

صندوق سويكوب وابل ريت

SWICORP WABEL REIT FUND

الشروط والأحكام

صندوق استثماري عقاري متداول مدرج في السوق المالية السعودية

(صندوق مقفل)

شهادة اعتماد شرعي رقم: SCP-726-06-01-08-17

مدير الصندوق

SWICORP

حجم الصندوق 1,180,000,000 ريال سعودي

عدد الوحدات المطروحة للجمهور 35,400,000 وحدة

مبلغ الوحدات المطروحة للجمهور 354,000,000 ريال سعودي

- (أ) إن شروط وأحكام صندوق سويكوب وابل ريت والذي تديره شركة سويكوب خاضعة للوائح الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، وتتضمن معلومات كاملة وواضحة وصحيحة ومحدثة وغير مضللة عن صندوق الاستثمار.
- (ب) يتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، و يقر، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، و حسب علمه و اعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. و لا تتحمل هيئة السوق المالية السعودية و السوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط و الأحكام، و لا يقدمان أي إقرارات أو ضمانات تتعلق بدقتها أو اكتمالها؛ و يخليان مسؤوليتهما صراحة عن أي خسارة قد تقع بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه الشروط و الأحكام"
- (ج) على المستثمرين المحتملين قراءة شروط وأحكام الصندوق قبل اتخاذ أي قرار استثماري بشأن الصندوق.
- (د) لقد قمت/قمنا بقراءة الشروط والأحكام والملاحق الخاصة بالصندوق وفهم ما جاء بها و الموافقة عليها وتم الحصول على نسخة منها والتوقيع عليها.
- (هـ) صدرت شروط وأحكام هذا الصندوق بتاريخ 19 جمادى الثانية 1439هـ (الموافق 7 مارس 2018م)، وصدرت هذه النسخة المحدثة من الشروط والأحكام بتاريخ 29 محرم 1443هـ (الموافق 06 سبتمبر 2021م).
- (و) هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق سويكوب وابل ريت التي تعكس التغييرات المذكورة في جدول ملخص تعديلات الشروط والأحكام ادناه، حسب خطابنا المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ بتاريخ 29 ذو محرم 1443هـ (الموافق 06 سبتمبر 2021م)،.
- (ز) تمت موافقة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية على تأسيس هذا الصندوق وطرح وحدته طرْحاً عاماً بتاريخ 10 ربيع الثاني 1439هـ (الموافق 28 ديسمبر 2017م).

رنا الخطاب
رئيس المطابقة والالتزام

كووك هان سيم
الرئيس التنفيذي

إشعار هام

أ. على كل مستثمر محتمل قراءة هذه الشروط والأحكام بعناية تامة بالكامل قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بالصندوق. 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 والتحرري 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 .

ب. تم إعداد هذه الشروط والأحكام من قبل شركة سويكورب، وهي شركة مساهمة مختلطة، بموجب السجل التجاري رقم 1010233360 وتاريخ 6 جمادى الأولى 1428هـ (الموافق 23 مايو 2007م) وترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم 10030104289 ومرخصة كـ "شخص مرخص له" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37 - 12161 وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١ - ١٩٣ - ٢٠٠٦ وتاريخ ١٩/٦/٢٠١٩هـ (الموافق 2006/7/15م) بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ ٢/٦/١٤٢٤ هـ، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 6 - 130 - 2016 وتاريخ 23/1/1438هـ (الموافق 2016/10/24م) بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ ٢/٦/١٤٢٤ هـ والمعدلة بقرار رقم 2 - 115 - 2018 وتاريخ 13/02/1440هـ (الموافق 2018/10/22م).

ج. يصنف مستوى المخاطر في الصندوق بمتوسط إلى مرتفع، لذا فقد لا يكون الصندوق مناسباً للمستثمرين الذين يرغبون في الاستثمار قليل المخاطر، إذ أن أسعار وحدات الصندوق أو العوائد النقدية يمكن أن تهبط بسبب المخاطر التي قد يتعرض لها الصندوق. وبالتالي، قد لا يسترد المستثمر المبلغ الأصلي الذي تم استثماره. لذا ننصح المستثمر باستشارة مستشار مالي مستقل مرخص من هيئة السوق المالية قبل اتخاذ قرار الاستثمار. ويجب أن يكون المستثمرون المحتملون على علم بأن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر متوسطة إلى عالية 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 "7" من هذه الشروط والأحكام).

د. يتحمل مدير الصندوق مسؤولية المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي يؤكد مدير الصندوق حسب علمه (بعد أن بذل القدر المعقول من العناية المهنية للتأكد من ذلك) أنها لا تتضمن أي إفادة غير صحيحة أو مضللة ولا تغفل أية أمور يشترط نظام السوق المالية أو اللوائح التنفيذية الصادرة من مجلس هيئة السوق المالية تضمينها فيه. ولا تتحمل هيئة السوق المالية أي مسؤولية عن محتويات هذه الشروط والأحكام، ولا تعطي أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخلي نفسها صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه الوثيقة أو عن الاعتماد على أي جزء منها، ويجب على الراغبين في شراء وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذه الشروط والأحكