سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات، كما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية.



- **مخاطر المستأجر الرئيس**  
جزء من عقار ذا روف مستأجر من قبل لولو هايبر ماركت، ويشكل هذا العقد ما نسبته (١٣,١٦٪) من صافي دخل الأصول العقارية المبدئية، وبالتالي فإنه في حال عدم قدرة المستأجر لولو هايبر ماركت (أو مستأجر كبير آخر ورد ذكره في البند «٥-٤» من هذه الشروط والأحكام) الوفاء بالتزاماتها بصفقتها من أكبر المستأجرين للأصول العقارية المبدئية، فإن ذلك يمكن أن يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل، والذي قد يؤثر بشكل تبعي على النقد المتاح وحجمه للتوزيع على مالكي الوحدات.
- **مخاطر إمكانية خضوع الصندوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات**  
قد تتخفف الإجراءات والدخل التشغيلي الذي سيرد إلى الصندوق نتيجة للتغيرات السلبية المختلفة التي تؤثر على الأصول العقارية المملوكة من الصندوق أو المستأجرين من الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن بعض النفقات الرئيسية للصندوق بما في ذلك رسوم إدارة الصندوق والتكاليف التشغيلية للأصول العقارية المملوكة من الصندوق لن تخفف تبعاً لانخفاض الإيرادات. وبالتالي، إذا انخفضت الإيرادات والدخل التشغيلي بينما ظلت التكاليف كما هي، فإن إيرادات الصندوق والنقد المتاح للتوزيع على مالكي الوحدات قد ينخفض.
- **مخاطر عدم ضمان الإبقاء على أسعار التأجير وفقاً للأسعار السائدة في السوق**  
تعتمد أسعار التأجير للأصول العقارية المملوكة من الصندوق على عدة عوامل، بما في ذلك دون حصر، أوضاع العرض والطلب السائدة وجودة وتصاميم الأصول العقارية. ولا يوجد أي ضمان بأن مدير الصندوق سيتمكن من تأمين عقود إيجار جديدة أو تجديد تلك القائمة وفقاً لأسعار التأجير السائدة أو تلك التي يستهدفها مدير الصندوق. وبالتالي فإن عدم قدرة مدير الصندوق في تأمين ذلك قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل وبالتالي على استدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.
- **التأثير السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية المملوكة من الصندوق**  
كجزء من تشغيل الأصول العقارية المملوكة من الصندوق، يجب الحصول على جميع الموافقات التنظيمية والتراخيص والشهادات اللازمة لذلك. ولا يمكن ضمان الحصول على جميع الموافقات التنظيمية والتراخيص والشهادات ذات الصلة بالأصول العقارية المملوكة من الصندوق أو تجديدها في الوقت المناسب. وعلاوة على ذلك، قد يؤدي انتهاك شروط أي من هذه الموافقات التنظيمية أو التراخيص أو الشهادات إلى إلغائها أو سحبها، أو تعليقها أو فرض غرامات مالية من قبل السلطات المختصة ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي تعديلات على القوانين واللوائح والاشتراطات القائمة قد تؤدي إلى فرض متطلبات غير متوقعة وأكثر تكلفة بحيث ينتج عن التزام الصندوق بهذه القوانين أو اللوائح (في حال تمكن من الالتزام بها) تكبد نفقات رأسمالية كبيرة أو التزامات أو مسؤوليات أخرى. كما تجدر الإشارة إلى أنه يوجد عدد من الموافقات التنظيمية والتراخيص والشهادات التي لم تصدر بعد فيما يتعلق بالأصول العقارية المبدئية، والتي قد يكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل وبالتالي تأثيرها على استدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.
- **مخاطر عدم تسجيل عقود الإيجار**  
بالإشارة إلى التغييرات التشريعية الحديثة نسبياً والتي فرضت تسجيل عقود الإيجار على منصة إيجار وعدم اعتبار عقود الإيجار غير المسجلة على منصة إيجار عقوداً صحيحة منتجةً لأثارها الإدارية والقانونية، وتجدر الإشارة إلى أنه جزء من عقود الإيجار المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية غير مسجلة على منصة إيجار، وعلى الرغم من أن مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) بالتعاون مع شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد يعملون على تسجيل كافة تلك العقود على منصة إيجار ووجود هذا المتطلب كأحد الشروط المسبقة لاتفاقيتي شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية، إلا أنه لا يمكن لمدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) أن يضمن الانتهاء من تسجيل كافة العقود قبل أو في تاريخ الإدراج أو أن يضمن مستقبلاً قدرته على تسجيل عقود الإيجار الجديدة على منصة إيجار، وبالتالي، قد تصبح العقود غير المسجلة عرضةً لاعتبارها عقوداً غير منتجةً لأثارها الإدارية والقانونية وقد ينتج عن ذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية.
- **مخاطر فقدان بعض عقود الإيجار لصفحتها التنفيذية**  
بالإشارة إلى التغييرات التشريعية الحديثة والتي فرضت تسجيل عقود الإيجار وعدم اعتبار عقود الإيجار غير المسجلة على منصة إيجار عقوداً صحيحة منتجةً لأثارها الإدارية والقانونية، وإضافة إلى إلزامية تسجيل العقود على المنصة ذات الصلة، فإن التشريعات آنفة الذكر قد اشترطت لإعطاء عقد الإيجار سبعة السند التنفيذي بأن يكون مسجلاً على المنصة ذات العلاقة ودون أي إضافة على



العقد الموحد المتاح على تلك المنصة، وبما أنه يوجد عدد من عقود الإيجار المضاف والمعدل عليها، ستفقد تلك العقود المعدل عليها سيغة السند التنفيذي، وبالتالي قد ينتج عن ذلك تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية.

#### • مخاطر عدم القدرة على تنفيذ بعض العقود التي سيكون الصندوق طرفاً فيها

يوجد بعض العقود التي أصبح أو سيصبح الصندوق طرفاً فيها والتي يمكن أن تصنف من بعض المختصين الشرعيين بأن بعض أو كل بنودها مخالفة لأحكام الشريعة الإسلامية ومن ضمن تلك العقود هو عقد الضمان المبرم بين مدير الصندوق نيابة عن الصندوق وشركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد والذي جرى بيانه في البند «٧-٥» من هذه الشروط والأحكام، وبالتالي قد يترتب على هذا التكيف في حال تبنته المحكمة أو الجهة المختصة التي ستفصل في النزاع الناشئ عن ذلك العقد احتمالية عدم الأخذ أو تنفيذ الجزء المخالف من ذلك العقد أو كامل العقد، وبالتالي قد ينتج عن ذلك تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية وعلى مالكي الوحدات.

#### • مخاطر احتمالية عدم القدرة على إصدار بعض شهادات إتمام البناء والرخص التشغيلية

عدم وجود شهادات إتمام البناء والرخص التشغيلية لبعض الأصول العقارية المملوكة من الصندوق أو عدم القدرة على إصدارها أو على بطلانها مستقبلاً لأي سبب كان قد يعرض الصندوق إلى خطر عدم الاستفادة من ذلك الأصل العقاري أو عدم القدرة على تأجيله أو بيعه، كما تجدر الإشارة إلى أن بعض الأصول العقارية المبدئية لم يصدر لها بعد شهادة إتمام البناء و/أو رخص تشغيلية، وبالتالي قد يكون لأي مما تقدم تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية وبالتالي تأثيرها السلبي على استدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.

#### • مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام المالي أو العقدي

من المحتمل تعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية أو عقدية تتعلق بالأطراف الذين يقوم الصندوق بالتعاقد معهم لمزاولة أعماله معهم أو من خلالها، كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر التخلف عن السداد أو الالتزام بالعقود، علاوة على أن الصندوق قد يتعرض في ظروف معينة لمخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزامات المالية أو العقدية مثل مديرو الأملاك و/أو المستأجرون و/أو المقاولون و/أو البنوك الممولة و/أو البنوك المستثمر من خلالها النقد المتوافر لدى الصندوق أو أي طرف خارجي يتعامل الصندوق معه. وقد يؤدي إخلال أي طرف خارجي متعاقد معه عن الوفاء بالالتزامات أو سداد أي مستحقات تعاقدية إلى الصندوق إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير السلبي على استدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.

#### • مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المؤجرة عند انتهاء مدة العقد أو إنهاء أو فسخ العقد قبل انتهاء مدته

سوف يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسدها مستأجرو العقارات المملوكة من الصندوق، وبناءً عليه فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على التوزيع النقدي لمالكي الوحدات قد تتأثر جميعها سلباً في حال لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار أو في حال كانت القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المتوقع والمستهدف من قبل مدير الصندوق. وعند انتهاء أي عقد إيجار أو إنهائه أو فسخه من قبل المستأجر لأي سبب كان، لا يوجد أي ضمان على أن العقد سوف يتم تجديده أو أنه سوف يتم إيجاد مستأجر بديل، علماً بأنه يوجد عدد من عقود الإيجار القائمة المرتبطة بالأصول العقارية المبدئية تخول المستأجرين فيها بالممانعة في أن تتم إحالة ملكية العقار أو عقد المنفعة (حسبما ينطبق) إلى ملكية الصندوق، مما سيترتب عليه انتهاء عقد الإيجار ذو الصلة. وقد تكون شروط أي عقد إيجار لاحق بعوائد أقل للصندوق من عقد الإيجار الذي سبقه، وبالإضافة إلى ذلك فإن قدرة الصندوق على تأجير المساحة الإيجارية وقيمة تأجيرها تتأثران بعوامل منها على سبيل المثال لا الحصر، مستويات الطلب من جانب المستأجرين، عدد العقارات المنافسة في تلك المنطقة وغيرها من العوامل الاقتصادية.

#### • مخاطر عدم إشغال العقار لفترات طويلة

عندما تصبح أي من الوحدات العقارية المملوكة من الصندوق شاغرة لفترات طويلة كنتيجة لانتهاء عقد الإيجار دون تجديده، أو تتصلل المستأجر من إكمال عقد الإيجار سواء بشكل قانوني أو غير قانوني، أو إعلان المستأجر إفلاسه، أو إلغاء أو عدم تجديد العقد أو غير ذلك من الأسباب، فإن الصندوق قد يعاني من انخفاض في العوائد، وبالتالي انخفاض التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات. علاوة على ذلك، ولكون قيمة العقار تعتمد بشكل كبير على العقود التأجيرية لذلك العقار، فإن القيمة التي يمكن تحصيلها من بيع تلك العقارات قد تتناقص بسبب أنها ظلت غير مستأجرة سواء بشكل جزئي أو كلي لفترات طويلة نسبياً، وبالتالي قد تتناقص عوائد التوزيعات النقدية التي يمكن تحقيقها لمالكي الوحدات مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.



- **مخاطر تقييم العقارات**  
لغايات تقدير قيمة العقارات المملوكة من الصندوق، يتم طلب تقييم هذه الأصول من قبل مقيمان مستقلان ومرخصان من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). وتكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق هي فقط لغرض تقدير قيمة العقارات، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار حيث أن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار يعتمد إلى حد كبير على المفاوضات بين البائع والمشتري والتي قد تتأثر بالظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق ومدير الصندوق، ومن بين تلك الظروف دون حصر، ظروف السوق بشكل عام وشهية المستثمرين في شراء العقارات، وإذا قرر الصندوق تصفية أصوله لأي سبب كان، فإن القيمة المحققة قد تكون أقل من قيمة التقييمات المقدرة لهذه الأصول مما يؤثر على العائد النهائي لمالكي الوحدات.
- **مخاطر إمكانية خضوع الأصول العقارية لضرر جوهري بسبب الكوارث الطبيعية وأسباب أخرى خارجة عن سيطرة مدير الصندوق والتي قد لا يكون التأمين (إن وجد) عليها كافياً**  
قد تكون الأصول العقارية المملوكة من الصندوق عرضة للضرر المادي أو المعنوي (السمعة) الناجم عن الحرائق أو العواصف أو الزلازل أو غيرها من الكوارث الطبيعية، أو لأسباب أخرى مثل الاضطرابات السياسية وما يشابهها أو ينتج عنها. وفي حالة وقوع أي حدث من هذا القبيل، قد يخسر الصندوق كامل رأس المال المستثمر في تلك الأصول التي تضررت، وكذلك الإيرادات المتوقعة الحصول عليها منها. بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن إعطاء ضمان على أن الخسائر الناتجة (بما في ذلك خسارة دخل الإيجار) قد يتم تعويضها بالكامل تحت غطاء التأمين (إن وجد)، كما أنه هنالك أنواع معينة من المخاطر والخسائر (على سبيل المثال لا الحصر، الخسائر الناجمة عن الاضطرابات السياسية، وأعمال الحرب أو بعض الكوارث الطبيعية) قد لا يمكن التأمين عليها، وحتى في حال شمولها في بوليصة التأمين (إن وجدت) قد تستغرق إجراءات الحصول على تلك التعويضات من شركة التأمين ذات العلاقة مدة طويلة جداً ومكلفة على الصندوق من الناحية الإجرائية. وفي حال وقوع أي من تلك الأحداث قد يكون لذلك تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل مما يؤثر على استدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.
- **مخاطر عدم وجود تأمين على الأصول العقارية المبدئية**  
كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام، لم يتم التأمين على أي من الأصول العقارية المبدئية، وفي حال حدوث أي حدث يؤثر سلباً على الأصول العقارية المبدئية (على سبيل المثال لا الحصر الحرائق) وكان من الممكن التأمين ضده، قد يعرض هذا الحدث الصندوق لخطر تحمل جميع التكاليف أو الخسائر الناتجة عن ذلك الحدث بدل من تحملها من قبل المؤمن في حال وجود التأمين، وذلك بدوره قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.
- **مخاطر نزع ملكية الأصول العقارية**  
يحق لحكومة المملكة العربية السعودية أو من يمثلها وضع اليد الإجمالي على عقار لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة)، وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإجمالي على العقار وفقاً للأنظمة المعمول بها. على الرغم من وجود احتمالية دفع قيمة التعويض المتعلقة بنزع الملكية، فهناك خطر يتمثل في أن تكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الريح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار المتوقعة على المدى البعيد، أو أن يحدث تأخير في صرف التعويض لأي سبب كان. وفي حال تحقق نزع الملكية، فقد تنخفض قيمة التوزيعات النقدية (في حال القيام بها) على مالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.
- **مخاطر انتهاء أو إنهاء عقد المنفعة**  
حسب ما تم بيانه في هذه الشروط والأحكام، يوجد عقد منفعة مبرم مع الهيئة الملكية للجبيل وينبع (من ضمن الأصول العقارية المبدئية)، وعند تحقق الشروط المسبقة لاتفاقية شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية (باستثناء الأصل العقاري السادس) (مستودعات المشاعل) ذات العلاقة وانتقال حق المنفعة إلى الصندوق، قد ينشأ خطر لا يمكن تداركه أو جبره من قبل مدير الصندوق، وهو قيام الهيئة الملكية للجبيل وينبع بإنهاء العقد وفقاً لأحكامه وانتقال جميع الأصول المبنية فوق تلك الأرض إلى ملكية الهيئة الملكية للجبيل وينبع، وقد يتسبب ذلك بالتأثير السلبي والجوهري على أصول الصندوق وذلك بسبب عدم قدرة الصندوق بتحقيق مداخل تأجيره من ذلك الأصل، وانتقال ملكية ما بُني فوق تلك الأرض دون أي مقابل إلى الهيئة الملكية للجبيل وينبع وذلك وفقاً لأحكام العقد. إضافة إلى ذلك، وحتى في حال تمكن الصندوق من إكمال مدة العقد إلى حين مدته المقررة، قد ينتج عن انتقال كل ما بُني على تلك الأرض لصالح الهيئة الملكية للجبيل وينبع إلى التأثير على ملائة الصندوق وقدرته على تنويع أصوله مستقبلاً عند انتهاء مدة العقد، وذلك لعدم وجود تدفق نقدي ناتج عن التأجير أو حتى مقابل مادي يدفع من قبل الهيئة الملكية للجبيل وينبع مقابل ما بُني على تلك الأرض، وهذا بدوره قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على الصندوق ومالكي الوحدات.



## • مخاطر الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية

على الرغم من أنه لن تكون العقارات خارج المملكة العربية السعودية من ضمن الأصول العقارية المبدئية، كما أنه وفي حال شراء عقار خارج المملكة العربية السعودية فلن تزيد قيمة هذه الاستثمارات على نسبة (٢٥٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق في ذلك الوقت، وفي حال قام مدير الصندوق بالاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية، قد يترتب على هذه الاستثمارات مخاطر عالية ومنها على سبيل المثال لا الحصر، عدم خبرة مدير الصندوق بتلك الأسواق العالمية وقوانينها، مخاطر تقلبات وتذبذب سعر صرف العملة ذو العلاقة مما قد يؤثر على العوائد من تلك الاستثمارات، مخاطر سياسية في تلك المناطق الجغرافية التي قد يستثمر فيها الصندوق، فرض قيود مالية على الاستثمارات الأجنبية في تلك المناطق الجغرافية، انقطاع العلاقات الدبلوماسية بين حكومة المملكة العربية السعودية وتلك الدولة المستثمر فيها، والتي بدورها قد يكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.

## • مخاطر الاستثمارات المستقبلية

باستثناء الأصول العقارية المبدئية المحددة في الجدول المذكور في البند «٥-٤» من هذه الشروط والأحكام، لم يحدد مدير الصندوق استثمارات مستقبلية بعينها من المخطط القيام بها، وفي حيال قيام مدير الصندوق بذلك لن يكون أمام مالكي الوحدات أي فرصة لتقييم المعلومات الاقتصادية والمالية والمعلومات الأخرى ذات الصلة المتعلقة بالاستثمارات التي من الممكن أن يقوم بها مدير الصندوق لصالح الصندوق مستقبلاً. وبالإضافة إلى ذلك، لا يمكن تقديم أي ضمان بأن مدير الصندوق سيتمكن من إيجاد استثمارات مستقبلية تتماشى مع أهداف الصندوق وذلك لأن تحديد الفرص الاستثمارية واقتناصها هو أمر تنافسي وغير مضمون، وعدم قدرة مدير الصندوق بإيجاد فرص استثمارية مناسبة مستقبلاً قد يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق واستدامته والوضع المالي له ونتائج التشغيل واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.

## • مخاطر السياسات الحكومية

قامت حكومة المملكة العربية السعودية بفرض رسوم على الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية، والمعروفة باسم «رسوم الأراضي البيضاء». وترمي هذه الرسوم إلى تحفيز تطوير الأراضي غير المستغلة، ونتيجة لذلك من الممكن أن تؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري وذلك بزيادة حجم الأراضي المطورة والتي قد تدخل في دائرة منافسة العقارات المملوكة من الصندوق. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي رفع أو تخفيض للدعم في المستقبل على الكهرباء والمياه في المملكة العربية السعودية، والتغيرات الضريبية قد تزيد من التزامات الصندوق وتقلل من الدخل المتاح وقد تقلل من مستويات الطلب على الأصول العقارية المملوكة من الصندوق. وعلاوة على ذلك، قد يكون لأي زيادة لحدود أو قيم الإيجارات من قبل الحكومة تأثير سلبي على إيرادات الأصول العقارية المملوكة من الصندوق وبالتالي تأثيرها على استدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات والقيمة السوقية للوحدات بشكل سلبي جوهري.

## • مخاطر التطوير العقاري

على الرغم من أنه لن يكون التطوير العقاري هدفاً رئيسياً للصندوق، كما أنه وفي حال حدوثه لن يزيد على نسبة (٢٥٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق في ذلك الوقت، ولكن في حال استثمار الصندوق في مشروع تطوير عقاري، فإن هذا الاستثمار ينطوي عليه عدة مخاطر، منها على سبيل المثال لا الحصر، التأخر في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب وتجاوز التكاليف المحددة وضعف جودة الأعمال وعدم القدرة على تحقيق المبيعات، المنافسة القوية والقوة القاهرة. إن البدء في مشروع تطوير عقاري جديد ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها تأخر الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة للتطوير وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وبحكم أن الاستثمار في الوحدات هو استثمار غير مباشر في جميع أصول الصندوق (الحالية أو المستقبلية)، فإن أي مشروع يدخل فيه الصندوق ويتعلق بالتطوير العقاري (إن وجد) ويفشل أو يخفق في تحقيق مستهدفاته، سيكون لذلك تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات وعلى استدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.

## • مخاطر التمويل

سيتم تمويل الصندوق من خلال تسهيلات ائتمانية، والتي قد يكون لها تأثير سلبي على الدخل الذي يولده الصندوق، أو أن يؤثر سلباً على صافي أرباح الصندوق، أو أن يؤدي إلى خسارة رأس المال الأصلي وبالتالي الانخفاض في القيمة السوقية للوحدات. وتتعاظم الزيادات والانخفاضات في قيمة أصول الصندوق العقارية عندما يلجأ الصندوق للتمويل. فعلى سبيل المثال، قد يسبب التمويل تغيرات عشوائية في صافي قيمة أصول الصندوق أو قد تعرضه لخسارة تفوق مبلغ استثماره. إن استخدام التمويل يخلق فرصة للزيادة في العائدات ولكنه في نفس الوقت ينطوي على درجة عالية من الخطر المالي وقد يؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل وتكبيد الصندوق لتكاليف إضافية لا يمكن التنبؤ بها، علاوة على ذلك، فإنه يمكن رهن أصول الصندوق لصالح الممول ذو الصلة وذلك حسبما هو منصوص عليه في مستندات التمويل ذات الصلة، مما يعطي الحق للمول ذو الصلة بالمطالبة بالتنفيذ على الأصول المرهونة لصالحه في حال تعثر الصندوق عن سداد المستحق من التمويل، والذي بدوره يمكن أن يكون له تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.



- **مخاطر الاستثمار في القنوات الاستثمارية النخرى**  
يجوز للصندوق الاستثمار في قنوات استثمارية مختلفة وذلك وفقاً للبند «5-9» من هذه الشروط والأحكام. ويمكن أن تتخفف قيمة هذه الاستثمارات لأسباب اقتصادية وعوامل أخرى خارجة عن إرادة الصندوق أو خسارتها كلياً، والتي بدورها يمكن أن يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.
- **مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون**  
يتنافس الصندوق مع ملاك ومشغلين ومطورين عقاريين آخرين في المملكة العربية السعودية، وقد يمتلك بعضهم عقارات مشابهة للعقارات التي يمتلكها الصندوق وفي نفس النطاق المكاني أو القطاعي. وإذا قام منافسو الصندوق بتأجير عقاراتهم والتي تكون مشابهة إلى حد كبير للعقارات التي يمتلكها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه العقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة أقل من تقييم الصندوق للأصول القابلة للمقارنة، فإن الصندوق قد لا ينجح في تأجير المساحات القابلة للتأجير بأسعار أو شروط مناسبة أو قد لا ينجح في ذلك على الإطلاق. وبالتالي، قد يتكبد الصندوق تكاليف ومصاريف إضافية لأغراض الاحتفاظ بالعقارات وقد يتعرض لخسارة الدخل المحتمل كنتيجة لعدم تأجير أو استغلال تلك العقارات وفقاً لتوقعاته المسبقة. وبناءً عليه، يمكن أن يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.
- **المخاطر المتعلقة بإعادة تصنيف الفنادق**  
نظراً لانكشاف الصندوق على القطاع الفندقي والضيافة والإيواء السياحي بحكم أن اثنين من الأصول العقارية المبدئية يندرجان تحت القطاع الفندقي، وعليه، فلا توجد أي ضمانات أن لا يتعرض هذين الأصلين العقارية إلى إعادة التصنيف لفئة أقل من فئتها الحالية من قبل وزارة السياحة أو أي جهة أخرى ذات علاقة، وهذا بدوره قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي له ونتائج التشغيل واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.

### (ج) المخاطر النخرى

- **مخاطر اعتماد الصندوق على اقتصاد المملكة العربية السعودية ووضعها في السوق العالمية**  
سوف تتأثر نتائج الصندوق ووضعها المالي بحالة الاقتصاد في المملكة العربية السعودية والأوضاع الاقتصادية العالمية التي تؤثر على اقتصاد المملكة العربية السعودية، على الرغم من نموه في القطاعات الأخرى وارتفاع الإيرادات غير النفطية في الآونة الأخيرة، إلا أن الاقتصاد السعودي لا يزال يعتمد على أسعار النفط العالمية بشكل كبير، وبالتالي فإن الانخفاض في أسعار النفط قد يبطئ أو يعطل الاقتصاد السعودي، كما أن التأثير الناتج على السيولة النقدية المتداولة في الاقتصاد السعودي يمكن أن يؤثر سلباً على الطلب في قطاع العقارات. وبالإضافة إلى ذلك، فإن أي تغيير سلبي في واحد أو أكثر من عوامل الاقتصاد الكلي مثل سعر الصرف، وأسعار الفائدة، وتكلفة الودائع، والتضخم، ومستويات الأجور، والبطالة، والاستثمار الأجنبي والتجارة الدولية، يمكن أن يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.
- **المخاطر السياسية والسيادية**  
قد تتأثر قيمة أصول الصندوق واستثماراته سلباً بالتطورات السياسية والدبلوماسية وانعدام أو تزعزع الاستقرار على مستوى محيط المملكة العربية السعودية أو على المستوى العالمي، أو التغييرات في السياسات الحكومية وغيرها من التطورات السياسية والتي بدورها يمكن أن يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.
- **مخاطر اعتماد الصندوق على الدعم التشغيلي من مدير الأملاك**  
من المستهدف أن تتم إدارة الأصول العقارية المبدئية بواسطة شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد وفقاً لعقد إدارة الأصول العقارية المبدئية والذي سيتم توقيعه من قبل مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) حين انتقال ملكية الأصول العقارية المبدئية للصندوق. قد يكون لتأخير مدير الأملاك أو إخفاقه في الوفاء بالتزاماته التعاقدية تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق ونتائجه التشغيلية واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.
- **مخاطر مشغلي الفنادق**  
سوف يعتمد مدير الصندوق على خبرة مشغلي الفنادق المتعاقد معهم لتشغيل اثنين من الأصول العقارية المبدئية، وبالتالي فإن فشل أو تقصير المشغل ذو العلاقة بالقيام بالتزاماته التعاقدية بموجب العقد ذو العلاقة قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق ونتائجه التشغيلية واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.



- **مخاطر استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة**  
تخضع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية في المملكة العربية السعودية للتطورات المستمرة وبشكل مطرد. قد يكون للتطورات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية السلبية في المملكة العربية السعودية والدول المجاورة أو غيرها في المنطقة تأثير سلبي ومادي على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.
- **المخاطر التشريعية**  
هي التغيرات في البيئة التنظيمية والتشريعات والأنظمة المعمول بها، والتي قد تؤثر سلباً على قدرة مدير الصندوق على إدارة الصندوق أو قد تؤدي إلى انخفاض قيمة أصول الصندوق، وبالتالي يكون لها تأثير سلبي على الصندوق ومالكي الوحدات.
- **المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية**  
إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على الأنظمة النافذة وقت صدور هذه الشروط والأحكام وقد تطرأ تغييرات نظامية وضريبية وتنظيمية وزكوية أو غيرها من التغيرات على البيئة الاستثمارية في المملكة العربية السعودية خلال مدة الصندوق، والتي من الممكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق أو استثماراته أو مالكي الوحدات. ومع ذلك لا يوجد أي ضمان بأن الأنظمة واللوائح المتعلقة بالزكاة والضرائب الحالية والمعمول بها داخل المملكة العربية السعودية لن تتغير، لذا سيلتزم مدير الصندوق والصندوق بأي تغييرات في أنظمة الضريبة أو الزكاة أو غيرها من الأنظمة في المملكة العربية السعودية وسيتحمل مسؤولية تطبيق هذه التغيرات، وبالتالي من الممكن أن يكون لها تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.
- **مخاطر التوزيعات العينية**  
يجوز للصندوق إجراء توزيعات عينية على شكل عقارات أو حصص في شركات أخرى عند إنهاء الصندوق وذلك وفقاً للأنظمة المعمول بها. وفي حالة التوزيع العيني، سيستلم مالكي الوحدات حصص أو أسهم (حسب الحال) في شركة أو عقارات قد يصعب التصرف فيها أو تسيلها. وقد يُنشئ التوزيع العيني تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات بشكل نقدي بدلاً من التوزيع العيني.
- **مخاطر التقاضي مع الغير**  
طبيعة أنشطة وعمليات الصندوق قد تعرضه لأخطار الانخراط في نزاعات قضائية مع الغير. وسوف يتحمل الصندوق أتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام التي قد تصدر ضده، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من صافي قيمة أصول الصندوق و/أو النقد المتاح، مما سينعكس سلباً على أداء الصندوق وسعر الوحدة واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.
- **مخاطر تذبذب أسعار الطاقة**  
هي المخاطر التي تتعلق بتذبذبات أسعار الطاقة بكافة أنواعها، أو انخفاض الاعتماد العالمي عليها المدفوع بالتحول إلى الطاقة الخضراء الذي قد يؤدي إلى انخفاض الطلب على الطاقة التقليدية بشكل كبير وانخفاض أسعارها بشكل دائم. وقد يكون تذبذب أسعار الطاقة التقليدية أو انخفاض الطلب عليها عالمياً ذا تأثير سلبي على الخزينة العامة للملكة العربية السعودية وحجم الإنفاق الحكومي، والذي بدوره قد يؤثر على السيولة والقوة الشرائية في المملكة العربية السعودية بشكل عام والذي قد يؤثر سلباً على الطلب في قطاع العقارات مما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال وعمليات الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.
- **المخاطر الائتمانية**  
هي المخاطر التي تتعلق باحتمال إخفاق الجهة أو الجهات المتعاقد معها في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية مع مدير الصندوق وفقاً للعقود أو الاتفاقيات بينهما. وتطبق هذه المخاطر على الصندوق في حال الاستثمار في صناديق المراجعة أو صناديق أسواق النقد (وبغیرها من الصناديق والمنتجات الاستثمارية) والتي تبرم صفقات مراجعة أو ما يقوم مقامها (بما في ذلك الصفقات ذات التصنيف الائتماني المنخفض) مع أطراف أخرى والتي ستؤثر سلباً (في حال إخفاقها) على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة السوقي و/أو الدفترية.



#### • مخاطر السعودية

قد تشترط الجهات ذات العلاقة في المملكة العربية السعودية اشتراطات إضافية أو جديدة بتوظيف نسبة معينة من مواطني المملكة العربية السعودية في القطاع العقاري، ومن غير الممكن التنبؤ بها وإلى أي مدى سوف يطلب من الصندوق تنفيذ سياسات السعودية تلك أو إلى أي مدى من الممكن أن تأثر تلك السياسات على الصندوق ونتائجه، حيث أن تطبيق الصندوق للسعودية سيطلب توظيف موظفين إضافيين أو تقديم تدريب إضافي لهم، وقد تخلق هذه المتطلبات تكاليف إضافية وقد تسبب في ارتفاع تكاليف التشغيل عما هو متوقع بالأساس، والذي بدوره سينعكس على وضع الصندوق المالي ونتائجه التشغيلية واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.

#### • مخاطر أمين الحفظ

عند تعرض أمين الحفظ لحالات الإعسار أو الإفلاس أو عدم قيامه بواجباته على النحو المطلوب، قد يؤدي ذلك إلى التأثير على أصول الصندوق وبشكل سلبي جوهري، والذي بدوره قد يحمل أثر سلبي جوهري على الصندوق وعلى مالكي الوحدات.

#### • مخاطر ضريبة الدخل والزكاة

على الرغم من عدم وجود توجه أو قرار رسمي ومعلن يعفي صناديق الاستثمار العقارية المتداولة من الزكاة والضرائب، فإنه وحتى تاريخ هذه الشروط والأحكام لم تقم هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بفرض ضريبة الدخل أو الزكاة على صناديق الاستثمار العقارية المتداولة أو على مالكي الوحدات مباشرةً. وفي حين أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لم تقم بمتابعة تحصيل التزامات ضريبة الدخل والزكاة من صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، فإن ذلك لا يعني أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لن تغير نهجها، فقد تقرر هيئة الزكاة والضريبة والجمارك فرض الضرائب والزكاة على صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في المستقبل وبأثر رجعي، مما يؤدي إلى فرض عقوبات على التأخير على دفع ضريبة الدخل/الزكاة أو أن يشوبها شيء من عدم الدقة وإصدارها بشكل تقديري غير دقيق من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك. إن تكبد الصندوق لأي من هذه الضرائب أو الزكاة (والعقوبات المترتبة بها)، سينعكس بشكل سلبي جوهري على وضع الصندوق المالي ونتائجه التشغيلية واستدامة أو تحقق التوزيعات النقدية على مالكي الوحدات.

#### • مخاطر الضريبة

ينطوي على الاستثمار في الصندوق مخاطر ضريبية متنوعة غير معلومة بشكل واضح في الوقت الحالي، وسيؤدي خضوع الصندوق لدفعات ضريبية إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلاً عن التوزيعات النقدية لمالكي الوحدات (إن وجدت). وسوف تؤدي الضرائب التي يتكبدها مالكي الوحدات إلى تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها.

#### • مخاطر ضريبة التصرفات العقارية

كما هو معلوم فإن ضريبة التصرفات العقارية قد بدأ العمل بها من تاريخ ١٧/٠٢/١٤٤٢هـ (الموافق ١٠/٠٤/٢٠٢٠م)، بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، ويتم فرضها على جميع التصرفات العقارية وفقاً للنسبة المحددة بموجب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية وأي تعديلات عليها، ويتم سدادها إلزامياً قبل أو أثناء الإفراغ من قبل البائع أو ما يتم الاتفاق عليه، وفي حال التغير في نسبة ضريبة التصرفات العقارية قد تأثر على هوامش ربح الصندوق ونتائجه التشغيلية واستدامة التوزيعات النقدية.

## ٢-٦ ملاءمة الاستثمارات

قد لا تكون الوحدات استثماراً ملائماً لجميع المستثمرين، ويجب أن يحدد كل مستثمر محتمل في الوحدات مدى ملاءمة هذا الاستثمار في ضوء ظروفه الخاصة، وعلى وجه الخصوص، ينبغي أن يكون لكل مستثمر محتمل (كحد أدنى) ما يلي:

- (أ) المعرفة والخبرة الكافيتين لإجراء تقييم حقيقي ودقيق للوحدات والأصول العقارية المبدئية، ومزايا ومخاطر الاستثمار في الوحدات وجميع المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام.
- (ب) وصول ومعرفة بالأدوات التحليلية المناسبة للتقييم في سياق وضعه المالي الخاص، والاستثمار في الوحدات وتأثير الوحدات على محافظته الاستثمارية بشكل كلي.
- (ج) يكون لديه الموارد المالية والسيولة الكافية لتحمل جميع مخاطر الاستثمار في الوحدات.
- (د) الفهم الدقيق للشروط والأحكام والدراية بطبيعة المؤشرات والأسواق المالية ذات الصلة.
- (هـ) أن يكون قادراً على تقييم السيناريوهات المحتملة (سواء بمفرده أو من خلال أخذ المشورة من مستشار مالي مرخص له من هيئة السوق المالية) للعوامل الاقتصادية وغيرها من العوامل التي قد تؤثر على الاستثمار، وقدرته على تحمل المخاطر المرتبطة باستثماره في الصندوق.

## البيانات المستقبلية ٣-٦

- (أ) لقد تم إعداد هذه الشروط والأحكام على أساس افتراضات معينة تم استخدامها من قبل مدير الصندوق حسب خبرته في الأسواق والقطاعات التي يعمل بها، بالإضافة إلى معلومات السوق المتاحة للعامّة. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه الافتراضات.
- (ب) تشكل أو من الممكن اعتبار بعض الإفادات الواردة في هذه الشروط والأحكام أنها تشكل «إفادات مستقبلية». ومن الممكن أن يستدل على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام بعض الكلمات المستقبلية مثل «تعزّم» أو «تقدر» أو «تعتقد» أو «تتوقع» أو «يتوقع» أو «يستهدف» أو «مستهدف» أو «من الممكن» أو «سيكون» أو «يجب» أو «مُتوقع» أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات المستقبلية وجهة نظر مدير الصندوق حالياً فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية، ولكنها لا تشكل بأي حال من الأحوال ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف كبير عن النتائج الفعلية أو الأداء الفعلي أو الإنجازات الفعلية التي يحققها مدير الصندوق عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً. وتحتوي المادة «٦» من هذه الشروط والأحكام على وصف أكثر تفصيلاً لبعض المخاطر والعوامل التي يرى مدير الصندوق أنها رئيسية وذلك بحسب علمه واعتقاده والتي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر. وإذا تحقق واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المؤكدة أو إذا ثبت عدم صحة أو دقة أي من الافتراضات، فإن النتائج الفعلية للصندوق قد تختلف بصورة جوهرية عن النتائج المذكورة في هذه الشروط والأحكام على أنها مقدرة أو معتقدة أو متوقعة أو مخططة لها. وعليه فيجب على المستثمرين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية في ضوء هذه التفسيرات مع عدم الاعتماد على تلك الإفادات بشكل أساسي.
- (ج) لا يوجد أي ضمان لمالكي الوحدات يضمن أن استثمارهم في الصندوق سيحقق لهم الأرباح أو سيكون محمي من الخسائر، كما أن لا يوجد أي ضمان بأن الصندوق سيحقق أهدافه الاستثمارية. وينبغي على المستثمرين المحتملين عند الأخذ بالاعتبار الاستثمار في الصندوق، النظر بعناية في عوامل المخاطر المصاحبة لهذا النوع من الاستثمارات وغيرها من المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام. إن المخاطر والشكوك الموضحة أعلاه هي تلك التي يعتقد مدير الصندوق في وقت صدور هذه الشروط والأحكام أنها قد تؤثر على الصندوق وأي استثمار يقوم به المستثمرين المحتملين. ومع ذلك، فإن المخاطر الواردة أعلاه لا تشمل جميع المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الوحدات. علماً بأن بعض المخاطر والشكوك الإضافية التي لا يعلمها مدير الصندوق أو التي يعتقد حالياً بأنها غير جوهرية قد تؤثر جوهرياً أو سلبياً على أعمال الصندوق والوضع المالي والنتائج التشغيلية أو الاحتمالات المستقبلية، بما في ذلك انخفاض قيمة الوحدات أو فشل الصندوق بتوليد الأرباح أو خسارة مالكي الوحدات جزء أو كل استثماراتهم.

## ٧- الاشتراك وزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

### ١-٧ الاشتراك في الوحدات خلال فترة الطرح

(أ) سيقوم مدير الصندوق بطرح ستين مليوناً وخمسمائة ألف (٦٠,٥٠٠,٠٠٠) وحدة بسعر عشرة (١٠) ريال سعودي للوحدة، ويستهدف مدير الصندوق جمع ما قيمته ملياراً ومائتين وعشرة ملايين (١,٢١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي خلال فترة الطرح كحد أدنى، وذلك عن طريق:

١. طرح اثنين واربعين مليون (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) وحدة لشركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد كمشاركة عينية (تشمل هذه الوحدات ما قامت به شركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد من تنازل عن حقتها في الاشتراك العيني في الصندوق لصالح شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد)، وذلك مقابل جزء من ثمن الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية، وقيمة هذه الوحدات العينية المخصصة لشركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد هي أربعمائة وعشرون مليون (٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
٢. طرح ثمانية عشر مليوناً وخمسمائة ألف (١٨,٥٠٠,٠٠٠) وحدة للجمهور، وقيمة هذه الوحدات هي مائة وخمسة وثمانون مليون (١٨٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
٣. الحصول على تسهيل ائتماني بقيمة ستمائة وخمسة ملايين (٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.

(ب) تبدأ فترة الطرح اعتباراً من تاريخ: ١٤٤٥/١١/٠٤ الموافق ٢٠٢٤/٠٥/١٢م وتستمر حتى تاريخ ١٤٤٥/١١/١٢ الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٢٠م والبالغة سبعة (٧) أيام عمل قابلة للتمديد لعشرة (١٠) أيام عمل إضافية.

وسيتم استخدام متحصلات الطرح لسداد جزء من ثمن الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية وذلك حسب الجدول التالي:

رقم	اسم الأصل العقاري	قيمة الجزء النقدي من ثمن الشراء (بالريال السعودي)
١	الأصول العقارية المبدئية	١٨٥,٠٠٠,٠٠٠
	المجموع*	١٨٥,٠٠٠,٠٠٠

\* مع الأخذ بعين الاعتبار بأن متحصلات الطرح سيتم استخدامها كجزء من قيمة الجزء النقدي من ثمن شراء الأصول العقارية المبدئية، وذلك بالإضافة إلى ما سيتم التحصل عليه كتسهيل ائتماني والذي سيستخدم الجزء الأكبر منه في سداد المتبقي من قيمة الأصول العقارية المبدئية.

### ٢-٧ معلومات ملك العقار الذين سيشترون عينيّاً في الصندوق:

(أ) سيخصص لشركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد وحدات نظير مساهمتها العينية في الصندوق، وستكون ملكية شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (مع الأخذ بعين الاعتبار ما قامت به شركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد من تنازل عن حقتها في الاشتراك العيني في الصندوق لصالح شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد) تشكل ما نسبته (٦٩,٤٢٪) من صافي قيمة أصول الصندوق (أي ما نسبته (٦٩,٤٢٪) من عدد الوحدات الصادرة عن الصندوق) وذلك كاشتراك عيني.

(ب) وفيما يلي جدول يوضح كيفية التخصيص المستهدف للوحدات في الصندوق بعد الانتهاء من فترة الطرح ويشمل المشتركين عينيّاً ونقدياً:

رقم	المشتركون	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (بالريال السعودي)	النسبة من صافي قيمة أصول الصندوق (أو عدد الوحدات الصادرة عن الصندوق)	طريقة الاشتراك
١	شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد	٤٢,٠٠٠,٠٠٠	٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٩,٤٢٪*	عيني
	الجمهور	١٨,٥٠٠,٠٠٠	١٨٥,٠٠٠,٠٠٠	٣٠,٥٨٪	نقدي
	المجموع	٦٠,٥٠٠,٠٠٠	٦٠٥,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠٪	-

\* تشمل المقابل الخاص بالأصل العقاري السادس (مستودعات المشاعل) المملوك من شركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد والتي بدورها قامت بالتنازل عن حقتها بالاشتراك العيني في الصندوق بشكل كامل إلى شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد.

كما تجدر الإشارة إلى أنه ستكون هنالك فترة حظر على تداول الوحدات المملوكة من شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد والتي تشكل ما نسبته (٦٩,٤٢٪) من صافي قيمة أصول الصندوق (أو عدد الوحدات الصادرة عن الصندوق) وذلك بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وتمتد فترة الحظر لمدة سنة تبدأ من تاريخ بدء تداول الوحدات. كما سيقوم مدير الصندوق بالالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري وقواعد الإدراج فيما يتعلق بالحد الأدنى لعدد مالكي الوحدات من الجمهور ونسبة ملكيتهم من عدد الوحدات الصادرة عن الصندوق.



## ٣-٧ قيمة اشتراك مدير الصندوق خلال فترة الطرح

- (أ) يجوز أن يشترك مدير الصندوق و/أو تابعيه في الصندوق خلال فترة الطرح أو بعدها شريطة الالتزام بالشروط الآتية:
١. أن لا تكون شروط اشتراك مدير الصندوق وتابعيه في الوحدات والحقوق المتصلة بها أفضل من الشروط والحقوق المتصلة بالوحدات المملوكة لمالكي الوحدات الآخرين من ذات الفئة.
  ٢. أن لا يمارس مدير الصندوق أو تابعيه (حسبما ينطبق) حقوق التصويت المرتبطة بالوحدات التي يملكونها.
  ٣. إفصاح مدير الصندوق عن تفاصيل استثماراته في الصندوق أو استثمارات تابعيه في الصندوق (حسبما ينطبق) وذلك وفقاً للأحكام ذات العلاقة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- (ب) كما يتعهد مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

## ٤-٧ شروط وخطوات الاشتراك

مع عدم الإخلال بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره والأنظمة المعمول بها، يكون الاشتراك في الوحدات متاحاً لأي شخص سعودي أو أي من مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أو غيرهم من الأجانب المقيمين أو غير المقيمين في المملكة العربية السعودية، وستكون طريقة اشتراك الجمهور على النحو التالي:

### (أ) المستندات المطلوبة حسب فئة المستثمر

من الأفراد (يشمل المؤسسات الفردية):

- هوية سارية المفعول (أو ما يقوم مقامها).
- وجود محفظة استثمارية نشطة لدى أحد مؤسسات السوق المالية.
- توفر رقم حساب بنكي (آيبان) مسجل باسم المشترك الذي يرغب بالاشتراك في الصندوق (علماً بأن الحساب البنكي هو الذي سيتم خصم مبلغ الاشتراك منه وإيداع المبلغ الفائض (إن وجد)).
- تقديم جميع المستندات ذات العلاقة التي قد تطلبها الجهات المستلمة للاشتراك وذلك وفقاً للأنظمة المعمول بها.
- توقيع نموذج طلب الاشتراك.

من الشركات:

- صورة من السجل التجاري.
- صورة من عقد التأسيس الموثق والنظام الأساس المعتمد.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة وموقعة من المفوض.
- قائمة بملك الشركة.
- تقديم جميع المستندات ذات العلاقة التي قد تطلبها الجهات المستلمة للاشتراكات وذلك وفقاً للأنظمة المعمول بها.
- توقيع نموذج طلب الاشتراك.

من الصناديق الاستثمارية:

- صورة من السجل التجاري لمدير الصندوق مع ختم الشركة.
- صورة من عقد التأسيس الموثق والنظام الأساس المعتمد لمدير الصندوق مع ختم الشركة.
- صورة من ترخيص هيئة السوق المالية لمدير الصندوق.
- صورة من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق ذو العلاقة.
- صورة من موافقة الهيئة على طرح الصندوق أو الموافقة على تأسيسه (حسبما ينطبق).
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة وموقعة من المفوض.
- تقديم جميع المستندات ذات العلاقة التي قد تطلبها الجهات المستلمة للاشتراكات وذلك وفقاً للأنظمة المعمول بها.
- توقيع نموذج طلب الاشتراك.



من المحافظ الاستثمارية المدارة من قبل مؤسسة سوق مالية:

- صورة من هوية صاحب المحفظة.
- صورة من السجل التجاري لمدير المحفظة مع ختم الشركة.
- صورة من عقد التأسيس الموثق والنظام الأساس المعتمد لمدير المحفظة مع ختم الشركة.
- صورة من ترخيص هيئة السوق المالية لمدير المحفظة.
- صورة من عقد إدارة المحفظة.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة وموقعة من المفوض.
- تقديم جميع المستندات ذات العلاقة التي قد تطلبها الجهات المستلمة للاشتراكات وذلك وفقاً للأنظمة المعمول بها.
- توقيع نموذج طلب الاشتراك.

#### (ب) ملاحظات هامة

- سيكون الحد الأدنى لاشتراك الجمهور هو عدد مائة (١٠٠) وحدة، وسيكون الحد الأعلى لاشتراك الجمهور هو عدد ستة ملايين وخمسون ألف (٦,٠٥٠,٠٠٠) وحدة وتشكل ما نسبته (١٠٪) من عدد الوحدات الصادرة عن الصندوق.
- يجب على المشترك التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها، ولن تتحمل الجهات المستلمة للاشتراكات ما قد ينتج عن أي أخطاء في الوثائق أو المعلومات المقدمة لمدير الصندوق.
- يجب على المشترك الالتزام بالتأكد من تطابق قيمة طلب الاشتراك مع الحوالات البنكية المنفذة، ويحق لمدير الصندوق رفض طلب الاشتراك في حال وجود أي اختلاف بالزيادة أو النقص.
- سيتم رفض أو عدم قبول أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل لدى الجهة المستلمة للاشتراك عند الاشتراك في الصندوق، أو عدم اكتمال/صحة المستندات المطلوبة ويجب أن يكون الحساب البنكي باسم المشترك.

#### (ج) خطوات الاشتراك

توضح الخطوات المذكورة أدناه الخطوات الواجب اتباعها من قبل المستثمر المحتمل عند الاشتراك في الصندوق، تجدر الإشارة إلى أنه قد تطلب الجهات المستلمة للاشتراكات متطلبات إضافية وذلك وفقاً للأنظمة المعمول بها أو وفقاً لما تراه مناسباً.

#### الخطوة الأولى: الحصول على الشروط والأحكام

يشترط على المشتركين الراغبين بالاشتراك في الصندوق أن يحصلوا على نسخة من الشروط والأحكام من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق ([www.icap.com.sa](http://www.icap.com.sa)) أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية أو الموقع الإلكتروني لتداول أو من خلال زيارة الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة للاشتراكات.

#### الخطوة الثانية: تعبئة نموذج طلب الاشتراك

يقوم المشترك بتعبئة نموذج طلب الاشتراك كاملاً من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لأحد الجهات المستلمة للاشتراكات. يكتفى بتعبئة نموذج طلب اشتراك واحد لكل مشترك رئيسي لنفسه ولأفراد عائلته المقيدين في سجل الأسرة إذا كان أفراد العائلة سيشترون بنفس عدد الوحدات التي يتقدم بطلبها المشترك الرئيسي. ويرتّب على ذلك ما يلي:

- يتم تسجيل جميع الوحدات المخصصة للمشارك الرئيسي والمستثمرين التابعين باسم المشترك الرئيسي.
- تعاد المبالغ الفائضة نتيجة الوحدات غير المخصصة إلى المشارك الرئيسي والمشاركين التابعين.
- يحصل المشارك الرئيسي على كامل أرباح الوحدات الموزعة عن الوحدات المخصصة للمشارك الرئيسي وللمشاركين التابعين (في حال عدم بيع الوحدات أو نقل ملكيتها).

#### الخطوة الثالثة: الموافقة على الشروط والأحكام

في حال كان الاشتراك في الصندوق عن طريق الوسائل الإلكترونية لأحد الجهات المستلمة للاشتراكات، يتم الموافقة إلكترونياً على الشروط والأحكام بحيث يعتبر الاشتراك في الصندوق إقراراً بقراءتها والموافقة على كل ما ورد فيها، وفي حال كان الاشتراك عن طريق مقر مدير الصندوق، يتم توقيع الشروط والأحكام يدوياً وتقديمها مع نموذج طلب الاشتراك لمدير الصندوق.



#### الخطوة الرابعة: تحويل مبلغ الاشتراك

سوف يتم ارسال رقم حساب بنكي (آيبان) مؤقت خاص بكل مشترك من قبل مدير الصندوق اشترك إلكترونياً ثم يقوم المشترك بتحويل كامل مبلغ الاشتراك المراد الاشتراك به بالإضافة إلى رسوم الاشتراك بنسبة (٢٪) من مبلغ الاشتراك مضافاً لها ضريبة القيمة المضافة، حيث أن آخر موعد للتحويل هو قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة الخامسة (٥) مساءً.

مثال توضيحي: إذا أراد المشترك الاشتراك في الصندوق بعدد مائة (١٠٠) وحدة، فإنه يتوجب عليه تحويل مبالغ الاشتراك كاملة، ويكون مبلغها الإجمالي هو ألف وعشرون (١,٠٢٠) ريال سعودي، وهي عبارة عن صافي مبالغ الاشتراك والتي تساوي ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي مضاف إليها عشرون (٢٠) ريال سعودي وهي رسوم الاشتراك مضافاً لها ضريبة القيمة المضافة على رسوم الاشتراك، وذلك إلى رقم الآيبان الذي سيوزده به مدير الصندوق بعد تعبئة نموذج طلب الاشتراك.

#### الخطوة الخامسة: تأكيد استلام طلب الاشتراك

سيقوم مدير الصندوق حين اكتمال نموذج طلب الاشتراك بإرسال تأكيد طلب الاشتراك في الصندوق للعميل عبر رسالة نصية إلى رقم الجوال أو عبر البريد الإلكتروني المحددين في نموذج طلب الاشتراك.

#### الخطوة السادسة: قبول طلب الاشتراك

يتم مراجعة طلب الاشتراك خلال ثلاثة (٣) أيام عمل من تاريخ تأكيد استلام طلب الاشتراك. وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك بشكل كامل أو وجود أي ملاحظات، يتم إشعار المشترك من خلال رسالة نصية أو البريد الإلكتروني لاستكمال الطلبات خلال واحد (١) يوم عمل من إشعار المشترك. وفي حال كان الطلب مكتملاً سيتم إشعار العميل بقبول طلب الاشتراك. يحق لمدير الصندوق قبول طلب الاشتراك أو رفضه وفقاً لتقديره المطلق. وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمشترك ما، يتم رد مبلغ الاشتراك ذو العلاقة للمحفظة الاستثمارية للمشارك في غضون عشرة (١٠) أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح (مخصوصاً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها).

#### الخطوة السابعة: اشعار التخصيص

بعد انتهاء فترة الطرح وقبول الاشتراكات، سيتم تخصيص الوحدات للمشاركين وفقاً لآلية التخصيص المحددة في البند «٧-٨» من هذه الشروط والأحكام، سيتم اشعار هيئة السوق المالية بنتائج الطرح النهائي وتخصيص الوحدات والإعلان عنها من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، وذلك خلال عشرة (١٠) أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

#### الخطوة الثامنة: رد الفائض والإدراج

بعد إعلان التخصيص النهائي سيتم رد الفائض للمشاركين دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة ورسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة، على أن يتم إيداع الوحدات المخصصة في المحافظ الاستثمارية للمشاركين لدى مؤسسة السوق المالية ذات العلاقة. وذلك في غضون خمسة (٥) أيام عمل من انتهاء فترة الطرح.

#### (د) الاشتراك في الصندوق من خلال أحد الجهتين المستلمة للاشتراكات (غير مدير الصندوق)

بإمكان المستثمر الاشتراك بالصندوق شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى الجهة المستلمة للاشتراك ذات العلاقة ومحفظة استثمارية نشطة لدى مؤسسة سوق مالية مرخصة من قبل هيئة السوق المالية. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للجهة المستلمة للاشتراك ذات العلاقة بعد الموافقة على الشروط والأحكام أو من خلال فروع البنك بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام.

- وجود حساب جاري باسم المشترك الرئيسي لدى الجهة المستلمة للاشتراك ذات العلاقة (في حالة عدم وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى الجهة المستلمة للاشتراك ذات العلاقة).
- وجود محفظة استثمارية باسم المشترك الرئيسي لدى أي من مؤسسات السوق المالية المرخصة من قبل هيئة السوق المالية.
- الاطلاع على الشروط والأحكام والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة للاشتراكات.
- تقديم طلب اشتراك في الصندوق (اعتباراً من فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة للاشتراك ذات العلاقة من خلال صفحة الاشتراك في «صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع» وتعبئة نموذج الاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح.
- في حال كان الاشتراك عن طريق الفروع يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك يشمل التابعين.



- في حال كان الاشتراك عن طريق الموقع الإلكتروني لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك يشمل التابعين. ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد تعبئته وإنما يمكنه إلغاء الاشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة للاشتراك ذات العلاقة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى الساعة ٥ مساءً.

#### (ه) الاشتراطات المطلوبة للتابعين والقصر

- يجوز الاشتراك لمن هم دون سن الثامنة عشر (١٨) هجراً عن طريق الولي أو الوصي.
- يجوز لفاقد الأهلية الاشتراك بواسطة الولي أو الوصي بشرط أن يكون لديه محفظة استثمارية لدى أحد مؤسسات السوق المالية.
- يجوز للمرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي الاشتراك بأسماء أولادها لصالحها بشرط أن تقدم ما يثبت بأنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها للأولاد القصر.
- للقاصر الذي دون سن الثامنة عشر (١٨) هجراً، الحصول على صورة من الهوية الوطنية أو الإقامة للقاصر، مع هوية الولي أو الوصي.
- إذا كان العميل سعودي الجنسية ودون سن الخامسة عشر (١٥) سنة هجرية يجب تقديم سجل الأسرة المضاف فيه القاصر، مع هوية الولي أو الوصي.
- إذا كان العميل دون سن الثامنة عشر (١٨) هجراً وتحت الوصاية، يجب تقديم صورة من صك الوصاية الصادر عن المحكمة المختصة.

#### 0-٧ إجراءات الاشتراك

تكون إجراءات الاشتراك في الصندوق وفقاً لما ورد أعلاه بشكل خاص ووفقاً لما جاء في هذه المادة «٧» بشكل عام.

#### ٦-٧ تملك الوحدات بعد الإدراج

يحق للمستثمرين الراغبين بشراء الوحدات بعد فترة الطرح وإدراج الوحدات القيام بذلك من خلال شراء الوحدات من خلال منصة تداول (السوق الرئيسية) خلال أوقات التداول في السوق المالية السعودية، الرجاء الرجوع إلى المادة «٨» من هذه الشروط والأحكام لمزيد من المعلومات.

#### ٧-٧ الشراكة العينية

ستقوم شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد بالاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح بشكل عيني مقابل وحدات تصدر لصالحها فقط (قامت شركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد بالتنازل عن حقتها في الاشتراك العيني وبشكل كامل إلى شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد) بعدد اثنين وأربعين مليون (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) وحدة وبقيمة اسمية تعادل أربعمئة وعشرين مليون (٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي والتي تمثل ما نسبته (٦٩,٤٢٪) من صافي قيمة أصول الصندوق (أو عدد الوحدات الصادرة عن الصندوق) وذلك كجزء من قيمة الأصول العقارية المبدئية.

يوضح الجدول أدناه هيكل ملكية شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد:

اسم الشريك	نسبة الملكية
شركة مجموعة المطلق	٪١٠٠

كما يوضح الجدول أدناه هيكل ملكية شركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد:

اسم الشريك	نسبة الملكية
شركة مجموعة المطلق	٪١٠٠



## ٨-٧ آلية تخصيص الوحدات والحد الأدنى للاشتراك

### (أ) آلية تخصيص الوحدات

سيتم إخطار المستثمرين الذين قاموا بتقديم طلبات الاشتراك في الصندوق خلال خمسة (٥) أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح بقبول طلب الاشتراك أو رفضه سواء كلياً أم جزئياً (أي الجزء الفائض في حال تجاوز طلب الاشتراك الجزء المخصص). وفي حال قبول الاشتراك، يتم إرسال تأكيدات للمشاركين تتضمن مبلغ الاشتراك الموافق عليه والذي قد يخضع للتغيير بعد التخصيص النهائي. أما في حال رفض الاشتراك سواء كلياً أم جزئياً، سيتم رد الجزء غير المقبول أو الفائض من الاشتراك ورسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة للحساب البنكي للمستثمر خلال خمسة عشر (١٥) يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح أو أي تمديد لها (ويخصم رسوم حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملة) وسيقوم مدير الصندوق بإشعار الهيئة بنتائج الطرح وتخصيص الوحدات خلال عشرة (١٠) أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح والإعلان عنها على موقعه الإلكتروني.

حسب ما تم إيضاحه في البند «٧-٧» من هذه الشروط والأحكام، سيتم تخصيص وحدات بعدد اثنين وأربعين مليون (٤٢,٠٠٠,٠٠٠) وحدة وبما نسبته (٦٩,٤٢٪) من عدد الوحدات الصادرة عن الصندوق وذلك لصالح شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (تشمل هذه النسبة حصة شركة مفروشات المطلق المحدودة شركة شخص واحد والتي تنازلت عن حقتها بالاشتراك العيني لصالح شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد) مقابل اشتراكها العيني في الصندوق خلال فترة الطرح بحيث يكون لاشتراكها أولوية على اشتراكات المشاركين من الجمهور.

وعند اكتمال متطلبات الاشتراك العيني، سيقوم مدير الصندوق بالتعامل مع اشتراكات المستثمرين النقدية من الجمهور على النحو الآتي:

(أ) في حال كان مجموع صافي مبالغ الاشتراك التي تقدم بها المستثمرون من الجمهور تقل عن مائة وخمسة وثمانون مليون (١٨٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، يتم إلغاء الطرح ورد كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي مصاريف أو أرباح أو فوائد عدا رسوم الحوالات المصرفية أو رسوم صرف العملة والتي سيتحملها المستثمر) خلال خمسة (٥) أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

(ب) في حال كان مجموع صافي مبالغ الاشتراك التي تقدم بها المستثمرون من الجمهور يعادل مائة وخمسة وثمانين مليون (١٨٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، يتم تخصيص الوحدات للجمهور على النحو الآتي:

١. **المستثمرون ذوو الطابع المؤسسي:** سيتم تخصيص نسبة (٨٠٪) من الوحدات المطروحة للجمهور للمستثمرين ذوي الطابع المؤسسي (مثل الشركات والصناديق الاستثمارية والكيانات التجارية وما يماثلها) وسيكون تخصيص الوحدات للمستثمرين ذوي الطابع المؤسسي بناءً على عدة عوامل منها مبلغ الاشتراك ونوع المشترك ومجموع صافي مبالغ الاشتراك المشترك بها ونسبة تغطية اشتراك المستثمرين الأفراد.

٢. **المستثمرون الأفراد:** سيتم تخصيص نسبة (٢٠٪) بحد أقصى من الوحدات المطروحة للاشتراك للمشاركين الأفراد وسيتم تخصيص الوحدات كنسبة من المبلغ المشترك به مع تحديد حد أدنى للوحدات يتم توزيعه على جميع المشاركين.

٣. في حالة عدم تغطية المستثمرين الأفراد للنسبة المخصصة لهم ستم إضافة النسبة إلى تخصيص المستثمرين ذوي الطابع المؤسسي.

(ج) في حال كان مجموع صافي مبالغ الاشتراك التي تقدم بها المستثمرون من الجمهور يتجاوز مائة وخمسة وثمانين مليون (١٨٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، فسيتم تخصيص الوحدات للجمهور على أساس تناسبي لصافي مبالغ الاشتراك.

### (ب) الحد الأدنى للاشتراك

الحد الأدنى للاشتراك هو مائة (١٠٠) وحدة بسعر اشتراك يبلغ عشرة (١٠) ريال سعودي للوحدة، وبما لا يقل عن ألف (١,٠٠٠) ريال سعودي غير شاملة لرسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة، كما أنه من الممكن تخصيص مبلغ أقل من الحد الأدنى للاشتراك في حال كان مجموع صافي مبالغ الاشتراك المشترك به من قبل الجمهور يتجاوز مائة وخمسة وثمانين مليون (١٨٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، بحيث يتم في هذه الحالة تخصيص وحدات أقل من الحد الأدنى للاشتراك على أساس تناسبي لكل مشترك نسبة إلى قيمة اشتراكه المبدئي وذلك مع عدم الإخلال برسوم الاشتراك التي يتم خصمها بناءً على قيمة الاشتراك الفعلي، ولا ينطبق الحد الأدنى للاشتراك على الاشتراك العيني. وبالتالي لا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى من الاشتراك للمستثمرين.



### (ج) الحد الأعلى للاشتراك

الحد الأعلى للاشتراك هو ستة ملايين وخمسون ألف (٦,٠٥٠,٠٠٠) وحدة بسعر اشتراك يبلغ عشرة (١٠) ريال سعودي للوحدة، وبما لا يقل عن ستين مليوناً وخمسمائة (٦٠,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي غير شاملة لرسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة، كما أنه من الممكن تخصيص مبلغ أقل من الحد الأعلى للاشتراك في حال كان مجموع صافي مبالغ الاشتراك المشترك بها من قبل الجمهور يتجاوز مائة وخمسة وثمانين مليون (١٨٥,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، بحيث يتم في هذه الحالة تخصيص وحدات أقل من الحد الأعلى للاشتراك على أساس تناسبي لكل مشترك نسبة إلى قيمة اشتراكه المبدئي وذلك مع عدم الإخلال برسوم الاشتراك التي يتم خصمها بناءً على قيمة الاشتراك الفعلي، ولا ينطبق الحد الأعلى للاشتراك على الاشتراك العيني.

### ٩-٧ الجدول الزمني بالمحد الزمني المتوقعة للطرح

الإجراء	المدة الزمنية المتوقعة
فترة الطرح	سبعة (٧) أيام عمل
تمديد فترة الطرح (في حال تم التمديد بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية)	عشرة (١٠) أيام عمل
إصدار بيان بنتائج الطرح لهيئة السوق المالية وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بمدير الصندوق	عشرة (١٠) أيام عمل من انتهاء فترة الطرح أو أي تمديد لها
الإعلان عن حالة تخصيص الوحدات للمشاركين ورد المبالغ الفائضة	خمسة عشر (١٥) يوم عمل من انتهاء فترة الطرح أو أي تمديد لها
رد الفائض والاشتراكات المرفوضة وأموال المشاركين في حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب	خمسة (٥) أيام عمل من انتهاء فترة الطرح
نقل ملكية الأصول العقارية المبدئية للصندوق (من خلال أمين الحفظ) وذلك بعد جمع الحد الأدنى من المقابل النقدي (وتحقق غيره من الشروط المسبقة الموضحة في «٥-٧» من هذه الشروط والأحكام) لإكمال عملية الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية	ستون (٦٠) يوم عمل بعد انتهاء فترة الطرح
بدء تداول وحدات الصندوق في تداول	خلال الربع الأول من عام ٢٠٢٤م

### ١٠-٧ زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

في حال قرر مدير الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، ستكون الآلية حسب ما تنص عليه اللوائح التنفيذية الصادرة عن هيئة السوق المالية وتعليماتها.

### ١١-٧ التخصيص للمستثمرين ذوي الطابع المؤسسي

سيقوم مدير الصندوق بتخصيص نسبة (٨٠٪) على الأقل من كامل الطرح النقدي للمستثمرين ذوي الطابع المؤسسي. وفي حال عدم تغطيته من قبلهم، سيتم تخصيصه لباقي المشاركين من الأفراد.



## ٨- تداول وحدات الصندوق

### ٨-١ طريقة تداول وحدات الصندوق

يتم التعامل بالوحدات عبر نظام تداول من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول كاملة بدءاً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بتسويتها. يتم التعامل بالوحدات عبر نظام تداول عند الإدراج بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة ووحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في تداول، وبالتالي يجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل السوق المالية مباشرة. كما يعد اشتراك المستثمر المحتمل في الصندوق أو شراؤه للوحدات بعد الإدراج إقراراً منه باطلاعه على هذه الشروط والأحكام وقبوله بها.

### ٨-٢ الحالات التي يتم فيها تعليق تداول وحدات الصندوق و/أو إلغاء إدراجها

- (أ) يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية أن يطلب تعليق وحدات الصندوق مؤقتاً أو أن يطلب إلغاء إدراج الوحدات على أن يقدم الأسباب المحددة لطلب التعليق أو الإلغاء وذلك وفقاً لنظام السوق المالية واللوائح التنفيذية الصادرة عن هيئة السوق المالية وتداول.
- (ب) يجوز للهيئة تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراجها في أي وقت وحسبما تراه مناسباً وذلك وفقاً لنظام السوق المالية واللوائح التنفيذية الصادرة عن هيئة السوق المالية وقواعد الإدراج، ومنها على سبيل المثال لا الحصر:
  ١. إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظم.
  ٢. إذا رأت الهيئة أن الصندوق أو أعماله أو مستوى عملياته أو أصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج وحداته في تداول.
  ٣. إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ أو صانع السوق (حيثما ينطبق) أخفق إخفاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية و/أو اللوائح التنفيذية الصادرة عن الهيئة و/أو قواعد السوق.
  ٤. عند انتهاء الصندوق.
  ٥. إذا لم تستوفى متطلبات السيولة المنصوص عليها في قواعد الإدراج.

## ٩- سياسة توزيع الأرباح

سيقوم الصندوق بتوزيع ما لا يقل عن ما نسبته (٩٠٪) من صافي أرباح الصندوق (إن وجدت) السنوية على ملاك الوحدات بشكل نصف سنوي وتكون في شهر سبتمبر وشهر مارس، كما قد يعاد استثمار الأرباح الرأسمالية (إن وجدت) في أصول أخرى والنتيجة عن بيع الأصول العقارية أو غيرها من استثمارات الصندوق وذلك كما هو موضح في البندين «٥-١» و«٥-٩» من هذه الشروط والأحكام وبما لا يخل بأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري. وفي حال عدم وجود فرص استثمارية خلال سنة تتواءم مع المعايير المذكورة في البند «٥-١» من هذه الشروط والأحكام من تاريخ استلام مبلغ بيع أو نزع الأصول ذات العلاقة سيوزع مدير الصندوق تلك المبالغ مع أقرب توزيع للأرباح.

## ١٠- إنهاء الصندوق وتصفيته

دون الإخلال بأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والأنظمة ذات العلاقة، يجوز إنهاء الصندوق في أي من الحالات التالية (على سبيل المثال لا الحصر):

- (أ) عند انتهاء المدة المحددة للصندوق.
- (ب) في حال التصرف بكافة أصوله وتم توزيع جميع العائدات من هذه التصرفات لمالكي الوحدات.
- (ج) في حال أي تغيير في الأنظمة أو اللوائح أو القواعد أو المتطلبات النظامية (أو ما يقوم مقامها) أو حدوث تغييرات جوهرية لظروف السوق في المملكة العربية السعودية واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق.
- (د) ضرورة إنهاء الصندوق وفقاً لقرار تُصدره هيئة السوق المالية أو بموجب لوائحها.
- (هـ) في حال عدم إتمام عملية شراء الأصول العقارية المبدئية خلال ستون (٦٠) يوم عمل بعد إتمام فترة الطرح بنجاح. سيقوم مدير الصندوق بإغلاق الصندوق والقيام بالإجراءات التي تم الإشارة إليها في هذه الشروط والأحكام والإجراءات الأخرى المتعلقة برد مبالغ الاشتراك والمنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام وسيقوم مدير الصندوق بإشعار



الهيئة والإعلان عن ذلك على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لتداول أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة.

- (و) في حال تمّ جمع المبلغ ولكن لم يتمّ الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية أو في حال تمّ الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية ولم يتمّ إدراج الوحدات في تداول، فإن مدير الصندوق سيقوم بإنهاء الصندوق والقيام بالإجراءات المشار لها في هذه المادة «١٠».
- (ز) أي حالة أخرى نصت عليها لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

وستكون إجراءات إنهاء الصندوق وفقاً للتالي:

- (أ) سيقوم مدير الصندوق بإتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق (في حال عدم تمديد مدة الصندوق).
- (ب) يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لإتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وذلك وفقاً للأحكام ذات العلاقة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- (ج) سيقوم مدير الصندوق بإعداد خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، ويجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على هذه الخطة قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.
- (د) سيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن تفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لتداول أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة وذلك قبل مدة لا تقل عن واحد وعشرون (٢١) يوماً من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه، ودون الإخلال بهذه الشروط والأحكام.
- (هـ) سيقوم مدير الصندوق بالالتزام بخطة وإجراءات إنهاء الصندوق الموافق عليها من قبل مجلس إدارة الصندوق.
- (و) سيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن انتهاء الصندوق على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لتداول أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، وذلك خلال عشرة (١٠) أيام من انتهاء مدة الصندوق.
- (ز) سيقوم مدير الصندوق بتزويد مالكي الوحدات بتقرير إنهاء الصندوق خلال مدة لا تزيد على سبعون (٧٠) يوماً من تاريخ اكتمال إنهاء أو تصفية (حسبما ينطبق) الصندوق، متضمناً القوائم المالية النهائية المراجعة للصندوق عن الفترة اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- (ح) مع عدم الإخلال بما ورد في هذه الشروط والأحكام واحتمالية القيام بالتوزيع العيني، في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز ستة (٦) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق.

وستكون إجراءات تصفية الصندوق وفقاً للتالي:

- (أ) سيحصل مدير الصندوق على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية الصندوق قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن وذلك وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- (ب) سيلتزم مدير الصندوق بخطة وإجراءات تصفية الصندوق الموافق عليها من قبل مجلس إدارة الصندوق.
- (ج) سيعلم مدير الصندوق عن انتهاء تصفية الصندوق في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لتداول أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، وذلك خلال عشرة (١٠) أيام من انتهاء التصفية.
- (د) سيقوم مدير الصندوق بتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء تصفية الصندوق وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق.
- (هـ) سيقوم مدير الصندوق بتزويد مالكي الوحدات بتقرير تصفية الصندوق خلال مدة لا تزيد على سبعون (٧٠) يوماً من تاريخ اكتمال تصفية الصندوق، متضمناً القوائم المالية النهائية المراجعة للصندوق عن الفترة اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- (و) سيقوم مدير الصندوق بالإعلان بشكل فوري في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لتداول أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، بأي أحداث أو مستجدات جوهرية خلال فترة تصفية الصندوق والتي تشمل على سبيل المثال عزل مدير الصندوق وتعيين مصفي بديل بموجب قرار من الهيئة.
- (ز) في حالة إنهاء الصندوق لأي سبب مما ذكر في هذه المادة «١٠»، سيقوم مدير الصندوق بالبداية في إجراءات تصفية الصندوق فوراً وطلب إلغاء إدراج وحدته، دون الإخلال بلائحة صناديق الاستثمار العقاري وهذه الشروط والأحكام. وسيقوم مدير الصندوق بمهام التصفية حيث سيعمل على إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله نقدياً أو عينياً (حسب الحال) على مالكي الوحدات، مع الأخذ بعين الاعتبار تحقيق المصلحة لمالكي الوحدات. كما يجوز للهيئة عزل مدير



الصندوق عن عملية التصفية في حال صدور قرار خاص للصندوق، على أن يعين المصفي البديل في نفس الاجتماع الذي تم فيه عزل مدير الصندوق، وفي حال تحقق حالة عزل مدير الصندوق عن أعمال التصفية، سيلتزم مدير الصندوق بأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري. على أية حال، سيقوم مدير الصندوق بمعاملة مالكي الوحدات بعدل أثناء عملية إنهاء الصندوق أو تصفيته.

## ١-١ الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

### ١-١-١ الإفصاح المتعلق بالرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

يتحمل الصندوق جميع الرسوم والمصاريف والأتعاب المذكورة أدناه (باستثناء ما ذكر خلاف ذلك) وهي كالتالي:

الرسوم والعمولات والأتعاب	
١. الرسوم التي يدفعها ويتحملها مالكي الوحدات عند الاشتراك في الصندوق	تخصم رسوم الاشتراك من صافي مبالغ الاشتراك وذلك عند الاشتراك في الصندوق ونسبة (٢٪) من صافي مبالغ الاشتراك والتي يتم سدادها لمدير الصندوق عند الاشتراك وتستحق هذه الرسوم بشكل نهائي عند تخصيص الوحدات، وسيقوم مدير الصندوق بالتنازل عن كامل رسوم الاشتراك المتعلقة بشركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (المشتركة عينياً) الوارد بياناتها في البند «٧-٧» من هذه الشروط والأحكام، كما يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم اشتراك بنسبة (٢٪) من صافي مبالغ الاشتراك في حال أي طروحات مستقبلية لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
٢. أتعاب ورسوم ستحمل على الصندوق	
رسوم إدارة الصندوق	رسوم سنوية تعادل نسبة (٠,٥٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق، يتم احتسابها وسدادها على أساس نصف سنوي.
رسوم التعامل	يحصل مدير الصندوق على نسبة (٠,٥٪) من سعر البيع الخاص لكل أصل عقاري يتم بيعه من قبل الصندوق. ويحصل كذلك على نسبة (٠,٥٪) من سعر الشراء الخاص لكل أصل عقاري يتم شراؤه من قبل الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التصفي اللازم والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام العملية. وتكون رسوم التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري. علماً بأنه سيتم تطبيق رسوم التعامل على شراء الأصول العقارية المبدئية والتي ستحسب على أساس ثمن الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية.
رسوم الأداء	مع عدم الإخلال بسياسة توزيع الأرباح المذكورة في المادة «٩» من هذه الشروط والأحكام، في حال تمكن الصندوق من دفع توزيعات نقدية سنوية تتجاوز ما نسبته (١٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق، سيدفع من أصول الصندوق لمدير الصندوق أتعاب تحفيزية بما نسبته (٢٠٪) من أي مبلغ يزيد عن ما نسبته (١٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق.
عمولة الوساطة (السعي)	في حال كان الصندوق هو المشتري، فإن الصندوق قد يتحمل عمولة الوساطة (السعي) بنسبة (٢,٥٪) بحد أقصى من سعر كل صفقة، وتدفع من قبل الصندوق (بصفته مشتري) للوسيط في الصفقة المعنية وذلك بعد الإفراج. وسيتم الإفصاح عن هذه العمولة (إن وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة. علماً بأن عمولة الوساطة (السعي) لن تطبق على شراء الأصول العقارية المبدئية.
تكاليف التمويل	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكل التمويل الخاص بالصندوق وكل ما يرتبط بشكل مباشر أو غير مباشر بالتمويل مثل اتفاقيات التحوط (إن وجدت) التي يتم سدادها للجهة الممولة بحسب السعر السائد بالسوق، علماً بأنه لن يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (٥٠٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وقت إبرام عقد التمويل ذو الصلة وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة.
رسوم الترتيب	بالإضافة إلى تكاليف التمويل، يتحمل الصندوق رسوم ترتيب تعادل نسبة (٠,٥٪) من قيمة التمويل الذي سيحصل عليه الصندوق والتي يتم سدادها لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بترتيب قروض تمويلية للصندوق لاستخدامها لتغطية تكاليف الاستحواذ والتطوير وتشغيل الصندوق، علماً بأن رسوم الترتيب ستطبق على التمويل المزمع الحصول عليه لصالح الصندوق والمشار له في هذه الشروط والأحكام، وعلى أية حال، لن تتجاوز رسوم الترتيب ما قيمته ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف (٢,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
أتعاب مدير الأملاك	أتعاب سنوية تدفع لمدير الأملاك بقيمة مليونين وستمائة ألف (٢,٦٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتدفع كمقدم وبشكل نصف سنوي لمدير الأملاك. كما أن مدير الأملاك سيستحق بعد انتهاء السنة الثالثة من عقد إدارة الأملاك الحصول على زيادة في الأتعاب السنوية تعادل نسبة (٢,٥٪) من الأتعاب المدفوعة للسنة السابقة (السنة الثالثة). وإضافة إلى الأتعاب السنوية آفة الذكر، سيستحق مدير الأملاك الحصول على مبالغ مالية لن تزيد في مجملها على أربعمائة ألف (٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي في حال تحقيق مؤشرات الأداء التي سيتم الاتفاق عليها لاحقاً مع مدير الأملاك والتي ستشمل على سبيل المثال لا الحصر، نسب إشغال الأصول العقارية تحت الإدارة وسداد المستأجرين للدفعات الإيجارية ذات العلاقة ومتوسط الجداول الزمنية لمعالجة طلبات المستأجرين ذات العلاقة، كما يحق لمدير الصندوق القيام بالخضوع من أتعاب مدير الأملاك السنوية بقيمة لا تزيد في مجملها على مبلغ أربعمائة ألف (٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي في حال إخفاؤه في تحقيق مؤشرات الأداء التي سيتم الاتفاق عليها. كما أن الصندوق سيتحمل جميع مصاريف وأتعاب وتكاليف المتعاقد معهم من مزودي الخدمات من قبل مدير الأملاك لأغراض القيام بخدمة العقارات المدارة من قبله وهي (كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام) الأصول العقارية المبدئية.
أتعاب التطوير	في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيتحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالإشراف/العمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف إنشاء المشروع وبحسب السعر السائد بالسوق.



<p>- (٠,٠٢٪) تدفع بشكل نصف سنوي كنسبة من صافي قيمة أصول الصندوق، وفي جميع الأحوال لن تقل الرسوم عن مبلغ مائة وخمسين ألف (١٥٠,٠٠٠) ريال سعودي.</p> <p>- خمسة وثلاثون ألف (٣٥,٠٠٠) ريال سعودي تدفع لأمين الحفظ لتأسيس الشركة ذات الغرض الخاص (SPV) الأولى، ومبلغ خمسة وعشرون ألف (٢٥,٠٠٠) ريال سعودي للشركات ذات الغرض الخاص (SPVs) التي ستأسس إضافةً للشركة الأولى (إن وجدت).</p> <p>- أي مصاريف قانونية أو رسوم تحملها أمين الحفظ متعلقة بعمله كأمين حفظ.</p> <p>- رسوم قيمتها خمسة وعشرون ألف (٢٥,٠٠٠) ريال سعودي مقابل نقل ملكية أصول الصندوق.</p>	<p>رسوم الحفظ</p>										
<p>الرسوم المحددة وذات النطاق المحدد التي سيتحملها الصندوق لتشغيل فندق سيتادين وفندق سومرست وفقاً لعقود التشغيل ذات العلاقة (والتي تم الإشارة لها بأن إحالتها للصندوق يعد شرط مسبق لاتفاقية شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية (باستثناء الأصل العقاري السادس (مستودعات المشاعل)) كما في البند «٧-٥» من هذه الشروط والأحكام)، ويتم حسابها لكل فندق كالآتي:</p> <p>- رسوم ثابتة تعادل ٢٪ من إجمالي الدخل للشهر ذي العلاقة مضافاً لها نسبة من إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP) وتكون هذه النسبة من إحدى النسب المذكورة أدناه (حسبما ينطبق وبناء على الأداء) وتدفع بشكل شهري</p>	<p>رسوم تشغيل الفندقين</p>										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>نسبة هامش إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)</th> <th>النسبة المستحقة من إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>في حال كانت أقل من ٣٥٪</td> <td>٠٪</td> </tr> <tr> <td>في حال كانت أكثر من أو تساوي ٣٥٪ ولكن أقل من ٤٥٪</td> <td>٤٪</td> </tr> <tr> <td>في حال كانت أكثر من أو تساوي ٤٥٪ ولكن أقل من ٥٥٪</td> <td>٦٪</td> </tr> <tr> <td>في حال كانت أكثر من أو تساوي ٥٥٪</td> <td>٨٪</td> </tr> </tbody> </table> <p>علماً بأن طريقة حساب مكونات الرسوم متفق عليها مع المشغل بشكل كامل، كما تجدر الإشارة أيضاً إلى أنه سيتم استخدام النظام الموحد لحسابات قطاع الفنادق النسخة العاشرة (المعدلة 10th Revised Edition) لـ Uniform System of Accounts for the Lodging Industry. البنود ذات العلاقة بالرسوم أعلاه وذلك فقط لأغراض حساب مكونات هذه الرسوم.</p> <p>- كما يتحمل الصندوق التكاليف الإضافية للخدمات المشتركة والمقدمة من قبل المشغل:</p> <p>(أ) ١٣١ ريال سعودي شهرياً لكل غرفة.</p> <p>(ب) ٢٪ من دخل الغرفة كرسوم علامة تجارية.</p> <p>(ج) تكاليف التدريب والتعليم المضمنة في خطة العمل السنوية والتي يتم الاتفاق عليها بين الطرفين بشكل سنوي.</p> <p>(د) الرسوم السائدة في الوقت ذي العلاقة مقابل خدمة الحجوزات العالمية.</p> <p>(هـ) جزء من تكلفة ما يتعلق بخدمات التسويق وخدمات إدارية أخرى.</p>	نسبة هامش إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)	النسبة المستحقة من إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)	في حال كانت أقل من ٣٥٪	٠٪	في حال كانت أكثر من أو تساوي ٣٥٪ ولكن أقل من ٤٥٪	٤٪	في حال كانت أكثر من أو تساوي ٤٥٪ ولكن أقل من ٥٥٪	٦٪	في حال كانت أكثر من أو تساوي ٥٥٪	٨٪	<p>تكاليف تشغيل وصيانة أصول الصندوق</p> <p>رسوم وتكاليف التأمين</p> <p>أتعاب مراجع الحسابات</p> <p>أتعاب لجنة الرقابة الشرعية</p> <p>أتعاب المقيمين العقاريين المستقلين</p> <p>أتعاب الخدمات الهندسية والاستشارية</p> <p>أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق</p>
نسبة هامش إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)	النسبة المستحقة من إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)										
في حال كانت أقل من ٣٥٪	٠٪										
في حال كانت أكثر من أو تساوي ٣٥٪ ولكن أقل من ٤٥٪	٤٪										
في حال كانت أكثر من أو تساوي ٤٥٪ ولكن أقل من ٥٥٪	٦٪										
في حال كانت أكثر من أو تساوي ٥٥٪	٨٪										
<p>يتحمل الصندوق كافة تكاليف تشغيل وصيانة أصول الصندوق وبحسب السعر السائد بالسوق، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية في المستقبل.</p>	<p>تكاليف تشغيل وصيانة أصول الصندوق</p>										
<p>في حال قيام مدير الصندوق بالتأمين على أي من أصول الصندوق، سيتحمل الصندوق جميع رسوم وتكاليف بوليصة التأمين ذات العلاقة وفقاً للسعر السائد بالسوق في ذلك الوقت.</p>	<p>رسوم وتكاليف التأمين</p>										
<p>يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاباً سنوية بقيمة خمسة وأربعين ألف (٤٥,٠٠٠) ريال سعودي، يدفع نصفها فور التوقيع على العقد ذي العلاقة ويدفع المتبقي منها عند إصدار مسودة القوائم المالية ذات العلاقة. وقد تتغير هذه الأتعاب بشكل متكرر، وسيتم الإفصاح عن ذلك التغيير في التقارير المقدمة لمالكي الوحدات وفقاً للمادة «٢٢» من هذه الشروط والأحكام.</p>	<p>أتعاب مراجع الحسابات</p>										
<p>أتعاب سنوية بقيمة عشرين ألف (٢٠,٠٠٠) ريال سعودي تدفع بشكل نصف سنوي والتي قد تتغير من وقت لآخر، وسيتم الإفصاح عن ذلك التغيير في التقارير المقدمة لمالكي الوحدات وفقاً للمادة «٢٢» من هذه الشروط والأحكام في حال حدوثه. وذلك باستثناء السنة الأولى والتي سيتم دفع نصف قيمة الأتعاب فور توقيع العقد والدفعة الثانية فور صدور شهادة الاعتماد الشرعي.</p>	<p>أتعاب لجنة الرقابة الشرعية</p>										
<p>يتحمل الصندوق كافة تكاليف المقيمين العقاريين وبحسب السعر السائد بالسوق، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية في المستقبل.</p>	<p>أتعاب المقيمين العقاريين المستقلين</p>										
<p>يتحمل الصندوق المصاريف الفعلية المتعلقة بالخدمات الفنية والهندسية التي قد يحتاجها مدير الصندوق للتأكد من أعمال مدير الأملاك/المطور/أو أي من المتعاقدين معهم، ومنها على سبيل المثال لا الحصر: التأكد من سير عمل المشروع، وجودة تنفيذ الأعمال، والمطالبات وغيرها من الخدمات ذات العلاقة، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا الرسوم والمصاريف الفعلية.</p>	<p>أتعاب الخدمات الهندسية والاستشارية</p>										
<p>سيمنح الصندوق أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مكافأة مالية قدرها عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل اجتماع، ويحد أقصى قدره عشرين ألف (٢٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل عضو مستقل سنوياً، وتدفع مرتين سنوياً بعد كل اجتماع لمجلس إدارة الصندوق. كما يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق في سبيل حضور اجتماعات مجلس إدارة الصندوق (بغض النظر عما إذا كان عضو مجلس إدارة صندوق مستقل أو غير ذلك).</p>	<p>أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق</p>										



<b>٣. رسوم الإدراج والتسجيل والخدمات الإدارية الأخرى</b>	
<p>سوف يتحمل الصندوق رسوماً مقابل الخدمات المقدمة من تداول ومركز إيداع وكما يتم تغييرها وتحديثها من وقت لآخر، وتكون الرسوم على النحو التالي:</p> <p>(أ) رسوم التسجيل:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات: مبلغ خمسين ألف (٥٠,٠٠٠) ريال سعودي بالإضافة إلى اثنين (٢) ريال سعودي لكل مستثمر ويحد أقصى مبلغ خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.</li> <li>- رسم سنوي لخدمة إدارة سجل مالكي الوحدات: مبلغ أربعمائة ألف (٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي سنوياً، وقد تتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب صافي قيمة أصول الصندوق.</li> </ul> <p>(ب) رسوم الإدراج:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق: مبلغ خمسين ألف (٥٠,٠٠٠) ريال سعودي.</li> <li>- رسم سنوي لخدمة إدراج وحدات الصندوق: نسبة (٠,٠٣٪) من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى قدره خمسون ألف (٥٠,٠٠٠) ريال سعودي وحد أعلى قدره ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.</li> </ul>	<p>رسوم الإدراج والتسجيل</p>
<p>سوف يتحمل الصندوق مبلغاً مقطوعاً قدره سبعة آلاف وخمسمائة (٧,٥٠٠) ريال سعودي سنوياً. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل اثني عشر (١٢) شهراً.</p>	<p>الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية</p>
<p>سوف يتحمل الصندوق مبلغاً مقطوعاً قدره خمسة آلاف (٥,٠٠٠) ريال سعودي سنوياً لنشر المعلومات على موقع تداول. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل اثني عشر (١٢) شهراً.</p>	<p>رسوم نشر المعلومات على موقع تداول</p>
<p>يتحمل الصندوق كافة تكاليف الطرح وكل ما يتكبده مدير الصندوق من مصاريف ورسوم متعلقة بالطرح.</p>	
<b>٤. رسوم أخرى يدفعها مالكو الوحدات أو تخصص من أصول الصندوق</b>	
<p>مع عدم الإخلال بالرسوم والأتعاب والتكاليف المذكورة صراحة في هذه الشروط والأحكام، يتحمل الصندوق كافة الرسوم والمصاريف والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق، كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير أو من الأطراف ذات العلاقة والتي يحتاجها مدير الصندوق مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أو إدارية أو استشارية أو حكومية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية أو ما يقوم مقامهما، إضافة لأية رسوم (إن وجدت). على ألا تزيد هذه التكاليف على نسبة (٠,٦٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.</p>	<p>المصاريف الأخرى</p>
<p>سيقوم مدير الصندوق بالتسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض الزكاة وفقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية («القواعد») الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) وتاريخ ٠٩/٠٥/١٤٤٤هـ (الموافق ٠٣/١٢/٢٠٢٢م)، واللائحة التنفيذية لجباية الزكاة الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٢٢١٦) وتاريخ ٠٧/٠٧/١٤٤٤هـ (الموافق ١٤/٠٣/٢٠١٩م) والمعدلة بموجب قرار وزير المالية رقم (٥٨٧٠٥) وتاريخ ٢١/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ١٢/٠٤/٢٠٢٣م)، وبناءً على ما ورد في القواعد سيتم تطبيق شروط الحسم لدى المكلفين المالكين في وحدات الصندوق الاستثماري حسب آلية وشروط وضوابط حساب زكاة هذه الاستثمارات التفضيلية، وذلك لتأهيل المكلفين الخاضعين لأحكام اللائحة لإدراج وحداتهم الاستثمارية المملوكة في هذا الصندوق كحسميات من مكونات الوعاء الزكوي في إقراراتهم الزكوية، ويكون ذلك في حال انطباق شروط الحسم الواردة في اللائحة والضوابط الأخرى المذكورة في القواعد، علماً بأن هذه القواعد تعد آلية لتنظيم جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية فقط وذلك في حال اختيار المكلف الخاضع للقواعد إدراج هذه الاستثمارات ضمن الحسميات من الوعاء الزكوي في إقراره، ويتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بجميع التقارير والمتطلبات فيما يخص الإقرارات الزكوية وبالمعلومات التي تطلبها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض فحص ومراجعة إقرارات مدير الصندوق، كما سيزود مدير الصندوق مالك الوحدة المكلف بالإقرارات الزكوية عند طلبها وفقاً لقواعد جباية الزكاة من الاستثمارات في الصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحساب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات. كما يمكن الاطلاع على قواعد جباية الزكاة من الاستثمار في الصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من خلال الموقع: (<a href="https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx">https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx</a>).</p>	<p>الزكاة</p>
<p>إن الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة لمدير الصندوق أو الأطراف الأخرى لا تشمل الرسوم الحكومية/الضرائب، وسيتحمل الصندوق الرسوم الحكومية/الضرائب بشكل منفصل سواء أكانت مستحقة لمدير الصندوق أو ناتجة عن أعماله التشغيلية الاعتيادية، وفقاً للتشريعات واللوائح التنفيذية ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة.</p>	<p>الرسوم الحكومية/الضرائب</p>
<b>٥. رسوم الاسترداد المبكر</b>	
لا تنطبق.	
<b>٦. نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق*</b>	
نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق تعادل (٤,٠٢٪).	
* علماً بأن نسبة تكاليف الصندوق غير المتكررة ونسبة تكاليف الصندوق السنوية المتكررة تعادل ٩,٨٤٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق.	
<p>إن الرسوم والعمولات والمصروفات المذكورة المستحقة لمدير الصندوق أو الأطراف الأخرى لا تشمل ضريبة القيمة المضافة أو أي ضريبة يتم فرضها مستقبلاً وسيتم تحميل الضريبة ذات العلاقة بشكل منفصل وفقاً لما هو منصوص عليه في نظام ضريبة القيمة المضافة ولائحته التنفيذية و/أو النظام واللائحة التنفيذية ذات العلاقة. كما يقر مدير الصندوق بأن الرسوم المذكورة في الجدول أعلاه في البند</p>	



« ١-١١ » من هذه الشروط والأحكام هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة الصندوق دون استثناء، ويُعد مدير الصندوق مسؤول عن احتساب أي رسوم أخرى تختلف عن المذكور في الجدول آنف الذكر. كما يجوز لمدير الصندوق دون الالتزام بذلك التنازل عن أو الحسم من أي أتعاب مستحقة له مذكورة في الجدول آنف الذكر.

## ٢-١١ الرسوم ونسبها وطريقة حسابها وتكرار دفعها

يوضح الجدول أدناه أنواع الرسوم والنسبة المفروضة والمبلغ المفروض وطريقة الحساب وتكرار دفع الرسم:

تكرار دفع الرسوم	طريقة الحساب	المبلغ المفروض (بالريال السعودي)	النسبة المفروضة	نوع الرسم
تدفع مرة واحدة عند الاشتراك	تخصم رسوم الاشتراك من صافي مبالغ الاشتراك وتدفع لمدير الصندوق (صافي مبالغ الاشتراك) (وتستحق بعد تخصيص الوحدات) × النسبة المئوية)	-	٢٪	رسوم الاشتراك
نصف سنوي	تحسب على أساس نصف سنوي من إجمالي قيمة أصول الصندوق (إجمالي قيمة أصول الصندوق × النسبة المئوية)	-	٠,٥٪	رسوم إدارة الصندوق
تدفع مرة واحدة عند كل شراء أو كل بيع (علمًا بأنها ستطبق على الأصول العقارية المبدئية)	تحسب رسوم التعامل عند بيع أو شراء أي أصل عقاري (إجمالي سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري × النسبة المئوية)	-	٠,٥٪	رسوم التعامل
تدفع عند تحقق الشرط المذكور المتعلق بحجم التوزيعات السنوية	في حال قام الصندوق بتوزيع أرباح سنوية تزيد على ١٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق، يستحق مدير الصندوق ٢٠٪ من أي مبلغ يزيد على ١٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق	-	في حال قام الصندوق بتوزيع أرباح سنوية تزيد على ١٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق، يستحق مدير الصندوق ٢٠٪ من أي مبلغ يزيد على ١٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق	رسوم الأداء
تدفع مرة واحدة عند الشراء	تحسب عمولة الوساطة (السعي) عند شراء أي أصل عقاري من قبل الصندوق (إجمالي سعر شراء الأصل العقاري × النسبة المئوية) علمًا بأن عمولة الوساطة (السعي) لن تطبق على شراء الأصول العقارية المبدئية	-	٢,٥٪	عمولة الوساطة (السعي)
تدفع مرة واحدة عند الحصول على التمويل (يشمل ذلك التمويل المزمع الحصول عليه لصالح الصندوق والموضح في هذه الشروط والأحكام)	تحسب رسوم الترتيب عند حصول الصندوق على تمويل (إجمالي قيمة التمويل الكلية × النسبة المئوية) لن تتجاوز رسوم الترتيب ما قيمته ٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	-	٠,٥٪	رسوم الترتيب
نصف سنوي	نسبة من صافي قيمة أصول الصندوق (صافي قيمة أصول الصندوق × النسبة المئوية)، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	لن تقل في أي حال من الأحوال عن ١٥٠,٠٠٠	٠,٢٪	رسوم الحفظ
حسب أحكام العقد الذي سيبرم لتقديم الخدمة ذات العلاقة (إن وجد)	حسب أحكام العقد الذي سيبرم لتقديم الخدمة ذات العلاقة (إن وجد)	حسب التكاليف الفعلية للخدمة المقدمة (إن وجدت)	-	تكاليف تشغيل وصيانة أصول الصندوق
حسب أحكام بوليصة التأمين ذات العلاقة (إن تم التأمين)	حسب أحكام بوليصة التأمين ذات العلاقة (إن تم التأمين)	حسب التكلفة الفعلية وقت الحصول على بوليصة التأمين (إن تم التأمين)	-	رسوم وتكاليف التأمين



نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض (بالريال السعودي)	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
أتعاب مراجع الحسابات	-	٤٥,٠٠٠	تدفع نصف الأتعاب كمقدم فور التوقيع، ويدفع المتبقي عند إصدار مسودة القوائم المالية ذات العلاقة	نصف سنوي
أتعاب لجنة الرقابة الشرعية	-	٢٠,٠٠٠	تدفع بشكل نصف سنوي	نصف سنوي
أتعاب المقيمين العقاريين المستقلين			يتحمل الصندوق كافة تكاليف المقيمين العقاريين وبحسب السعر السائد بالسوق، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية في المستقبل، سيتم الإفصاح عن تلك الأتعاب في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.	
أتعاب الخدمات الهندسية والاستشارية			يتحمل الصندوق المصاريف الفعلية المتعلقة بالخدمات الفنية والهندسية التي قد يحتاجها مدير الصندوق للتأكد من أعمال مدير الأملاك/المطور/أو أي من المتعاقدين معهم، ومنها على سبيل المثال لا الحصر: التأكد من سير عمل المشروع، وجودة تنفيذ الأعمال، والمطالبات وغيرها من الخدمات ذات العلاقة، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا الرسوم والمصاريف الفعلية.	
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق			سيمنح الصندوق أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مكافأة مالية قدرها عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل اجتماع، ويحد أقصى قدره عشرين ألف (٢٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل عضو مستقل سنوياً، وتدفع مرتين سنوياً بعد كل اجتماع لمجلس إدارة الصندوق. كما يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق في سبيل حضور اجتماعات مجلس إدارة الصندوق (بغض النظر عما إذا كان عضو مجلس إدارة صندوق مستقل أو غير ذلك).	
مصاريف الطرح			يتحمل الصندوق كافة تكاليف الطرح وكل ما يتكبده مدير الصندوق من مصاريف ورسوم متعلقة بالطرح، وسيتم الإفصاح عن تلك الأتعاب والمكافآت في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.	
			الرسوم المحددة وذات النطاق المحدد التي سيتحملها الصندوق لتشغيل فندق سيتادين وفندق سومرست وفقاً لعقود التشغيل ذات العلاقة (والتي تم الإشارة لها بأن إحالتها للصندوق يعد شرط مسبق لاتفاقية شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية (باستثناء الأصل العقاري السادس (مستودعات المشاعل)) كما في البند «٥-٧» من هذه الشروط والأحكام)، ويتم حسابها لكل فندق كالاتي: - رسوم ثابتة تعادل ٢٪ من إجمالي الدخل للشهر ذي العلاقة مضاعفاً لها نسبة من إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP) وتكون هذه النسبة من إحدى النسب المذكورة أدناه (حسبما ينطبق وبناء على الأداء) وتدفع بشكل شهري.	
			<b>نسبة هامش إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)</b>	<b>النسبة المستحقة من إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)</b>
			في حال كانت أقل من ٢٥٪	٠٪
			في حال كانت أكثر من أو تساوي ٣٥٪ ولكن أقل من ٤٥٪	٤٪
			في حال كانت أكثر من أو تساوي ٤٥٪ ولكن أقل من ٥٥٪	٦٪
			في حال كانت أكثر من أو تساوي ٥٥٪	٨٪
رسوم تشغيل الفندقين			علماً بأن طريقة حساب مكونات الرسوم متفق عليها مع المشغل بشكل كامل، كما تجدر الإشارة أيضاً إلى أنه سيتم استخدام النظام الموحد لحسابات قطاع الفنادق النسخة العاشرة (Uniform System of Accounts for the Lodging Industry, 10th Revised Edition) لبعض البنود ذات العلاقة بالرسوم أعلاه وذلك فقط لأغراض حساب مكونات هذه الرسوم. - كما يتحمل الصندوق التكاليف الإضافية للخدمات المشتركة والمقدمة من قبل المشغل: (أ) ١٣١ ريال سعودي شهرياً لكل غرفة. (ب) ٢٪ من دخل الغرفة كرسوم علامة تجارية. (ج) تكاليف التدريب والتعليم المضمنة في خطة العمل السنوية والتي يتم الاتفاق عليها بين الطرفين بشكل سنوي. (د) الرسوم السائدة في الوقت ذي العلاقة مقابل خدمة الحجوزات العالمية. (هـ) جزء من تكلفة ما يتعلق بخدمات التسويق وخدمات إدارية أخرى.	
تكاليف التمويل			سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت.	
رسوم التسجيل	-	٤٠٠,٠٠٠	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	سنوي
رسوم التسجيل عند التأسيس	-	٥٠٠,٠٠٠ - ٥٠٠,٠٠٠	تدفع مقدماً ويتحملها الصندوق	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
رسوم الإدراج	٠,٠٢٪	-	القيمة السوقية للصندوق × النسبة المئوية	سنوي
رسوم الإدراج عند التأسيس	-	٥٠,٠٠٠	تدفع مقدماً ويتحملها الصندوق	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية	-	٧,٥٠٠	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	سنوي



نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض (بالريال السعودي)	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
رسوم نشر المعلومات على موقع تداول	-	٥,٠٠٠	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	سنوي
أتعاب مدير الأملاك	إضافة إلى الأتعاب السنوية، وبعد انتهاء السنة الثالثة من عقد إدارة الأملاك، سيسحق مدير الأملاك زيادة بنسبة (٢,٥%) من الأتعاب المدفوعة في السنة الثالثة	٢,٦٠٠,٠٠٠ إضافة إلى الأتعاب السنوية وحق الزيادة في السنة الثالثة، يستحق مدير الأملاك محفزات أداء لا تزيد على ٤٠٠,٠٠٠ وحق مدير الصندوق بالخصم من أتعابه بمبلغ لا يزيد على ٤٠٠,٠٠٠ (المحفزات وحق الخصم تكون على أساس سنوي)	تدفع مقدماً وبشكل نصف سنوي	نصف سنوي
أتعاب التطوير	سيتم الإفصاح عن تلك الأتعاب في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت.			
الرسوم الحكومية/ الضرائب	سيتم الإفصاح عن تلك الرسوم في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.			
الزكاة	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.			
المصاريف الأخرى	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.			

يقر مدير الصندوق بأن الرسوم المذكورة في الجدولين أعلاه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة الصندوق دون استثناء، ويُعد مدير الصندوق مسؤولاً كاملة عن احتساب رسوم أخرى تختلف عن المذكور في الجدولين أعلاه.

### ٣-١١ مثال لاستثمار افتراضي لمالك الوحدات\*

على افتراض أن مبلغ الاشتراك مليون (١,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، ويحجم صندوق مليار ومائتين وعشرة ملايين (١,٢١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وبافتراض أن إجمالي قيمة إيجارات العقارات ثلاثة وتسعون مليوناً وثمانمائة وثلاثة وثمانون ألفاً ومئتان وتسعة وسبعون (٩٢,٨٨٢,٢٧٩) ريال سعودي، سيكون العائد على الوحدة بعد خصم جميع المصاريف كالتالي:

الرسوم	رسوم تطبق على الصندوق (بالريال السعودي)	المبلغ الذي يحمل على الصندوق وانعكاسه على مالك الوحدة (بالريال السعودي)
<b>الأتعاب والمصاريف المتكررة</b>		
رسوم الحفظ	١٥٠,٠٠٠	١٥٠
أتعاب مراجع الحسابات	٤٥,٠٠٠	٤٥
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة	٤٠,٠٠٠	٤٠
أتعاب المقيمين العقاريين المستقلين	١٥٠,٠٠٠	١٥٠
رسوم التسجيل والإدراج	٤٠٠,٠٠٠	٤٠٠
الرسوم الرقابية التي يتم سدادها للجهات الرقابية	٧,٥٠٠	٧,٥٠
رسوم نشر المعلومات على موقع تداول	٥,٠٠٠	٥
رسم سنوي لخدمة إدراج وحدات الصندوق	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠
أتعاب مدير الأملاك	٢,٦٠٠,٠٠٠	٢,٦٠٠
أتعاب لجنة الرقابة الشرعية	٢٠,٠٠٠	٢٠
رسوم إدارة الصندوق	%٠,٥	٦,٠٥٠
ضريبة القيمة المضافة	%١٥	١,٤٦٥



المبلغ الذي يحمل على الصندوق وانعكاسه على مالك الوحدة (بالريال السعودي)	رسوم تطبيق على الصندوق (بالريال السعودي)	الرسوم
<b>الأتعاب والمصاريف المتكررة</b>		
٢٠٨,٥٠	٢٠٨,٤٩٩	مصروف الزكاة
٣٧,٢٠٧,٥	٣٧,٢٠٧,٥٠٠	تكاليف التمويل
٤٨,٦٤٨,٦٢	٤٨,٦٤٨,٦٢٤	إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة
٤,٠٢%		نسبة الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة من إجمالي قيمة أصول الصندوق
٩٣,٨٨٣,٢٧٩		إجمالي قيمة إيجارات العقارات
٤٥,٢٣٦,٦٥	٤٥,٢٣٤,٦٥٦	صافي دخل الصندوق المتوقع
٧,٥%		نسبة صافي دخل الوحدة المتوقع (من صافي أصول الصندوق)
٧٤,٧٦٨		صافي قيمة التوزيعات الافتراضية المتوقعة لمدة عام (صافي مبلغ الاستثمار)
<b>تفاصيل المصاريف الرأسمالية غير المتكررة (المدفوعة من إجمالي أصول الصندوق)**</b>		
المبلغ الذي يحمل على الصندوق وانعكاسه على مالك الوحدة (بالريال السعودي)	رسوم تطبق على الصندوق	بنود المصاريف الرأسمالية
٥٣,٩١٩	٥٣,٩١٨,٥٠٠	ضريبة التصرفات العقارية
٠,٠٠	٠,٠٠	قيمة السعي
٥,٣٩٢	٥,٣٩١,٨٥٠	رسوم التعامل
٣,٠٢٥	٣,٠٢٥,٠٠٠	رسوم الترتيب
٢٣٦	٢٣٦,٤٤٥	مصاريف الفحص الفني
٢٤٥	٢٤٥,٠٠٠	مصاريف مستشار دراسة الجدوى
٥,٤٨٠	٥,٤٨٠,٠٠٠	مصاريف الطرح والاستحواذ الأخرى
٢,١٥٧	٢,١٥٦,٧٤٤	ضريبة القيمة المضافة
٧٠,٤٥٤	٧٠,٤٥٣,٥٣٩	إجمالي الرسوم والمصاريف غير المتكررة
٥,٨٢%		نسبة الرسوم والمصاريف غير المتكررة من إجمالي قيمة أصول الصندوق**

\* الجدول أعلاه على سبيل المثال، ويجب عدم الاعتماد عليه عند اتخاذ القرار الاستثماري. كما أن الجدول أعلاه لم يشمل جميع المصاريف المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، وتم وضع هذا المثال لغرض التوضيح والتسهيل فقط.

\*\* علماً بأن نسبة تكاليف الصندوق غير المتكررة ونسبة تكاليف الصندوق السنوية المتكررة تعادل ٩,٨٤٪.

\*\*\* يبلغ العائد الإجمالي إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق ٧,٨٪، كما يبلغ العائد الصافي إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق ٢,٧٪.

## ١٢ - التأمين

حتى تاريخ هذه الشروط والأحكام لم يتم التأمين على أي من الأصول العقارية المبدئية.

## ١٣ - أصول الصندوق

### ١٣-١ آلية تسجيل أصول الصندوق

مع مراعاة أي تمويل يحصل عليه الصندوق مستقبلاً أو يكون قائم بالفعل، والذي قد يتضمن ترتيب أي رهونات أو أي تنازلات على سبيل الرهن ينشئها الصندوق على أصوله العقارية المبدئية أو الأصول العقارية التي سيمتلکها مستقبلاً (إن وجدت)، سيتم تسجيل أصول الصندوق العقارية باسم شركة (أو أكثر) ذات غرض خاص (SPV) وتكون مملوكة من أمين الحفظ.



## ٢-١٣ البيانات المتعلقة بتقييم الأصول

سيقوم مدير الصندوق بتعيين مقيمين عقاريين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وذلك لغرض تقييم أصول الصندوق العقارية. ويحق لمدير الصندوق في أي وقت استبدال هذين المقيمين بمقيمين عقاريين آخرين بنفس الشروط المنطبقة على سابقهم بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ودون الحاجة لأخذ موافقة من قبل مالكي الوحدات أو إشعارهم مع الأخذ بعين الاعتبار مصلحتهم، كما سيلتزم مدير الصندوق بتغيير المقيمين العقاريين كل خمس (5) سنوات كحد أقصى.

### (أ) أسماء المقيمين لأصول الصندوق المعتمدين

سيقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق العقارية استناداً إلى التقييم المعد من قبل المقيمين العقاريين (على الأقل) المستقلين والمعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وبحسب الترتيبات القائمة بتاريخ هذه الشروط والأحكام، قامت الشركات التالية بتقييم الأصول العقارية المبدئية على النحو التالي:

رقم	اسم المقيم	التقييم	تاريخ التقييم
١	شركة باركود	١,٢١٩,٣١٠,٠٠٠	٢٠٢٤/٠٣/٢٦ م
٢	شركة قيم للتقييم العقاري	١,١٧٩,٣٢٩,٠٠٠	٢٠٢٤/٠٣/٢٥ م

كما يقر مدير الصندوق أن المقيمين العقاريين مرخصين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ومعتمدين وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين وأنه لن يتم التعامل مع أي مقيم غير مرخص له من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). كما أنه تم الحصول على إقرار من المقيمين المعتمدين يفيد بتقيدهما بعايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم الصادر عنها. وتم تزويد المقيمين المختصين بأي معلومة تخص أصول الصندوق العقارية المراد تقييمها بما يمكنهم من أداء مهامهما على أكمل وجه وإعداد التقرير بشكل واضح ودقيق.

### (ب) كيفية تقييم أصول الصندوق

يتم احتساب صافي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق، ويمثل إجمالي التزامات الصندوق أي التزامات ناشئة عن تمويل الصندوق (إن وجدت) أو أي مبالغ أخرى مستحقة على الصندوق وغير مدفوعة خلال فترة الاستحقاق، ويتم خصم المبالغ المقطوعة أولاً، يلي ذلك الالتزامات المتغيرة بحسب صافي قيمة أصول الصندوق. تمثل إجمالي قيمة أصول الصندوق مجموع جميع التزامات الصندوق والأصول العقارية والمبالغ النقدية والأرباح المتراكمة وكذلك جميع المستحقات والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات بالإضافة إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى يمتلكها الصندوق، علماً بأن وحدات صناديق الاستثمار المستثمر بها (إن وجدت) سيتم تقويمها حسب آخر سعر أعلن من قبل مدير الصندوق ذو العلاقة للوحدة الاستثمارية قبل يوم التقييم الخاص بالصندوق، وسيمارس مدير الصندوق تقديره المعقول وبحسن نية فيما يتعلق بتحديد قيمة الأصول والالتزامات.

### (ج) كيفية تقييم الأصول العقارية

سيكون تقييم أصول الصندوق العقارية من خلال الحصول على متوسط تقويم معد من قبل مقيمين عقاريين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وذلك مرة كل ستة (٦) أشهر على الأقل، وسوف يشمل تقرير كل مقيم بحد أدنى على الآتي:

- أسلوب التقييم وطريقته والافتراضات التي بني عليها.
- تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
- تفاصيل العقار وأوصافه.
- المخاطر المتعلقة بالعقار محل التقييم.

كما أن التقييم الخاص بالأصول العقارية المبدئية كان وفق معايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) واللوائح والتعليمات ذات العلاقة وهذه الشروط والأحكام.



(د) قيمة التقييم لكل أصل من الأصول العقارية المبدئية وتكلفة شرائها:

رقم	اسم الأصل العقاري	تقييم شركة باركود	تاريخ تقييم شركة باركود	تقييم شركة قيم للتقييم العقاري	تاريخ تقييم شركة قيم للتقييم العقاري	المتوسط (بالريال سعودي)	سعر الشراء حسب اتفاقية شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية (بالريال السعودي)
١	جاليريا مول	٣١١,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٢٤/٠٣/٢٦	٢٩٦,٩٤٥,٠٠٠	٢٠٢٤/٠٣/٢٥	٣٠٣,٩٧٢,٥٠٠	٢٥٤,٩٤٠,٠٠٠
٢	فندق سيتادين	٢٥٨,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢٤/٠٣/٢٦	٢٤٤,١٨٣,٠٠٠	٢٠٢٤/٠٣/٢٥	٢٥١,٣٤١,٥٠٠	٢٣٤,٢٨٥,٠٠٠
٣	فندق سومرست	٢٧٠,٧٥٠,٠٠٠	٢٠٢٤/٠٣/٢٦	٢٥٥,١٣٤,٠٠٠	٢٠٢٤/٠٣/٢٥	٢٦٢,٩٤٢,٠٠٠	٢٢٣,٥٣٠,٠٠٠
٤	ذا رووف	٢٢٤,٥٠٠,٠٠٠	٢٠٢٤/٠٣/٢٦	٢٢٣,٩٨١,٠٠٠	٢٠٢٤/٠٣/٢٥	٢٢٤,٢٤٠,٥٠٠	٢١٣,٩٧٠,٠٠٠
٥	كورنيش بلازا	١٠٤,٢٠٠,٠٠٠	٢٠٢٤/٠٣/٢٦	١٠٩,٣٧٨,٠٠٠	٢٠٢٤/٠٣/٢٥	١٠٦,٧٨٩,٠٠٠	١٠٤,٠٩٨,٠٠٠
٦	مستودعات المشاعل	٣٤,٧٥٠,٠٠٠	٢٠٢٤/٠٣/٢٦	٣٣,٤٧٤,٠٠٠	٢٠٢٤/٠٣/٢٥	٣٤,١١٢,٠٠٠	٣٢,٢٥٥,٠٠٠
٧	مبنى أريكسون السعودية	١٥,٦١٠,٠٠٠	٢٠٢٤/٠٣/٢٦	١٦,٢٣٤,٠٠٠	٢٠٢٤/٠٣/٢٥	١٥,٩٢٢,٠٠٠	١٥,٢٩٢,٠٠٠
	المجموع	١,٢١٩,٣١٠,٠٠٠	-	١,١٧٩,٣٢٩,٠٠٠	-	١,١٩٩,٣١٩,٥٠٠	١,٠٧٨,٣٧٠,٠٠٠

(هـ) عدد مرات التقييم وتوقيته

سيتم التقييم مرتين سنوياً على الأقل وبالتحديد في نهاية شهر يونيو ونهاية شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية من خلال مقيمان عقاريين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). وفي حال كان هنالك اختلاف بين التقييمات المقدمة في تقارير التقييم، فيتم الأخذ بمتوسط قيمة التقييمات المقدمة، أما في حال وجود اختلاف جوهري بين التقييمات المقدمة في تقارير التقييم، فيتم تعيين مقيم ثالث معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) ويتم الأخذ بمتوسط قيمة التقييمات الثلاث المقدمة.

(و) الإعلان عن صافي قيمة الأصول للوحدة

سيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن صافي قيمة الأصول للوحدة خلال خمسة عشر (١٥) يوم عمل كحد أقصى من تاريخ اعتماد مدير الصندوق للتقييم. ويتم الإعلان عن ذلك من خلال الموقع الإلكتروني لتداول والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق. وستحتوي أيضاً التقارير المقدمة لمالكي الوحدات وفقاً للمادة «٢٢» من هذه الشروط والأحكام على صافي قيمة الأصول للوحدة. حيث أن سعر الوحدة المعلن عنه من قبل مدير الصندوق في الموقع الإلكتروني لتداول هو سعر استرشادي لصافي قيمة الأصول ولا يعكس سعر التداول للوحدات في تداول حيث أن سعر التداول يرتبط بالعرض والطلب على الوحدات في تداول.

(ز) سياسة ومعايير تقييم أصول الصندوق

ستكون معايير وسياسة تقييم أصول الصندوق كالتالي:

- مقياس مقارنة السوق:** حيث يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق مقارنة الأصل الذي يتم تقييمه بأصول مطابقة أو مماثلة تتوفر معلومات عن أسعارها وفقاً لهذا الأسلوب. فإن الخطوة الأولى تتمثل في دراسة أسعار المعاملات الخاصة بالأصول المطابقة أو المماثلة التي تمت مؤخراً في السوق، وإن كانت المعاملات التي تمت قليلة، من الأفضل أيضاً دراسة أسعار الأصول المطابقة أو المماثلة المدرجة أو المعروضة للبيع شريطة أن تكون هذه المعلومات واضحة وجرى تحليلها موضوعياً.
- مقارنة التكلفة:** حيث يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة باستخدام المبدأ الاقتصادي والذي مفاده أن المشتري لا يدفع مقابل شراء أصل أكثر من تكلفة الحصول على أصل له نفس المنفعة سواء عن طريق الشراء أو الإنشاء ويستند هذا الأسلوب على مبدأ أن السعر الذي يدفعه المشتري في السوق مقابل الأصل موضوع التقييم لن يكون أكثر من تكلفة شراء أو إنشاء أصل يعادله ما لم تكن هناك عوامل مثل التوقيت غير المناسب أو عدم الملائمة أو وجود مخاطر أو عوامل أخرى.
- مقياس مقارنة الدخل (الرسمة):** حيث يقدم هذا الأسلوب مؤشرات للقيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة رأسمالية حالية واحدة. يتناول هذا الأسلوب الدخل الذي يحققه الأصل خلال عمره الإنتاجي (العمر الافتراضي) وتقدر القيمة من خلال عملية الرسمة، ويقصد بالرسمة تحويل الدخل إلى مبلغ رأس مال باستخدام معدل خصم مناسب. وتتولد تدفقات الدخل بموجب عقود أو ترتيبات غير تعاقدية مثل الربح المتوقع من استخدام أو الاحتفاظ بالأصل وتتضمن الطرق التي تدرج تحت أسلوب الدخل، الرسمة بتطبيق معامل المخاطر أو الرسمة الكلي على فترة دخل واحدة معتادة.



## ١٤ - مجلس إدارة الصندوق

### ١٤-١ تشكيل مجلس الإدارة ومؤهلاتهم

يتكون مجلس إدارة الصندوق من ستة (٦) أعضاء اثنان (٢) منهم مستقلين، وسيقوم مدير الصندوق بإشعار مالكي الوحدات عند أي تغيير في مجلس إدارة الصندوق، وسيكون تشكيل مجلس إدارة الصندوق على النحو التالي:

#### • خالد بن عبدالعزيز الرئيس - (رئيس مجلس إدارة الصندوق - عضو غير مستقل)

الأستاذ خالد الرئيس هو الرئيس التنفيذي وعضو مجلس الإدارة في شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة، انضم إلى شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة في شهر أبريل من عام ٢٠١٨م، ولديه مسيرة مهنية تمتد لما يقارب عشرين (٢٠) عاماً في المصرفية الاستثمارية، إدارة الاستثمارات، والاستثمارات المباشرة، والملكية الخاصة. قبل انضمامه إلى شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة كان يعمل كمدير للاستثمار في شركة عسير، وهي شركة متعددة الاستثمارات تدير محفظة استثمارات متعددة في الأصول التالية: الاستثمارات المباشرة، استثمارات الملكية الخاصة، الاستثمارات المتداولة، والاستثمارات العقارية. يحمل الأستاذ خالد درجة الماجستير في إدارة الأعمال والماجستير في الإدارة المالية من جامعة دنفر بولاية كولورادو في الولايات المتحدة الأمريكية، وهو محلل مالي معتمد.

#### • محمد بن معتوق الجامد (عضو غير مستقل)

الأستاذ محمد الجامد هو رئيس عمليات الاستثمار العقاري لدى شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة منذ يناير ٢٠١٩م، حيث تقلد قبل ذلك مهام مدير عمليات الاستثمار في عدة شركات استثمارية عاملة في المملكة العربية السعودية ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية، وخلال فترة عمله التي تتجاوز عشرين (٢٠) عاماً، عمل الأستاذ محمد في مجال العمليات والمساندة المتعلقة بالعديد من المنتجات الاستثمارية في المملكة العربية السعودية والشرق الأوسط أبرزها الوساطة في الأسهم والسندات، الطروحات الأولية، حقوق الأولوية، إدارة المحافظ الخاصة، صناديق حقوق الملكية المدرجة، وصناديق حقوق الملكية الخاصة، صناديق الاستثمار العقاري بأنواعها، صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، إضافة إلى منتجات الاستثمار البديل، الأستاذ محمد حاصل على دبلوم العمليات البنكية من معهد الإدارة العامة بالرياض، المملكة العربية السعودية، إضافة إلى حضوره العديد من الدورات التدريبية وورش العمل المتعلقة بالمحاسبة، العلوم المالية والاستثمارات العقارية.

#### • عبدالله بن عبدالكريم المزروع (عضو غير مستقل)

الأستاذ عبدالله المزروع هو الرئيس التنفيذي لشركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد، انضم إلى شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد في مايو ٢٠٢٢م. لديه مسيرة مهنية تمتد لأكثر من خمسة وعشرين (٢٥) عاماً في إدارة المرافق والصيانة في القطاع المصرفي والاتصالات. قبل انضمامه إلى شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد عمل كمدير عام خدمات المرافق والأسطول في شركة الاتصالات السعودية. كما عمل في شركة بيئة الجزيرة إحدى الشركات التابعة لأكوا القابضة والتي تعمل على تشغيل وصيانة محطات الصرف الصحي ومحطات تنقية المياه وتحلية الآبار. يحمل الأستاذ عبدالله درجة البكالوريوس في الهندسة الميكانيكية من جامعة الملك سعود، إضافة إلى حصوله على العديد من الدورات والشهادات المهنية في إدارة المشاريع وصيانة وإدارة المرافق.

#### • صالح عمر مبارك بن حيدرة (عضو غير مستقل)

الأستاذ صالح بن حيدرة هو الرئيس التنفيذي للمالية لشركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد، انضم إلى شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد في شهر أبريل ٢٠٢٣م. لديه مسيرة مهنية تمتد لأكثر من خمسة عشر (١٥) عاماً في الإدارة في القطاع العقاري. قبل انضمامه إلى شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد عمل في شركة الأندلس العقارية كمدير مالي. يحمل الأستاذ صالح درجة الماجستير في المحاسبة من جامعة عمان العربية في الأردن، إضافة إلى حصوله على العديد من الدورات والشهادات المهنية في المحاسبة والإدارة المالية.

#### • عبدالله بن عبدالرحمن المزروع (عضو مستقل)

الأستاذ عبدالله المزروع هو الرئيس التنفيذي لإدارة المخاطر في البنك السعودي الرقمي، انضم إلى البنك السعودي الرقمي في ديسمبر ٢٠٢١م. لديه مسيرة مهنية تمتد لأكثر من سبعة عشر (١٧) عاماً في إدارة المخاطر وإدارة الخدمات المصرفية للشركات في القطاع المصرفي. قبل انضمامه إلى البنك السعودي الرقمي عمل في البنك السعودي البريطاني. كما عمل في البنك الأول المعروف سابقاً باسم البنك السعودي الهولندي. يحمل الأستاذ عبدالله درجة البكالوريوس في هندسة الكمبيوتر من جامعة الملك سعود، إضافة إلى حصوله على العديد من الدورات والشهادات المهنية في القطاع المصرفي.



• وهيب بن محمد باجهوم (عضو مستقل)

الأستاذ وهيب باجهوم هو رئيس قسم الاستثمارات لشركة نايف الراجحي الاستثمارية، انضم إلى شركة نايف الراجحي الاستثمارية في أغسطس ٢٠١٤م. لديه مسيرة مهنية تمتد لأكثر من أربعة عشر (١٤) عاماً في إدارة الاستثمارات. قبل انضمامه إلى شركة نايف الراجحي الاستثمارية عمل في العربي للاستثمار. يحمل الأستاذ وهيب درجة البكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة الأمير سلطان، إضافة إلى حصوله على العديد من الدورات والشهادات المتعلقة بالاستثمار والتحليل المالي.

## ٢-١٤ مجموع المكافآت المتوقع دفعها لأعضاء مجلس الإدارة المستقلين خلال مدة الصندوق

مع مراعاة ما نصت عليه هذه الشروط والأحكام، سيتقاضى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) ريال سعودي للاجتماع الواحد لكل عضو مستقل وبعد أقصى عشرون ألف (٢٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل عضو مستقل سنوياً، وتدفع مرتين سنوياً بعد كل اجتماع لمجلس الإدارة، ولن يتقاضى أعضاء المجلس من موظفي مدير الصندوق أي بدلات أو مكافآت نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق.

## ٣-١٤ طبيعة الخدمات المقدمة من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق

تشمل خدمات ومسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق على سبيل المثال لا الحصر الآتي:

- (أ) الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الموافقة على عقود تقديم خدمات الإدارة للصندوق وعقود تقديم خدمات الحفظ، ولا يشمل ذلك العقود المبرمة وفقاً للقرارات الاستثمارية في شأن أي استثمارات قام بها الصندوق أو سيقوم بها مستقبلاً.
- (ب) الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة المعنوية بتقديم الخدمات الجوهرية وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
- (ج) اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.
- (د) الإشراف والموافقة أو المصادقة (حسبما ينطبق) على أي تعارض مصالح يفصح عنه الصندوق.
- (هـ) الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع لجنة المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق أو مسؤول المطابقة والالتزام لديه وذلك لمراجعة التزام الصندوق بجميع الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، بما فيها التزام مدير الصندوق بتطبيق أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- (و) الموافقة على جميع التغييرات الأساسية و/أو التغييرات غير الأساسية وذلك قبل حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات والهيئة أو إشعارهم (حسبما ينطبق).
- (ز) التأكد من اكتمال ودقة الشروط والأحكام هذه وأي مستند آخر له علاقة بها (سواء أكان عقداً أم غيره) ويتضمن إفصاحات تتعلق بالصندوق ومدير الصندوق وإدارته للصندوق والتأكد من توافق ما ذكر مع أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- (ح) التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وهذه الشروط والأحكام وقرارات لجنة الرقابة الشرعية.
- (ط) تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.
- (ي) العمل بأمانه وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
- (ك) تدوين محاضر الاجتماعات التي تشتمل على جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق.
- (ل) الاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها، وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وهذه الشروط والأحكام.
- (م) وغيرها من المسؤوليات التي حددتها لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو توجه به الهيئة من حين لآخر.



## ٤-١٤ الصناديق الأخرى التي يشرف عليها أعضاء مجلس إدارة الصندوق

لا يشغل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي عضوية في مجلس إدارة صندوق آخر باستثناء المذكورة بياناتهم في الجدول أدناه:

رقم	اسم العضو	الصندوق
١	خالد بن عبدالعزيز الرئيس	صندوق الاستثمار كابيتال للمرابحة بالريال السعودي
		صندوق أجدان رايز للتطوير العقاري من الاستثمار كابيتال
		صندوق الاستثمار للدخل العقاري ١
		صندوق الاستثمار للدخل العقاري ٢
		صندوق الاستثمار كابيتال للأسهم السعودية
		صندوق الاستثمار كابيتال للشركات السعودية
		صندوق الاستثمار كابيتال لأسهم الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
		صندوق الاستثمار كابيتال للاستثمار ٤٨
		صندوق كادن الاستثمار
		صندوق الاستثمار العقاري ١
٢	عبدالله بن عبدالرحمن المزروع	صندوق الاستثمار العقاري ٤
		صندوق الاستثمار للضيافة
		صندوق الاستثمار العقاري ٢
		صندوق الاستثمار كابيتال المرن للأسهم السعودية
		صندوق الاستثمار للدخل العقاري ٢
		صندوق الاستثمار صفا الرياض
		صندوق الاستثمار أسس العقاري
		صندوق الاستثمار كابيتال للتوزيعات الربعية
		صندوق الاستثمار كابيتال للمرابحة بالريال السعودي
		صندوق الاستثمار كابيتال للأسهم السعودية
٣	وهيب بن محمد باجهوم	صندوق الاستثمار كابيتال للشركات السعودية
		صندوق الاستثمار كابيتال لأسهم الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
		صندوق الاستثمار المرن للأسهم السعودية
		صندوق الاستثمار كابيتال للتوزيعات الربعية
		صندوق الاستثمار كابيتال للمرابحة بالريال السعودي
		صندوق الاستثمار كابيتال للأسهم السعودية
		صندوق الاستثمار كابيتال للشركات السعودية
		صندوق الاستثمار كابيتال لأسهم الشرق الأوسط وشمال أفريقيا
		صندوق الاستثمار المرن للأسهم السعودية
		صندوق الاستثمار كابيتال للتوزيعات الربعية
٤	وهيب بن محمد باجهوم	صندوق الاستثمار للدخل العقاري ١
		صندوق الاستثمار للدخل العقاري ٢
		صندوق كادن الاستثمار
		صندوق الاستثمار العقاري ١
		صندوق الاستثمار صفا الرياض
٥	وهيب بن محمد باجهوم	صندوق الاستثمار أسس العقاري

## 0-14 أهلية أعضاء مجلس إدارة الصندوق

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل التالية:

- (أ) غير خاضعين لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو يكونوا مفلسين.  
 (ب) لم يسبق لهم ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف محل بالنزاهة والأمانة.  
 (ج) يتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تأهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

## 1-14 استقلالية أعضاء مجلس إدارة الصندوق

كما يقر مدير الصندوق بمطابقة كل من ذكر بأنه عضو مستقل لتعريف «عضو مجلس إدارة صندوق مستقل» الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها والذي تم توضيحه وتعريفه في قائمة المصطلحات المستخدمة في هذه الشروط والأحكام.

## 10- مدير الصندوق

### 1-10 اسم مدير الصندوق وعنوانه

الاسم	شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة
العنوان	المملكة العربية السعودية، الرياض، طريق الملك فهد ص.ب ٦٨٨٨، الرياض الرمز البريدي ١١٤٥٢، هاتف: ٠١١٢٥٤٧٦٦٦ فاكس: ٠١١٤٨٩٦٢٥٣
الموقع الإلكتروني	www.alistithmarcapital.com

### 2-10 ترخيص مدير الصندوق

شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة (الاستثمار كابيتال) شركة مرخصة كـ «مؤسسة سوق مالية» بموجب لأئحة مؤسسات السوق المالية بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ١١١٥٦/٢٧ وتاريخ ١٠/٢٧/١٤٢٢هـ (الموافق ٢٥/٠٩/٢٠١١م)، وذلك لمزاولة الأنشطة الآتية:

نشاط الأوراق المالية	نوع النشاط
التعامل	التعامل
الحفظ	خدمات حفظ الأوراق المالية
الإدارة	إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق
الترتيب	مستشار مالي/مستشار أعمال تمويل الشركات
تقديم المشورة	مستشار استثمار

### 3-10 خطاب مدير الصندوق بشأن تقرير العناية المهني

قام مدير الصندوق بتقديم تقرير العناية المهنية وذلك وفقاً لصياغة مشابهة إلى حد كبير لما ورد في الملحق «٤» من هذه الشروط والأحكام.

### 4-10 مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته

(أ) دون الإخلال بلائحة صناديق الاستثمار العقاري، تكون مهام والتزامات مدير الصندوق (على سبيل المثال لا الحصر) كالتالي:

- وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ الجوانب الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله.
- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة العربية السعودية ذات العلاقة بعمل الصندوق.
- تطبيق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام لكل صندوق استثمار عقاري يديره (إن وجد)، وتزويد الهيئة بنتائج التطبيق عند طلبها.



٤. وضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق وضمان سرعة التعامل معها، على أن تتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقييم المخاطر بشكل سنوي على الأقل.
  ٥. التعاون مع جميع الأشخاص المعنيين بأداء مهام للصندوق بمن فيهم أمين الحفظ ومراجع الحسابات، وتزويدهم بجميع ما يلزم (بالشكل المعقول) لأداء واجباتهم ومهامهم وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.
  ٦. إعداد تقرير سنوي يتضمن تقييماً لأداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق، بما في ذلك خدمات أمين الحفظ ومدير الأملاك، وسيقوم مدير الصندوق بتقديم هذا التقرير إلى مجلس إدارة الصندوق.
  ٧. إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
  ٨. التأكد من نظامية وسلامة العقود التي تبرم لمصلحة الصندوق.
  ٩. تحديد الفرص الاستثمارية وتنفيذ عمليات بيع وشراء أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
  ١٠. تنفيذ استراتيجية الصندوق الموضحة في هذه الشروط والأحكام.
  ١١. الترتيب والتفاوض والتوقيع نيابة عن الصندوق فيما يتعلق بالحصول على تمويل للصندوق.
  ١٢. تعيين مزودي الخدمات المهنية أو الفنية أو الاستشارية الآخرين للصندوق بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر المستشار القانوني ومراجع الحسابات ومستشاري دراسات الجدوى.
  ١٣. إعداد تقرير سنوي يتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها وتقديمه لمجلس إدارة الصندوق.
  ١٤. إطلاع الهيئة على أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق.
  ١٥. ترتيب تصفية الصندوق والإجراءات اللاحقة لها.
  ١٦. الالتزام بما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية.
- (ب) يقوم مدير الصندوق بتعيين مدير محفظة استثمارية من موظفيه مسجل لدى هيئة السوق المالية بموجب أحكام لائحة مؤسسات السوق المالية وذلك لتولي إدارة الصندوق.

## ١٥-٠ أحكام عزل أو استبدال مدير الصندوق

للهيئة عزل مدير الصندوق واتخاذ الإجراء الذي تراه مناسباً وذلك وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري وبما لا يتعارض مع النظام العام وحق مدير الصندوق بالرجوع على الأطراف ذات العلاقة بالتعويض في حالة تكبده لأضرار في سمعته أو غيرها وذلك دون وجه حق، في الحالات الآتية:

- (أ) توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
- (ب) إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
- (ج) تقديم طلب من مدير الصندوق إلى الهيئة لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.
- (د) إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل بشكل تراه الهيئة جوهرياً بالالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- (هـ) وفاة مدير المحفظة الاستثمارية ذو العلاقة والذي يدير أصول الصندوق أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول الصندوق.
- (و) صدور قرار خاص للصندوق من مالكي الوحدات يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.
- (ز) أي حالة أخرى ترى الهيئة أنها ذات أهمية جوهرية.

وفي حال حدوث أي من الحالات المذكورة أعلاه، سيلتزم مدير الصندوق بالأحكام ذات العلاقة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري ومنها على سبيل المثال لا الحصر، ما يتعلق بالإشعارات التي تقدم للهيئة والدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات وغيرها من متطلبات وخطوات ذات علاقة.



## 7-10 تعارض مصالح مدير الصندوق أو أعضاء مجلس إدارته مع مصالح الصندوق

باستثناء ما ذكر في المادة «٢١» من هذه الشروط والأحكام، لا يوجد أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق أو مدير الصندوق يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

## ٧-١٠ التعارضات الجوهرية في المصالح

باستثناء ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام، وعلى الرغم من وجود تعارض في المصالح محتمل النشوء فيما يتعلق باحتمالية قيام المشتركة عينياً وهي شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد بإدارة الأصول العقارية المبدئية (إدارة الأملاك) وبعضويتهم في مجلس إدارة الصندوق، إلا أن مدير الصندوق لا يتوقع وجود أي تعارض جوهري في المصالح من شأنه التأثير في أدائه لواجباته تجاه الصندوق وتنفيذها.

## ٨-١٠ تكليف أطراف ثالثة

يجوز لمدير الصندوق تعيين الجهات المزودة للخدمات وتغييرها وإعادة تكليفها (بما في ذلك تابعيه) وذلك للقيام بأي من مسؤولياته وواجباته المذكورة في هذه الشروط والأحكام، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر، مدير الأملاك والمقاول والمستشارين وأمين الحفظ ومراجعي الحسابات للصندوق والمستشار القانوني، وذلك بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.

## ٩-١٠ استثمار مدير الصندوق في الصندوق

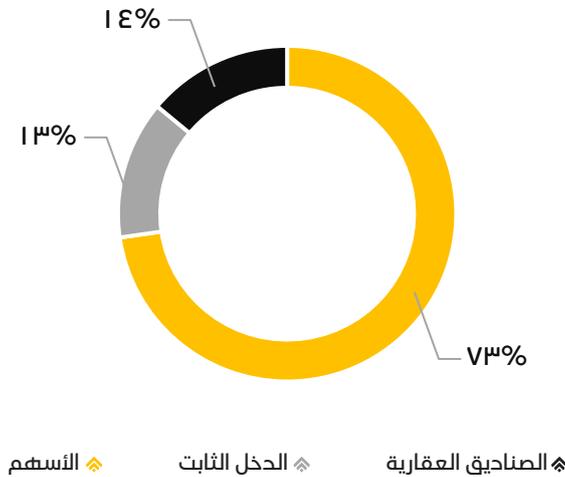
يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الصندوق سواء بالاشتراك في فترة الطرح أو شراء الوحدات لاحقاً بعد الطرح، وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن ذلك (في حال حدوثه) في نهاية كل سنة مالية في الإفصاح ذو العلاقة.

## ١٠-١٠ نبذة عن مدير الصندوق

مدير الصندوق هو شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة (الاستثمار كابيتال) وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية، بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٢٣٥٩٩٥ وتاريخ ١٤٢٨/٠٧/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٠٧/٠٧/٢٢ م) وعنوانها المملكة العربية السعودية، الرياض، ومرخصة كـ«مؤسسة سوق مالية» لمزاولة أنشطة التعامل والترتيب والإدارة (إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق) وتقديم المشورة والحفظ وذلك بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ١١١٥٦/٢٧.

### (أ) الأصول تحت الإدارة:

تدير شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة أصولاً تقارب قيمتها التسعة وعشرون مليار (٢٩,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي كما في ٢٠٢٣/٠٦/٠١ م وتتوزع هذه الأصول للفئات التالية:





كما تصنف الخدمات التي تقدمها شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة (الاستثمار كإبتال):

#### (ب) الوساطة المالية:

(يهدف قسم الوساطة بشركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة إلى تزويد العملاء بخدمات التداول في الأسواق المحلية والعالمية من خلال توفير قنوات تداول متعددة سهلة الاستخدام والتي تم تصميمها لتلبية احتياجات العملاء المتعددة).

#### (ج) إدارة الأصول:

تقدم شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة خدمات إدارة الأصول من خلال المنتجات التالية:

(أ) الإدارة الخاصة للمحافظ.

(ب) الصناديق الاستثمارية.

كما يبلغ عدد موظفي إدارة الأصول (عشرة (١٠)) موظفين.

#### (د) المصرفية الاستثمارية:

تقدم شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة خدمات المصرفية الاستثمارية للشركات وتشمل:

(أ) الاكتتابات الأولية والثانوية وتمهيدات التغطية.

(ب) عمليات زيادة رأس المال.

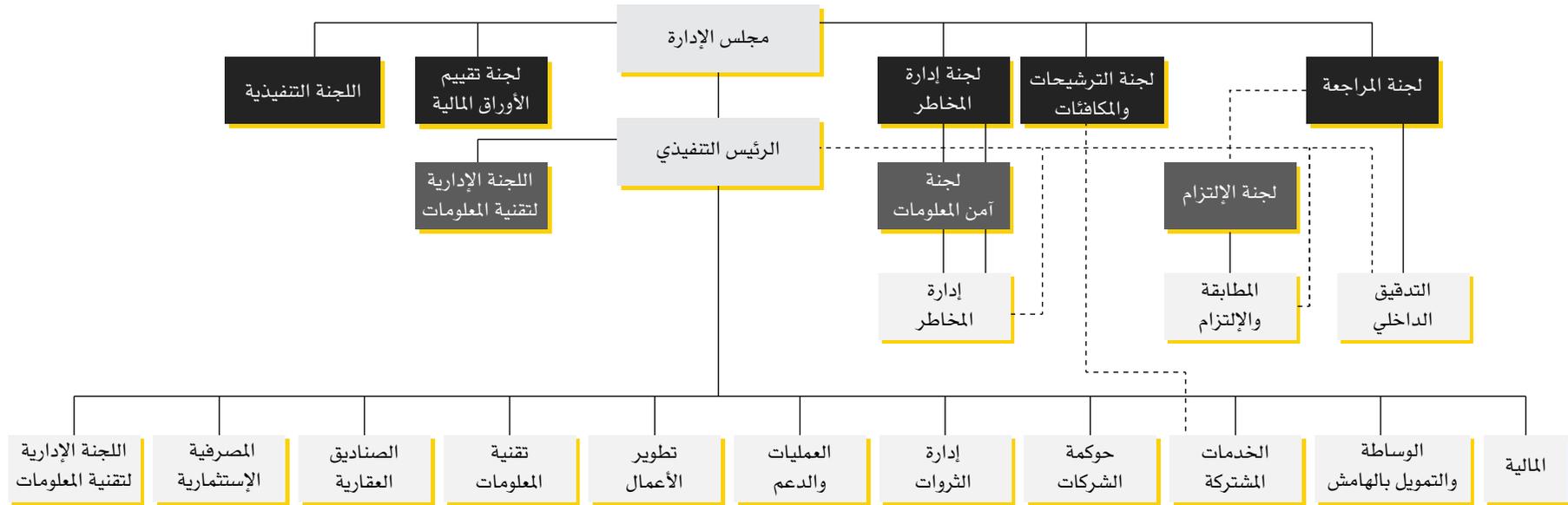
(ج) عمليات الاندماج والاستحواذ.

(د) إصدار الصكوك والسندات.

#### (هـ) الاستثمارات العقارية:

تدير شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة ما يقارب أربعة مليارات (٤,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي من الأصول العقارية، موزعة على ثمانية (٨) صناديق عقارية مغلقة مطروحة طرح خاص، علماً بأن مدير الصندوق حتى تاريخ هذه الشروط والأحكام لا يدير أي صندوق استثمار عقاري مطروح طرح عام.

الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق:





## ١٦ - المستشار القانوني

أستلم مدير الصندوق خطاب صادر عن المستشار القانوني وذلك وفقاً لصياغة متوائمة إلى حد كبير مع ما ورد في الملحق «٥» من هذه الشروط والأحكام.

## ١٧ - أمين الحفظ

### ١٧-١ اسم أمين الحفظ وعنوانه

الاسم	شركة الإنماء للاستثمار
رقم الترخيص الصادر عن الهيئة	٠٩١٣٤/٣٧
العنوان	المملكة العربية السعودية، الرياض، طريق الملك فهد ص.ب ٥٥٥٦٠، الرياض الرمز البريدي ١١٥٤٤، هاتف: ٠١١٢١٨٥٩٦٨
الموقع الإلكتروني	www.alinmainvest.com

### ١٧-٢ مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته

مع مراعاة النتائج المترتبة على آثار التمويلات القائمة (إن وجدت) أو ما سيتم إبرامه مستقبلاً وفقاً لهذه الشروط والأحكام، والتي قد تتضمن ترتيب أي رهونات أو أي تنازلات على سبيل الرهن تنشأ على أصول الصندوق لصالح الممول ذو العلاقة، سيتم تسجيل أصول الصندوق باسم شركة أو أكثر ذات غرض خاص (SPV) مملوكة لأمين الحفظ. يحتفظ أمين الحفظ بسجلات وحسابات الأصول العقارية والوثائق المتعلقة بالصندوق، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، صكوك ملكية العقارات المملوكة للصندوق وسيتم تأسيس شركة ذات غرض خاص (SPV) وذلك لتملك أصول الصندوق ومملوكة لأمين الحفظ بنسبة (١٠٠٪). كما سيقوم أمين الحفظ بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل، ولا يكون لدائني مدير الصندوق أو أمين الحفظ أي حق في أصول الصندوق. وسيلتزم أمين الحفظ بكل ما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري والأنظمة المعمول بها في سبيل تأدية مهامه كأمين حفظ للصندوق.

### ١٧-٣ المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً

سيكون أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماته الواردة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري وهذه الشروط والأحكام سواء أدى مسؤولياته بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو لائحة مؤسسات السوق المالية. وسيعد أمين الحفظ مسؤولاً تجاه مدير الصندوق ومالكي الوحدات عن أي خسارة يتكبدها الصندوق بسبب احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.

### ١٧-٤ عزل أو استبدال أمين الحفظ من قبل هيئة السوق المالية

للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من قبل مدير الصندوق أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً وذلك في أي من الحالات الآتية:

- توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
- إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
- تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.
- إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أدخل بشكل تراه الهيئة جوهرياً بالالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- أي حالة أخرى ترى الهيئة (بالشكل المعقول) أنها ذات أهمية جوهرية.

وفي حال قيام الهيئة بصلاحياتها وفقاً للمذكور في البند «١٧-٤» من هذه الشروط والأحكام، فيتعين على مدير الصندوق تعيين أمين حفظ بديل (وفقاً لتعليمات الهيئة)، كما يتعين على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل وذلك خلال الستين (٦٠) يوم عمل الأولى من تعيين أمين الحفظ البديل وذلك وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.



## 0-17 عزل أو استبدال أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق

لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ المعين من قبله بموجب إشعار كتابي موجه إلى أمين الحفظ وآخر إلى الهيئة وذلك إذا رأى في عزله ما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، وسيقوم مدير الصندوق في حال عزله لأمين الحفظ بتعيين بديل له خلال ثلاثون (٣٠) يوم عمل من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي آنف الذكر ويجب على أمين الحفظ المعزول التعاون الكامل مع مدير الصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل، كما يجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بالصندوق (حيثما كان ذلك ضرورياً). وسيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن العزل والتعيين وذلك من خلال الموقع الإلكتروني لتداول والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.

## ١٨- الشركات التي تتولى إدارة الأملك

### ١٨-١ اسم مدير الأملك وعنوانه

قام مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) وشركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد بتوقيع مذكرة تفاهم فيما يتعلق بعقد إدارة الأملك المزمع توقيعه بين الطرفين وذلك فيما يتعلق بإدارة الأصول العقارية المبدئية، وقد حددت مذكرة التفاهم النقاط الرئيسية التي سيتم تبنيها في عقد إدارة الأملك الخاص بالأصول العقارية المبدئية. كما أن مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) وشركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد قد توصلوا لمسودة شبه نهائية لعقد إدارة الأملك (وقد تم إيضاح بعض البنود الرئيسية لهذه المسودة في مواضع مختلفة من هذه الشروط والأحكام)، وسيقوم مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) بتوقيع هذا العقد فور انتقال ملكية الأصول العقارية المبدئية للصندوق.

#### المعلومات الرئيسية عن مدير الأملك:

الاسم	شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد
العنوان	المملكة العربية السعودية، الرياض، طريق صلاح الدين الأيوبي ص.ب ١٢٢١، الرياض الرمز البريدي ١١٤٣١، هاتف: ٩٦٦١١٢٩١٧٣٣٣
الموقع الإلكتروني	www.arei.com.sa

يحق لمدير الصندوق تغيير مدير الأملك من وقت لآخر وذلك بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، كما يحق لمدير الصندوق تعيين شركة تابعة له لتكون مدير الأملك لواحد أو أكثر من أصول الصندوق، كما يحق لمدير الصندوق تعيين مستأجر عقار ما ليكون مديراً للأملك.

### ٢-١٨ مهام مدير الأملك وواجباته ومسؤولياته

يكون مدراء الأملك مسؤولون عن الشؤون الإدارية للعقارات (بعد التأكد من حصولهم على الموافقات والتراخيص اللازمة لمزاولة أعمالهم ونشاطاتهم من الجهات الحكومية ذات العلاقة)، بما في ذلك وضع قواعد وسياسات الإدارة ومتابعة دائمة للعقار ذو الصلة وشؤون المستأجرين فيها ومتابعة تحصيل الإيجارات ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد.

### ٣-١٨ استثمار مدير الأملك في الصندوق

ستقوم شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (المشتركة عينياً في الصندوق) بإدارة الأصول العقارية المبدئية، وعليه سيكون اشتراك شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد في الصندوق كما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.



## ١٩ - مراجع الحسابات

### ١٠١٩ اسم مراجع الحسابات وعنوانه

الاسم	بي كي أف إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون
العنوان	المملكة العربية السعودية، الرياض، طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز ص.ب ٦٩٦٥٨، الرياض الرمز البريدي ١١٥٥٧، هاتف: ٠١١٢٠٦٥٣٣٣
الموقع الإلكتروني	www.pkfbassam.com

يحق لمدير الصندوق تغيير مراجع الحسابات من وقت لآخر وذلك بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق، وسيتم إشعار الهيئة بذلك، وسيكون إشعار مالكي الوحدات عن طريق الإعلان عن ذلك من خلال الموقع الإلكتروني لتداول والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.

### ٢٠١٩ مهام مراجع الحسابات وواجباته ومسؤولياته

مع عدم الإخلال بلائحة صناديق الاستثمار العقاري ونظام مهنة المحاسبة والمراجعة ولائحته التنفيذية، تكون مهام ومسؤوليات مراجع الحسابات (على سبيل المثال لا الحصر) كالتالي:

- (أ) مراجعة القوائم المالية المرحلية (نصف السنوية) للصندوق.
- (ب) تدقيق القوائم المالية السنوية للصندوق.

### ٢٠ - القوائم المالية

#### ١٠٢٠ السنة المالية للصندوق

تبدأ السنة المالية للصندوق من واحد (١) يناير وتنتهي بنهاية واحد وثلاثون (٣١) ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى من تأسيس الصندوق، والتي سوف تبدأ فيها السنة المالية من تاريخ الإدراج وتنتهي بنهاية واحد وثلاثون (٣١) ديسمبر.

#### ٢٠٢٠ مواعيد وطريقة نشر القوائم المالية

سيقوم مدير الصندوق بإتاحة القوائم المالية المرحلية (نصف السنوية) خلال مدة لا تتجاوز ثلاثون (٣٠) يوم عمل من انتهاء الفترة المعنية، كما سيقوم مدير الصندوق بإتاحة القوائم المالية السنوية المراجعة خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة (٣) أشهر من نهاية السنة المالية ذات الصلة. وسيتيح مدير الصندوق القوائم المالية أنفة الذكر لمالكي الوحدات من خلال الموقع الإلكتروني لتداول والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وذلك دون أي رسم.

### ٢١ - تعارض المصالح

قد ينشأ أو يقع تعارض في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له ومديره ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه من جهة أخرى، وغيرها من الصناديق المدارة من قبل الأنف ذكروهم أو ما سيتم إدارته مستقبلاً من قبلهم. علماً بأنه في حال وجود تعارض في المصالح بين مدير الصندوق والصندوق سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عنها لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن، وسيحاول مدير الصندوق حل أي تعارض في المصالح وفق تقديره وبحسن نية وبناء على السياسات والإجراءات المتبعة لديه، والتي يحق لمالكي الوحدات طلبها من مدير الصندوق والحصول عليها. قد يكون الصندوق عرضة لتعارض المصالح حيث أن الصندوق قد يحصل على تمويل من البنك السعودي للاستثمار (مدير الصندوق مملوك بنسبة (١٠٠٪) من البنك السعودي للاستثمار). كما يُتوقع قيام المشتركة عينياً وهي شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد بإدارة الأصول (إدارة الأملاك) العقارية المبدئية وأن يكون لها عضوية (أو أكثر) في مجلس إدارة الصندوق، إلا أن مدير الصندوق لا يتوقع وجود تعارض جوهري في المصالح من شأنه التأثير في أدائه لواجباته تجاه الصندوق وتنفيذها.



وبدايةً فقد حدد مدير الصندوق نقاط تعارض المصالح (كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام) التالية:

## ١-٢١ المشاريع المشابهة لمشاريع مدير الصندوق

شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة تدير الحسابات الخاصة بها بالإضافة إلى الاستثمارات والحسابات ذات الأهداف المماثلة للصندوق ومن المتوقع أن تستمر في إدارتها، ومن بين هذه الاستثمارات برامج الاستثمار الجماعي الأخرى التي يمكن أن تديرها شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة أو ترعاها، والتي قد تمتلك شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال. بالإضافة إلى ذلك، فإنه وفقاً للقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام يجوز لشركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة والشركات التابعة لها في المستقبل القيام بدور مدير الصندوق أو مدير الاستثمار أو الشريك العام في صناديق استثمارية أخرى، ويجوز أن يستثمر واحد منها أو أكثر في مشاريع مشابهة لتلك التي يملكها أو يديرها أو يطورها الصندوق.

## ٢-٢١ تعارض المصالح فيما يتعلق بالمعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة له

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعة له أو الشركات التي كانت تابعة له في السابق، أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة، وعلى سبيل المثال فقد تقدم شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة أو بعض الشركات التابعة لها خدمات معينة للصندوق، وعلى وجه الخصوص قد يقدم فريق المصرفية الاستثمارية بشركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة خدمات استشارية بشأن ترتيب التمويل للصندوق، وسيحصل على رسوم مستحقة على الصندوق عند تنفيذ أي معاملة تمويل وذلك كما هو منصوص عليه في هذه الشروط والأحكام، وسيتم الإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة.

## ٣-٢١ المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة

يمكن أن يدخل الصندوق (من وقت لآخر) في صفقات مع الأطراف ذوي العلاقة شريطة أن يتم الإفصاح عن تلك الصفقات لمجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية ومالكي الوحدات وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري وأن تتم بناءً على شروط السوق السائدة، وإذا رغب أحد الأطراف ذوي العلاقة (بما في ذلك أي صندوق تم تأسيسه من قبل مدير الصندوق) في الدخول في صفقة مع الصندوق فإن مدير الصندوق سيحصل على موافقة مجلس إدارة الصندوق ويجب أن يكون سعر الشراء المدفوع أو المستلم متوافقاً مع التقييمات المستقلة.

## ٤-٢١ مجلس إدارة الصندوق

مع الأخذ بعين الاعتبار ما جاء في لائحة صناديق الاستثمار العقاري فيما يتعلق بامتناع العضو صاحب المصلحة الخاصة المباشرة أو غير المباشرة بالتصويت على القرار الذي له فيه مصلحة، سيشرف مجلس إدارة الصندوق على حل وتسوية أي تعارض في المصالح لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق، حيث قد يكون لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق مصالح مرتبطة بمجموعة كبيرة من الأنشطة العقارية وغيرها من الأنشطة التجارية، وقد تتعارض هذه الأنشطة من وقت لآخر مع مصالح الصندوق.



## ٢٢- رفع التقارير لمالكي الوحدات

### ١-٢٢ التقارير الدورية التي سيتم نشرها

#### (أ) التقارير الربع سنوية

سيقوم مدير الصندوق بنشر بيان ربع سنوي وخلال مدة أقصاها عشرة (١٠) أيام عمل من انتهاء الربع المعني، وسوف يشمل هذا البيان كحد أدنى على الآتي:

- (أ) سعر الوحدة بنهاية الربع بحسب آخر تقييم، وهو كل من سعر تداول الوحدة السوقي (سعر الإغلاق) وصافي قيمة الأصول للوحدة.
- (ب) الدخل التآجيري على سعر الوحدة (إن وجد)، وهو صافي دخل الصندوق من استثماره في أصول عقارية مدرة للدخل فقط خلال الربع المعني إلى القيمة السوقية.
- (ج) جدول يوضح المصروفات والأتعاب الإجمالية المحملة على الصندوق ونسبتها المئوية من أحدث قيمة لإجمالي قيمة أصول الصندوق، مع توضيح الحد الأعلى لجميع المصروفات.
- (د) أداء سعر تداول الوحدة في تداول (سعر الإغلاق) خلال الربع المعني، بالإضافة إلى صافي قيمة الأصول للوحدة لنفس الفترة.
- (هـ) قائمة بأسماء جميع العقارات المكونة لمحفظة الصندوق ونسبة قيمة كل عقار من إجمالي قيمة أصول الصندوق، بالإضافة إلى نسبة الإشغال لكل عقار كما في نهاية الربع المعني.
- (و) إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- (ز) نسبة الاقتراض من إجمالي قيمة أصول الصندوق ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها.
- (ح) صافي قيمة الأصول للوحدة.
- (ط) نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- (ي) أي تغييرات أساسية أو غير أساسية تؤثر في عمل الصندوق تمت خلال الربع المعني (إن وجدت).
- (ك) بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات (إن وجدت) وسوف تشمل على:
  ١. إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني.
  ٢. عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني.
  ٣. قيمة الربح الموزع خلال الربع المعني وذلك لكل وحدة.
  ٤. نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق.
  ٥. أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني.
- (ل) توزيعات المتحصلات السابقة من البيع أو التآجير حتى الربع المماثل من العام السابق.
- (م) وكل ما نصت عليه لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو أرتأى مدير الصندوق إضافته.

#### (ب) التقارير السنوية

سيقوم مدير الصندوق بنشر بيان سنوي وخلال مدة أقصاها ثلاثة (٣) أشهر من انتهاء السنة المعنية، وسوف يشمل هذا البيان كحد أدنى على الآتي:

- (أ) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.
- (ب) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها (إن وجدت).
- (ج) نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة (إن وجدت).
- (د) نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق.
- (هـ) نسبة الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات ونسبة المصروفات غير النقدية من صافي أرباح الصندوق.
- (و) وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق (حيثما ينطبق)، والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وجد).



(ز) جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث (٣) الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق)، ويوضح الآتي:

١. صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.
٢. صافي قيمة الأصول للوحدة في نهاية كل سنة مالية.
٣. أعلى وأقل صافي قيمة الأصول للوحدة عن كل سنة مالية.
٤. عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية.
٥. توزيع الدخل لكل وحدة (إن وجد).
٦. نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
٧. نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي (إن وجد) للصندوق بأداء الصندوق.
٨. نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة أصول الصندوق ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها.

(ح) سجل أداء يوضح الآتي:

١. العائد الإجمالي لسنة واحدة وثلاث (٣) سنوات وخمس (٥) سنوات (أو منذ تأسيس الصندوق).
٢. العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات العشر (١٠) الماضية (أو منذ تأسيس الصندوق).
٣. جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام وإجمالي نسبة المصروفات، وعمّا إذا كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.

(ط) إذا حدثت تغييرات أساسية أو غير أساسية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق.

(ي) تقرير سنوي معتمد من مجلس إدارة الصندوق ويحتوي على سبيل المثال لا الحصر:

١. الموضوعات الرئيسية (مثل أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه) التي تم مناقشتها خلال تلك السنة.
٢. القرارات الصادرة بشأن تلك المواضيع الرئيسية.

(ك) بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال تلك السنة وما هيبتها وطريقة الاستفادة منها.

(ل) تقرير تقييم المخاطر.

## ٢-٢٢ كيفية نشر التقارير

سيقوم مدير الصندوق بنشر جميع التقارير والبيانات المشار لها في المادة «٢٢» من هذه الشروط والأحكام من خلال الموقع الإلكتروني لتداول والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.

## ٢-٢٣ اجتماع مالكي الوحدات

### ١-٢٣ الظروف التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات

تكون الظروف التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع مالكي الوحدات (على سبيل المثال لا الحصر) كالتالي:

- (أ) عند دعوة مدير الصندوق لعقد اجتماع مالكي الوحدات بمبادرة منه.
- (ب) خلال عشرة (١٠) أيام عمل من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ لعقد اجتماع مالكي الوحدات.
- (ج) خلال عشرة (١٠) أيام عمل من تسلم كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين نسبة (٢٥٪) على الأقل من عدد الوحدات الصادرة عن الصندوق.



## ٢-٢٣ إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات والحد الأدنى للحضور

- (أ) تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لتداول قبل عشرة (١٠) أيام عمل على الأقل وبمدة لا تزيد على واحد وعشرون (٢١) يوم عمل قبل الاجتماع وتوجيه إشعار كتابي لأمين الحفظ بنفس المدد آنفة الذكر، وسيحدد الإعلان لمالكي الوحدات والإشعار المرسل لأمين الحفظ تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال الخاص به والقرارات المقترحة، وسيتم إرسال نسخة من الإعلان إلى هيئة السوق المالية.
- (ب) لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين نسبة (٢٥%) على الأقل من عدد الوحدات الصادرة عن الصندوق.
- (ج) إذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة (ب) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثان بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأي موقع إلكتروني آخر متاح للجمهور وحسبما يراه مناسباً قبل خمسة (٥) أيام عمل على الأقل من موعد الاجتماع الثاني وتوجيه إشعار كتابي لأمين الحفظ بنفس المدة آنفة الذكر، ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أيأ كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.

## ٣-٢٣ طريقة التصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماع مالكي الوحدات

- (أ) يجوز لكل مالك وحدة تعيين وكيل شرعي لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.
- (ب) لكل مالك وحده الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
- (ج) يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية.
- (د) يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي وحدات يمثلون نسبة أكثر من (٥٠%) (قرار صندوق عادي) أو أكثر من (٧٥%) (قرار خاص للصندوق) (حسبما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضرة في اجتماع مالكي الوحدات سواءً شخصياً أم بالوكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

## ٢٤ - قائمة حقوق مالكي الوحدات

- يحق لمالكي الوحدات ممارسة كافة حقوقهم المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري وهذه الشروط والأحكام، بما في ذلك:
- (أ) حضور اجتماعات مالكي الوحدات والتصويت على القرارات فيها.
- (ب) التصويت فيما يتعلق بأي تغيير أساسي للصندوق، بما في ذلك:
١. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
  ٢. التغيير الذي يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
  ٣. التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
  ٤. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
  ٥. أي حالة أخرى نصت عليها لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو توجه بها الهيئة.
- (ج) الاشتراك في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- (د) استلام توزيعات الأرباح وفقاً للأحكام الواردة في هذه الشروط والأحكام.
- (هـ) توكيل الغير لحضور اجتماع مالكي الوحدات والتصويت على قراراتها.
- (و) الحصول على التقارير الدورية والتحديثات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
- وباستثناء ما هو منصوص عليه في هذه الشروط والأحكام، لا يتمتع مالكي الوحدات بأي حقوق فيما يتعلق بإدارة الصندوق.



## ٢٥- معلومات أخرى

### (أ) العقود المهمة:

قام (أو سيقوم) مدير الصندوق نيابة عن الصندوق بتوقيع عدد من الاتفاقيات والعقود، ويمكن تلخيص بعض هذه الاتفاقيات والعقود على النحو التالي:

- **اتفاقيتي شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية:** تم إبرام اتفاقيتي شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية بإجمالي سعر شراء قدره مليار وثمانية وسبعون مليوناً وثلاثمائة وسبعون ألف (١,٠٧٨,٣٧٠,٠٠٠) ريال سعودي.
- **عقد الضمان:** تم إبرام عقد ضمان بين مدير الصندوق لصالح الصندوق (بصفته المؤمن له) مع شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (بصفتها المؤمن)، وذلك لضمان صافي الدخل التشغيلي للأصل العقاري الثاني (فندق سيتادين) وذلك كما هو موضح ومشروح في البند «٧-٥» من هذه الشروط والأحكام.
- **اتفاقية تشغيل الفندقين:** ستتم إحالة الحقوق والالتزامات المتعلقة بتشغيل الفندقين (سيتادين وسومرست) إلى الصندوق وذلك كما هو موضح ومشروح في البند «٧-٥» من هذه الشروط والأحكام، وستكون أتعاب ورسوم التشغيل للفندقين كما هو موضح في المادة من «١١» هذه الشروط والأحكام.
- **عقد إدارة الأملاك:** سيقوم مدير الصندوق بإبرام عقد إدارة أملاك للأصول العقارية المبدئية مع شركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد، وقد جرت بيان رسوم وتكاليف ذلك العقد في المادة «١١» من هذه الشروط والأحكام.
- **اتفاقية أمين الحفظ:** قام مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) بتعيين شركة الإنماء للاستثمار كأمين حفظ للصندوق، وذلك بموجب اتفاقية حفظ أصول الصندوق من خلال شركات ذات غرض خاص (SPVs)، وقد جرت بيان رسوم وتكاليف هذا العقد في المادة «١١» من هذه الشروط والأحكام.
- **اتفاقية المحاسب القانوني:** قام مدير الصندوق (نيابة عن الصندوق) بتعيين شركة بي كي أف إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون لفحص القوائم المالية للصندوق بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) ومراجعة القوائم المالية السنوية (بيانات مدققة) وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وبالأتعاب الموضحة في المادة «١١» من هذه الشروط والأحكام.
- **اتفاقية أعضاء مجلس الإدارة المستقلين:** قام مدير الصندوق بتوقيع عقود أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين وهم عبدالله بن عبدالرحمن المزروع ووهيب بن محمد باجهوم وذلك للقيام بأعمال العضو المستقل حسب ما هو متعارف عليه وبالأتعاب والتعويضات الموضحة في المادة «١١» من هذه الشروط والأحكام.
- **اتفاقية المراجعة الشرعية:** قام مدير الصندوق بتعيين دار المراجعة الشرعية كمستشار شرعي للصندوق والتي ستقوم بدورها بمراجعة المعايير الشرعية المتبعة من قبل الصندوق والوارد ذكرها في الملحق «٢» من هذه الشروط والأحكام وبالأتعاب الموضحة في المادة «١١» من هذه الشروط والأحكام.
- **اتفاقيات التمويل:** من الممكن أن يدخل الصندوق أو الشركة ذات الغرض الخاص في اتفاقية تمويل متوافقة مع المعايير والضوابط الشرعية مع البنك السعودي للاستثمار أو أي بنك أو مصرف آخر، وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.

### (ب) مزودو الخدمة الآخرون:

يجوز لمدير الصندوق من وقت لآخر الاستعانة باستشاريين إضافيين ومزودي خدمات آخرين خارجيين فيما يتعلق بأحد الأصول أو جميعها، بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، المطورون ومديرو المنشآت ومديرو المشاريع والمقاولون والمهندسون المعماريون والمصممون والمستشارون القانونيون وغيرهم. وسوف تتم الاستعانة بأي طرف خارجي بموجب اتفاقية يتم التفاوض بشأنها على أساس تجاري بحسب ومستقل.



## ٢٦- الإفصاحات

- (أ) سيقوم مدير الصندوق بإشعار الهيئة والإفصاح لمالكي الوحدات فوراً عند حدوث أي من الحالات الآتية:
١. أي تطورات جوهرية تدرج في إطار نشاطه ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر في أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغير في سعر الوحدة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين (إن وجدت).
  ٢. أي صفقة لشراء أصل أو بيعه أو رهنه أو إيجاره بسعر يساوي أو يزيد على نسبة (١٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة (أيهما أحدث).
  ٣. أي خسائر تساوي أو تزيد على نسبة (١٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة (أيهما أحدث).
  ٤. أي نزاع، بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على نسبة (٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة (أيهما أحدث).
  ٥. الزيادة أو النقصان في صافي قيمة أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على نسبة (١٠٪) وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة (أيهما أحدث).
  ٦. الزيادة أو النقصان في صافي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على نسبة (١٠٪) وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
  ٧. أي صفقة بين الصندوق وطرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على نسبة (١٪) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
  ٨. أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي الأثر المترتب عليه أو يزيد على نسبة (٥٪) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
  ٩. صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، ويمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على نسبة (٥٪) من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة (أيهما أحدث).
  ١٠. أي تغيير مقترح في إجمالي قيمة أصول الصندوق (مع مراعاة النواحي التجارية والسرية لهذا التغيير المقترح).
- (ب) ستكون طريقة الإفصاح لمالكي الوحدات فيما يتعلق بالحالات أعلاه من خلال الموقع الإلكتروني لتداول والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.

## ٢٧- إجراءات معالجة الشكاوى

عند وجود أي شكاوى تتعلق بالصندوق، يمكن لمالك الوحدات صاحب الشكاوى إرسالها إلى مدير الصندوق على البريد الإلكتروني [Complaints@icap.com.sa](mailto:Complaints@icap.com.sa) وسيتيح مدير الصندوق الإجراءات الكاملة لمعالجة الشكاوى لمالكي الوحدات عند الطلب.

يحق للمشاركين إيداع شكاوى لدى هيئة السوق المالية - إدارة حماية المستثمر، كما يحق للمشاركين إيداع شكاوى لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي (٩٠) يوم عمل من تاريخ إيداع الشكاوى لدى الهيئة، إلا إذا أخطرت الهيئة مقدم الشكاوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء هذه المدة.



## ٢٨- لجنة الرقابة الشرعية

تم تعيين دار المراجعة الشرعية كمستشار شرعي للإشراف وتقديم المشورة بشأن توافق الصندوق مع الضوابط والمعايير الشرعية واعتمادها، تتخذ دار المراجعة الشرعية من الشرق الأوسط مقراً لعملياتها كما تملك شبكة تتألف من خمسة وثلاثون (٣٥) مستشار شرعي حول العالم لتغطية الأسواق التي تتركز فيها الأنشطة المتوافقة مع الضوابط الشرعية مثل: ماليزيا والمملكة العربية السعودية والجزائر ومصر والإمارات والسودان والبحرين. دار المراجعة الشرعية مرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي من أجل توفير خدمات التدقيق الشرعي والهيكلية والمراجعة والاعتماد (الفتوى)، وقد عينت دار المراجعة الشرعية الشيخ الدكتور صلاح الشلهوب والشيخ الدكتور سليمان الجويسر لغرض مراجعة المعايير الشرعية للصندوق والمستندات الخاصة به للتأكد من التزام الصندوق بالمعايير الشرعية، وستقوم لجنة الرقابة الشرعية بالرقابة الشرعية وإجراء التدقيق الشرعي السنوي على عمليات واتفاقيات الصندوق ليؤكد لمجلس الإدارة بأن عمليات الصندوق واستثماراته متوافقة مع الضوابط الشرعية حسب المعايير الشرعية المبينة في الملحق «٢» من هذه الشروط والأحكام.

### ١-٢٨ أسماء أعضاء لجنة الرقابة الشرعية ومؤهلاتهم

سيكون الشيخ الدكتور صلاح بن فهد الشلهوب والشيخ الدكتور سليمان بن محمد الجويسر هما أعضاء لجنة الرقابة الشرعية:

يحمل الشيخ صلاح شهادة الدكتوراة في التمويل الإسلامي بجامعة إدنبرة في المملكة المتحدة والماجستير من جامعة الإمام محمد بن سعود في المملكة العربية السعودية، شارك في مراجعة واعتماد عدد من المنتجات في الولايات المتحدة الأمريكية وأوروبا ودول مجلس التعاون الخليجي، مع التركيز على المنتجات المصرفية الاستثمارية والصفقات العقارية وتمتد خبرته إلى منتجات الصكوك والإجارة وتمويل الشركات الصغيرة والمتوسطة وإدارة الأصول. يعمل حالياً عضو هيئة التدريس في الجامعة السعودية الالكترونية في الرياض.

ويحمل الشيخ سليمان شهادة الدكتوراة والماجستير في السياسة الشرعية من جامعة الإمام محمد بن سعود في المملكة العربية السعودية، شارك في العديد الندوات المالية الإسلامية وقدم عدداً من المنتجات المبتكرة في التمويل الإسلامي. يعمل حالياً مدير عام لإدارة الالتزام الشرعي بشركة تكافل الراجحي للتأمين وأمين الهيئة الشرعية التابعة لها.

### ٢-٢٨ مهام لجنة الرقابة الشرعية ومسؤولياتها

ستقوم لجنة الرقابة الشرعية بمراقبة أعمال الصندوق من الناحية الشرعية وذلك لضمان الامتثال لأحكام الشريعة الإسلامية، ومن هذه المسؤوليات على سبيل المثال لا الحصر الآتي:

- (أ) التحقق من التزام الصندوق بالضوابط والمعايير الشرعية عن طريق المراجعة الدورية لها.
- (ب) مراجعة الاتفاقيات والعقود المتعلقة بمعاملات الصندوق وذلك من الناحية الشرعية قبل تنفيذها.
- (ج) متابعة عمليات الصندوق ومراجعة أنشطته من الناحية الشرعية.
- (د) الرفع لمجلس إدارة الصندوق في حال وجود مخالفة شرعية أو مخالفة شرعية محتملة.
- (هـ) إعداد ومتابعة مبالغ التطهير اللازمة (إن وجدت).

### ٣-٢٨ تفاصيل أتعاب أعضاء لجنة الرقابة الشرعية

سيتم احتساب أتعاب سنوية بقيمة عشرون ألف (٢٠,٠٠٠) ريال سعودي وتدفع بشكل نصف سنوي من أصول الصندوق مقابل خدمات لجنة الرقابة الشرعية.

## ٢٩- خصائص الوحدات

جميع وحدات الصندوق المصدرة من فئة واحدة.



### ٣٠- تعديل شروط وأحكام الصندوق

سيقوم مدير الصندوق بتعديل هذه الشروط والأحكام في حال الحاجة لذلك، وذلك بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية (في حال الحاجة لتلك الموافقات)، شريطة الحصول على موافقة مالكي الوحدات في حال كان التغيير يعد من التغييرات الأساسية التي تتطلب موافقتهم وذلك وفقاً للمادة «٢٣» من هذه الشروط والأحكام، وسيقوم مدير الصندوق بتقديم النسخة المعدلة لهيئة السوق المالية خلال مدة لا تقل عن عشرة (١٠) أيام من تاريخ إجراء التغيير وتقديمها لأمين الحفظ فور تعديلها، كما سيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن الشروط والأحكام المحدثة وذلك خلال عشرة (١٠) أيام عمل من تاريخ إجراء التغيير وذلك من خلال الموقع الإلكتروني لتداول والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.

### ٣١- إقرارات مدير الصندوق

يقدم مدير الصندوق إقراراته المتعلقة بالصندوق وذلك كما هو مبين في الملحق «٣» من هذه الشروط والأحكام.

### ٣٢- النظام المطبق

يخضع الصندوق ومدير الصندوق لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى المعمول بها في المملكة العربية السعودية. كما تشكل هذه الشروط والأحكام عقداً ملزماً بين مدير الصندوق وكل مالك وحدة، ويعد الاشتراك في الصندوق أو الشراء اللاحق لوحداته إقراراً بقراءتها والموافقة على كل ما ورد فيها. سوف يسعى مدير الصندوق وكل مستثمر إلى الحل الودي لأي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام، وفي حال وجود نزاع لم يتم التوصل لحل ودي بشأنه، فإنه يجوز لأي طرف إحالة هذا النزاع إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية.



## الملحق (١): ملخص الإفصاح المالي

يعد الصندوق حديث التأسيس، لذلك تم ذكر الرسوم والمصاريف المتوقع أن يدفعها الصندوق ويتحملها مالكي الوحدات سواء بشكل مباشر أو غير مباشر، وسيتم تحديث هذا الملحق بالأرقام الفعلية للمصاريف والرسوم التي تم دفعها بعد صدور القوائم المالية المراجعة للصندوق وذلك عن طريق الإفصاحات اللاحقة التي سيقوم بها مدير الصندوق وذلك وفقاً للأحكام الواردة في الشروط والأحكام.

رسوم إدارة الصندوق	رسوم سنوية تعادل نسبة (٠,٥٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق، يتم احتسابها وسدادها على أساس نصف سنوي.
رسوم الحفظ	رسوم سنوية تعادل نسبة (٠,٢٪) من صافي قيمة أصول الصندوق، وتدفع بشكل نصف سنوي. على أية حال وبغض النظر عن قيمة صافي قيمة أصول الصندوق، لن تقل الرسوم السنوية عن مبلغ مائة وخمسين ألف ريال سعودي، بالإضافة إلى الرسوم المنصوص عليها في الإفصاح في البند «١١-١» من هذه الشروط والأحكام والمتعلقة بأمين الحفظ.
رسوم الاشتراك	تخصم رسوم الاشتراك من صافي مبالغ الاشتراك وذلك عند الاشتراك في الصندوق وبنسبة (٢٪) من صافي مبالغ الاشتراك والتي يتم سدادها لمدير الصندوق عند الاشتراك وتستحق هذه الرسوم بشكل نهائي عند تخصيص الوحدات، وسيقوم مدير الصندوق بالتنازل عن كامل رسوم الاشتراك المتعلقة بشركة المطلق للاستثمار العقاري شركة شخص واحد (المشتركة عينياً) الوارد بياناتها في البند «٧-٧» من هذه الشروط والأحكام، كما يحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم اشتراك بنسبة (٢٪) من صافي مبالغ الاشتراك في حال أي طروحات مستقبلية لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
أتعاب التطوير	في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيتحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالإشراف/العمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف إنشاء المشروع وبحسب السعر السائد بالسوق.
أتعاب مدير الأملاك	أتعاب سنوية تدفع لمدير الأملاك بقيمة مليونين وستمائة ألف (٢,٦٠٠,٠٠٠) ريال سعودي، وتدفع كمقدم وبشكل نصف سنوي لمدير الأملاك. كما أن مدير الأملاك سيستحق بعد انتهاء السنة الثالثة من عقد إدارة الأملاك الحصول على زيادة في الأتعاب السنوية تعادل نسبة (٢,٥٪) من الأتعاب المدفوعة للسنة السابقة (السنة الثالثة). وإضافة إلى الأتعاب السنوية آنفة الذكر، سيستحق مدير الأملاك الحصول على مبالغ مالية لن تزيد في مجملها على أربعمئة ألف (٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي في حال تحقيق مؤشرات الأداء التي سيتم الاتفاق عليها لاحقاً مع مدير الأملاك والتي ستشمل على سبيل المثال لا الحصر، نسب إشغال الأصول العقارية تحت الإدارة وسداد المستأجرين للدفعات الإيجارية ذات العلاقة ومتوسط الجداول الزمنية لمعالجة طلبات المستأجرين ذات العلاقة، كما يحق لمدير الصندوق القيام بالخصم من أتعاب مدير الأملاك السنوية بقيمة لا تزيد في مجملها على مبلغ أربعمئة ألف (٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي في حال إخفاؤه في تحقيق مؤشرات الأداء التي سيتم الاتفاق عليها. كما أن الصندوق سيتحمل جميع مصاريف وأتعاب وتكاليف المتعاقد معهم من مزودي الخدمات من قبل مدير الأملاك لأغراض القيام بخدمة العقارات المدارة من قبله وهي (كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام) الأصول العقارية المبدئية.
رسوم تشغيل الفندقين	الرسوم المحددة وذات النطاق المحدد التي سيتحملها الصندوق لتشغيل فندق سيتادين وفندق سومرست وفقاً لعقود التشغيل ذات العلاقة (والتي تم الإشارة لها بأن إحلتها للصندوق بعد شرط مسبق لاتفاقية شراء وبيع الأصول العقارية المبدئية (باستثناء الأصل العقاري السادس (مستودعات المشاعل)) كما في البند «٥-٧» من هذه الشروط والأحكام)، ويتم حسابها لكل فندق كالآتي: - رسوم ثابتة تعادل ٢٪ من إجمالي الدخل للشهر ذي العلاقة مضافاً لها نسبة من إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP) وتكون هذه النسبة من إحدى النسب المذكورة أعلاه (حسبما ينطبق وبناء على الأداء) وتدفع بشكل شهري.
رسوم تشغيل الفنادق	نسبة هامش إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)   النسبة المستحقة من إجمالي الربح التشغيلي المعدل (AGOP)
	في حال كانت أقل من ٣٥٪
	في حال كانت أكثر من أو تساوي ٣٥٪ ولكن أقل من ٤٥٪
	في حال كانت أكثر من أو تساوي ٤٥٪ ولكن أقل من ٥٥٪
	في حال كانت أكثر من أو تساوي ٥٥٪
رسوم تشغيل الفنادق	علماً بأن طريقة حساب مكونات الرسوم متفق عليها مع المشغل بشكل كامل، كما تجدر الإشارة أيضاً إلى أنه سيتم استخدام النظام الموحد لحسابات قطاع الفنادق النسخة العاشرة (Lodging Industry, 10th Revised Edition) (Uniform System of Accounts for the Lodging Industry) لبعض البنود ذات العلاقة بالرسوم أعلاه وذلك فقط لأغراض حساب مكونات هذه الرسوم. - كما يتحمل الصندوق التكاليف الإضافية للخدمات المشتركة والمقدمة من قبل المشغل: (أ) ١٢١ ريال سعودي شهرياً لكل غرفة. (ب) ٢٪ من دخل الغرفة كرسوم علامة تجارية. (ج) تكاليف التدريب والتعليم المضمنة في خطة العمل السنوية والتي يتم الاتفاق عليها بين الطرفين بشكل سنوي. (د) الرسوم السائدة في الوقت ذي العلاقة مقابل خدمة الحجوزات العالمية. (هـ) جزء من تكلفة ما يتعلق بخدمات التسويق وخدمات إدارية أخرى.
تكاليف تشغيل وصيانة أصول الصندوق	يتحمل الصندوق كافة تكاليف تشغيل وصيانة أصول الصندوق وبحسب السعر السائد بالسوق، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية في المستقبل.
رسوم وتكاليف التأمين	في حال قيام مدير الصندوق بالتأمين على أي من أصول الصندوق، سيتحمل الصندوق جميع رسوم وتكاليف بوليصة التأمين ذات العلاقة وفقاً للسعر السائد بالسوق في ذلك الوقت.



أتعاب مراجع الحسابات	يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاباً سنوية بقيمة خمسة وأربعين ألف (٤٥,٠٠٠) ريال سعودي، يدفع نصفها فور التوقيع على العقد ذي العلاقة ويدفع المتبقي منها عند إصدار مسودة القوائم المالية ذات العلاقة. وقد تتغير هذه الأتعاب بشكل متكرر، وسيتم الإفصاح عن ذلك التغيير في التقارير المقدمة لمالكي الوحدات وفقاً للمادة «٢٢» من هذه الشروط والأحكام.
أتعاب لجنة الرقابة الشرعية	أتعاب سنوية بقيمة عشرين ألف (٢٠,٠٠٠) ريال سعودي تدفع بشكل نصف سنوي والتي قد تتغير من وقت لآخر، وسيتم الإفصاح عن ذلك التغيير في التقارير المقدمة لمالكي الوحدات وفقاً للمادة «٢٢» من هذه الشروط والأحكام في حال حدوثه. وذلك باستثناء السنة الأولى والتي سيتم دفع نصف قيمة الأتعاب فور توقيع العقد والدفعة الثانية فور صدور شهادة الاعتماد الشرعي.
تكاليف التمويل	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكلة التمويل الخاص بالصندوق وكل ما يرتبط بشكل مباشر أو غير مباشر بالتمويل مثل اتفاقيات التحوط (إن وجدت) التي يتم سدادها للجهة الممولة بحسب السعر السائد بالسوق، علماً بأنه لن يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (٥٠٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وقت إبرام عقد التمويل ذي الصلة وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة.
رسوم الترتيب	بالإضافة إلى تكاليف التمويل، يتحمل الصندوق رسوم ترتيب تعادل نسبة (٥٪) من قيمة التمويل الذي سيحصل عليه الصندوق والتي يتم سدادها لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بترتيب قروض تمويلية للصندوق لاستخدامها لتغطية تكاليف الاستحواذ والتطوير وتشغيل الصندوق، علماً بأن رسوم الترتيب ستطبق على التمويل المزمع الحصول عليه لصالح الصندوق والمشار له في هذه الشروط والأحكام، وعلى أية حال، لن تتجاوز رسوم الترتيب ما قيمته ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف (٢,٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
رسوم الأداء	مع عدم الإخلال بسياسة توزيع الأرباح المذكورة في المادة «٩» من هذه الشروط والأحكام، في حال تمكن الصندوق من دفع توزيعات نقدية سنوية تتجاوز ما نسبته (١٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق، سيدفع من أصول الصندوق لمدير الصندوق أتعاب تحفيزية بما نسبته (٢٠٪) من أي مبلغ يزيد عن ما نسبته (١٠٪) من صافي قيمة أصول الصندوق.
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق	سيمنح الصندوق أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مكافأة مالية قدرها عشرة آلاف (١٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل اجتماع، ويحد أقصى قدره عشرين ألف (٢٠,٠٠٠) ريال سعودي لكل عضو مستقل سنوياً، وتدفع مرتين سنوياً بعد كل اجتماع لمجلس إدارة الصندوق. كما يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق في سبيل حضور اجتماعات مجلس إدارة الصندوق (بغض النظر عما إذا كان عضو مجلس إدارة صندوق مستقل أو غير ذلك).
أتعاب المقيمين العقاريين المستقلين	يتحمل الصندوق كافة تكاليف المقيمين العقاريين وبحسب السعر السائد بالسوق، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية في المستقبل.
مصاريف الطرح	يتحمل الصندوق كافة تكاليف الطرح وكل ما يتكبده مدير الصندوق من مصاريف ورسوم متعلقة بالطرح.
أتعاب الخدمات الهندسية والاستشارية	يتحمل الصندوق المصاريف الفعلية المتعلقة بالخدمات الفنية والهندسية التي قد يحتاجها مدير الصندوق للتأكد من أعمال مدير الأملاك/المطور/أو أي من المتعاقدين معهم، ومنها على سبيل المثال لا الحصر: التأكد من سير عمل المشروع، وجودة تنفيذ الأعمال، والمطالبات وغيرها من الخدمات ذات العلاقة، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا الرسوم والمصاريف الفعلية.
رسوم الإدراج والتسجيل	سوف يتحمل الصندوق رسوماً مقابل الخدمات المقدمة من تداول ومركز إيداع وكما يتم تغييرها وتحديثها من وقت لآخر، وتكون الرسوم على النحو التالي: (أ) رسوم التسجيل: - خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات: مبلغ خمسين ألف (٥٠,٠٠٠) ريال سعودي بالإضافة إلى اثنين (٢) ريال سعودي لكل مستثمر ويحد أقصى مبلغ خمسمائة ألف (٥٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. - رسم سنوي لخدمة إدارة سجل مالكي الوحدات: مبلغ أربع مائة ألف (٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي سنوياً، وقد تتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب صافي قيمة أصول الصندوق. (ب) رسوم الإدراج: - خدمة الإدراج الأولى لوحدات الصندوق: مبلغ خمسين ألف (٥٠,٠٠٠) ريال سعودي. - رسم سنوي لخدمة إدراج وحدات الصندوق: نسبة (٠,٠٢٪) من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى قدره خمسون ألف (٥٠,٠٠٠) ريال سعودي وحد أعلى قدره ثلاثمائة ألف (٣٠٠,٠٠٠) ريال سعودي.
الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية	سوف يتحمل الصندوق مبلغاً مقطوعاً قدره سبعة آلاف وخمسمائة (٧,٥٠٠) ريال سعودي سنوياً. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل اثني عشر (١٢) شهراً.
رسوم نشر المعلومات على موقع تداول	سوف يتحمل الصندوق مبلغاً مقطوعاً قدره خمسة آلاف (٥,٠٠٠) ريال سعودي سنوياً لقاء نشر المعلومات على موقع تداول. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل اثني عشر (١٢) شهراً.
المصاريف الأخرى	مع عدم الإخلال بالرسوم والأتعاب والتكاليف المذكورة صراحة في هذه الشروط والأحكام، يتحمل الصندوق كافة الرسوم والمصاريف والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق، كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير أو من الأطراف ذات العلاقة والتي يحتاجها مدير الصندوق مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أو إدارية أو استشارية أو حكومية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية أو ما يقوم مقامهما، إضافة لأية رسوم (إن وجدت). على ألا تزيد هذه التكاليف على نسبة (٠,٦٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.
رسوم التعامل	يحصل مدير الصندوق على نسبة (٥٪) من سعر البيع الخاص لكل أصل عقاري يتم بيعه من قبل الصندوق. ويحصل كذلك على نسبة (٥٪) من سعر الشراء الخاص لكل أصل عقاري يتم شراؤه من قبل الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام العملية. وتكون رسوم التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري. علماً بأنه سيتم تطبيق رسوم التعامل على شراء الأصول العقارية المبدئية والتي ستحتسب على أساس ثمن الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية.



<p>في حال كان الصندوق هو المشتري، فإن الصندوق قد يتحمل عمولة الوساطة (السعي) بنسبة (٢,٥٪) بحد أقصى من سعر كل صفقة، وتدفع من قبل الصندوق (بصفته مشتري) للوسيط في الصفقة المعنية وذلك بعد الإفراغ. وسيتم الإفصاح عن هذه العمولة (إن وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة. علماً بأن عمولة الوساطة (السعي) لن تطبق على شراء الأصول العقارية المبدئية.</p>	<p><b>عمولة الوساطة (السعي)</b></p>
<p>سيقوم مدير الصندوق بالتسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض الزكاة وفقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية («القواعد») الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) وتاريخ ٠٩/٠٥/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/١٢/٠٣م)، واللائحة التنفيذية لجباية الزكاة الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٢٢١٦) وتاريخ ٠٧/٠٧/١٤٤٠هـ (الموافق ٢٠١٩/٠٣/١٤م) والمعدلة بموجب قرار وزير المالية رقم (٥٨٧٠٥) وتاريخ ٠٩/٠٩/١٤٤٤هـ (الموافق ٢٠٢٣/٠٤/١٢م)، وبناءً على ما ورد في القواعد سيتم تطبيق شروط الحسم لدى المالكين في وحدات الصندوق الاستثماري حسب آلية وشروط وضوابط حساب زكاة هذه الاستثمارات التفصيلية، وذلك لتأهيل المالكين الخاضعين لأحكام اللائحة لإدراج وحداتهم الاستثمارية المملوكة في هذا الصندوق كحسميات من مكونات الوعاء الزكوي في إقراراتهم الزكوية، ويكون ذلك في حال انطباق شروط الحسم الواردة في اللائحة والضوابط الأخرى المذكورة في القواعد، علماً بأن هذه القواعد تعد آلية لتنظيم جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية فقط وذلك في حال اختيار المكلف الخاضع للقواعد إدراج هذه الاستثمارات ضمن الحسميات من الوعاء الزكوي في إقراره، ويتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بجميع التقارير والمتطلبات فيما يخص الإقرارات الزكوية وبالمعلومات التي تطلبها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض فحص ومراجعة إقرارات مدير الصندوق، كما سيزود مدير الصندوق مالك الوحدة المكلف بالإقرارات الزكوية عند طلبها وفقاً لقواعد جباية الزكاة من الاستثمار في الصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحساب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات. كما يمكن الاطلاع على قواعد جباية الزكاة من الاستثمار في الصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من خلال الموقع <a href="https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx">. (https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx)</a></p>	<p><b>الزكاة</b></p>
<p>إن الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة لمدير الصندوق أو الأطراف الأخرى لا تشمل الرسوم الحكومية/الضرائب، وسيتحمل الصندوق الرسوم الحكومية/الضرائب بشكل منفصل سواء أكانت مستحقة لمدير الصندوق أو ناتجة عن أعماله التشغيلية الاعتيادية، وفقاً للتشريعات واللوائح التنفيذية ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة.</p>	<p><b>الرسوم الحكومية/الضرائب</b></p>



## الملحق (٢): المعايير الشرعية

### (أ) المعايير الشرعية لئجور مدير الصندوق

١. يجوز لمدير الصندوق أن يتقاضى أجوراً من المستثمر لقاء اشتراكه؛ لأنها عوض عن منافع متقومة شرعاً سواء أكان هذا الأجر مبلغاً مقطوعاً أم نسبة مخصصة من قيمة الوحدة المشتراة شريطة أن تكون هذه الأجر منصوصاً عليها في شروط وأحكام الصندوق.
٢. يجوز لمدير الصندوق اقتطاع حوافز للأداء، وهي رسوم إضافية يشترطها مدير الصندوق على المستثمر في حال زيادة مستوى الأرباح عن حد معين متفق عليه؛ لأنها جزء من الأجرة مآلها إلى العلم ولا تؤدي إلى المنازعة، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمر في شروط وأحكام الصندوق.

### (ب) المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه

١. يجب على مدير الصندوق بذل جهده وطاقته في استثمار أموال الصندوق على الوجه الأمثل والأفضل لمصلحة المستثمرين.
٢. يجب على مدير الصندوق استثمار أموال الصندوق في الغرض الذي أنشئ الصندوق من أجله ولا يجوز له الاستثمار فيما لم ينص عليه في شروط وأحكام الصندوق إلا بعد إخطار المستثمرين.
٣. يجوز أن ينص مدير الصندوق على نسبة الربح المتوقعة من الاشتراك في الصندوق بناء على دراسة السوق، شريطة أن يكون ذلك على سبيل التقريب والتوقع.
٤. يجب على مدير الصندوق الإفصاح التام عن جميع المصاريف المحملة على الصندوق.
٥. يجب أن تكون جميع الوثائق المتعامل بها في الصندوق من عقود وغيرها من النماذج لا تخالف الأحكام والضوابط والمعايير الشرعية.
٦. يجب أن تعرض جميع الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق على الهيئة الشرعية لمراجعتها واعتمادها قبل المضي قدماً في توقيعها مع أطراف أخرى.
٧. لا يجوز لمدير الصندوق الدخول في أي عقد يترتب عليه دفع أو استحقاق فوائد ربوية، وله اتخاذ الإجراءات القضائية للحصول على مستحقاته.

### (ج) المعايير الشرعية لتأجير أصول الصندوق وبيعها

١. يستثمر الصندوق أمواله في مشاريع عقارية مباحة شرعاً وليس لديها ارتباط بالفائدة الربوية.
٢. لا يجوز للصندوق أن يحتسب أي فوائد ربوية في حال تأخر أي طرف عن سداد التزاماته، وله اتخاذ الإجراءات القضائية المناسبة للحصول على مستحقاته.
٣. يجوز لمدير الصندوق تأجير العقارات بشرط ألا يؤجرها لمن يزاول نشاطاً محرماً شرعاً؛ كالتأجير على البنوك الربوية.
٤. لا يجوز أن يستثمر مدير الصندوق في العقارات التي تتركز أنشطة المستأجرين فيها على الأنشطة المحرمة التالية:
  - القمار.
  - بيع وإنتاج الكحول.
  - إنتاج التبغ.
  - صنع الأسلحة.
  - الدعارة.
  - المخدرات.
  - التأمين التجاري ومؤسسات التمويل الربوي.
  - أي أنشطة غير متوافقة أخرى تحددها الهيئة الشرعية.



٥. يمكن لمدير الصندوق أن يستثمر في العقارات المؤجرة إلى شركات أو أشخاص لا يتوافقون مع المعايير المبينة أعلاه بما فيهم البنوك، شركات التأمين، القمار، الكحول.... إلخ على أن يكون الإيجار المتحصل من هذه الجهات يمثل ما نسبته ٥% أو أقل من مجموع الإيجارات المتحصلة من العقار مع مراعاة الشروط التالية:

- الإيراد المتحصل من هذه الجهات يتم التصديق به إلى الجهات الخيرية بعد أخذ موافقة الهيئة الشرعية.
- إذا كان مدير الصندوق يستطيع استبدال المستأجر ذو النشاط الغير المتوافق مع مستأجر نشاطه متوافق مع الضوابط والأحكام الشرعية دون إلحاق ضرر بالصندوق من الناحية المالية والقانونية فعليه المضي قدما في استبدال المستأجر بعد إعطائه إنذار كتابي مدته ٣ شهور.
- إذا كان الإجراء المذكور أعلاه سيسبب أضرار مالية أو قانونية على الصندوق ففي هذه الحالة يترك هذا المستأجر إلى أن تنتهي مدة الإجارة ولا يتم تجديد العقد.
- إذا استثمر مدير الصندوق في عقار لا يوجد به مستأجرين أو كان كل المستأجرين نشاطهم متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية فلا يجوز لمدير الصندوق تأجير العقار لمستأجر نشاطه غير متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية حتى ولو كان المدخول من هذا المستأجر أقل من ٥% من مجموع الإيجارات المتحصلة.



## الملحق (٣): إقرارات مدير الصندوق

### إلى: هيئة السوق المالية

- (أ) يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع قد أعدت وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
- (ب) فيما عدا ما تم الإفصاح عنه في هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة كافة، وبحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية السعودية وشركة السوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.
- (ج) يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، وباستثناء ما تم الإفصاح عنه في هذه الشروط والأحكام، بخلو الأصول العقارية المبدئية من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من الأصول العقارية المبدئية أو تشغيلها، وكذلك على سلامة الأصول العقارية المبدئية فنياً وخلوهاً من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من مباني الأصول العقارية المبدئية أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- (د) فيما عدا ما تم الإفصاح عنه في هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق (بحسب علمه) بعدم وجود تعارض مصالح مباشر أو غير مباشر بين أي من الآتي:
١. مدير الصندوق.
  ٢. مدير/مديري العقارات المرتبطة بالصندوق.
  ٣. مالك/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق.
  ٤. مستأجر/مستأجري أصول عقارية تشكل عوائدها نسبة (١٠٪) أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
  ٥. المقيم المعتمد.
- (هـ) يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر أو غير مباشر بين بائع الأصول العقارية المبدئية للصندوق والمقيمين المعتمدين.
- (و) يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخَلَّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.
- (ز) يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين ينطبق عليهم تعريف «عضو مجلس إدارة صندوق مستقل» الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسيُنطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.
- (ح) فيما عدا ما تم الإفصاح عنه في هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق «شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة» يحتل تعارضه مع مصالح الصندوق.
- (ط) فيما عدا ما تم الإفصاح عنه في هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح من شأنها أن تؤثر في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق.
- (ي) يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير الرسوم المذكورة في جدول الرسوم والأتعاب المذكورة في جدول الرسوم والأتعاب في البند «١١-١» من هذه الشروط والأحكام.
- (ك) يقر مدير الصندوق أن الصندوق لن يدرج إلا عند إتمام عملية نقل ملكية الأصول العقارية المبدئية لصالح الصندوق أو نقل منفعتها، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح الموضحة في المادة «٧» من هذه الشروط والأحكام، سترد كامل مبالغ الاشتراك للمشاركين.
- (ل) يقر مدير الصندوق بأنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال وال عقود التي تتم لحساب الصندوق، إلا في حال كانت وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري واللوائح التنفيذية الصادرة عن هيئة السوق المالية.



- (م) يقر مدير الصندوق بأنه قد أفصح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق كما في تاريخ الشروط والأحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير ما ذكر في هذه الشروط والأحكام.
- (ن) يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من (٥٠٪) أو أكثر من (٧٥٪) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:
١. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
  ٢. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
  ٣. التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
  ٤. الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
  ٥. أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.
  ٦. التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق.
  ٧. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق.
  ٨. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
  ٩. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
- (س) يقر مدير الصندوق بأنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك بحسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول، وسيعمل مدير الصندوق والمديرون والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارون التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ ولجنة الرقابة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق، فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية (ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف) وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل، وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.
- (ع) يقر مدير الصندوق بأنه قد بين للمقيم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرْحاً عاماً وتضمين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجار الأصول العقارية المبدئية.



## الملحق (٤): صيغة الخطاب الذي قدمه مدير الصندوق بشأن تقرير العناية المهني

### إلى: هيئة السوق المالية

بصفتنا مدير صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع فيما يخص طرح صندوق استثمار عقاري متداول باسم صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع وتسجيل وإدراج وحداته في السوق المالية السعودية (تداول)، نحن شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة نؤكد، بحسب معرفتنا، وبعد القيام بالدراسة الواجبة وإجراء التحريات اللازمة على الصندوق، أن الصندوق قد استوفى جميع الشروط المطلوبة لتسجيل وحدات الصندوق وإدراجها واستوفى جميع المسائل الأخرى التي تطلبها هيئة السوق المالية («الهيئة») حتى تاريخ هذا الخطاب. وتؤكد شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة أنه، بحسب علمها وفي حدود صلاحيتها كمدير للصندوق، قد قدمت إلى الهيئة جميع المعلومات والتوضيحات بحسب الصيغة وخلال الفترة الزمنية المحددة وفقاً لما طلبته الهيئة لتمكينها من التحقق من أن مدير الصندوق والصندوق قد التزما بنظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.

وبصفة خاصة يؤكد مدير الصندوق على ما يلي:

- (أ) تم تقديم جميع الخدمات ذات العلاقة التي تقتضيها لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالعناية والخبرة المطلوبة.
- (ب) تم اتخاذ خطوات معقولة للتحقق من أن أعضاء مجلس إدارة الصندوق يفهمون طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- (ج) أنه تم التوصل إلى رأي معقول، يستند إلى تحريات كافية وخبرة مهنية، بأن:
  ١. الصندوق قد استوفى جميع المتطلبات ذات العلاقة بلائحة صناديق الاستثمار العقاري (بما في ذلك الأحكام المتعلقة بالشروط والأحكام).
  ٢. جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين تنطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في اللوائح التنفيذية الصادرة عن هيئة السوق المالية وقواعدها، وأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ينطبق عليهم تعريف «عضو مجلس إدارة صندوق مستقل» الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها واللوائح التنفيذية.
  ٣. فيما عدا ما تم الإفصاح عنه في هذه الشروط والأحكام، الأصول العقارية المبدئية خالية من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها، وكذلك أن الأصول العقارية المبدئية سليمة فنياً وخالية من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
  ٤. النشاطات الرئيسية للمستأجرين الرئيسيين المحتملين للأصول العقارية المبدئية سليمة، وأنهم قادرين على الوفاء بالتزاماتهم للصندوق.
  ٥. جميع المسائل المعلومة لشركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة التي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين الاعتبار عند دراستها لطلب الطرح قد أفصح عنها للهيئة.



## الملحق (0): خطاب المستشار القانوني

### إلى: هيئة السوق المالية

بصفتنا مستشاراً قانونياً لشركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة («مدير الصندوق») فيما يخص طلب مدير الصندوق بطرح وحدات صندوق الاستثمار اريك ريت المتنوع وإدراجها في السوق، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية مؤسس وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

نشير إلى الشروط والأحكام المعدة بخصوص الصندوق والذي سيبلغ إجمالي حجمه مليار ومئتين وعشرة مليون (١,٢١٠,٠٠٠,٠٠٠) ريال سعودي وبإجمالي عدد وحدات ستون مليون وخمسمائة ألف (٦٠,٥٠٠,٠٠٠) وحدة، بحيث سيتم طرح عدد ثمانية عشر مليون وخمسمائة ألف (١٨,٥٠٠,٠٠٠) من وحداته للجمهور بسعر عشرة (١٠) ريال سعودي للوحدة الواحدة. وبصفة خاصة، نشير إلى طلب طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها في السوق المقدم إلى هيئة السوق المالية («الهيئة»)، وحول متطلبات نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، وبصفة خاصة، فقد قدمنا المشورة إلى مدير الصندوق حول المتطلبات التي يجب أن تشمل عليها الأقسام القانونية من الشروط والأحكام، وحول مدى استيفاء الأصول العقارية المبدئية لجميع المتطلبات النظامية ومدى سلامة ستة (٦) من صكوك الأصول العقارية المبدئية محل الاستحواذ وعقد منفعة واحد وهو الأصل العقاري السابع (٧) من الأصول العقارية المبدئية محل الاستحواذ. وفي هذا الخصوص، قمنا بإجراء دراسة وتحريات إضافية نرى أنها ملائمة في تلك الظروف، وأجرينا كذلك دراسة رسمية للعناية المهنية اللازمة القانونية بهذا الخصوص.

وبهذه الصفة الاستشارية وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في هذه الشروط والأحكام، نؤكد أننا لا نعلم عن أي مسألة جوهرية تشكل إخلالاً جوهرياً من قبل مدير الصندوق بالتزاماته لمتطلبات نظام السوق المالية أو بالشروط المفروضة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري بالنسبة إلى طلب طرح وحدات الصندوق ذو العلاقة وإدراجها، بما في ذلك المتطلبات المتعلقة بمحتوى الشروط والأحكام كما هي في تاريخ هذا الخطاب.



### معلومات التواصل

لمزيد من المعلومات نرجو التواصل مع مدير الصندوق على  
العنوان التالي:

الاستثمار كابيتال - ترخيص رقم (37-11156)

مبنى البنك السعودي للاستثمار

حي العقيق - طريق الملك فهد - الرياض

011 - 254 7666

[reinvest@icap.com.sa](mailto:reinvest@icap.com.sa)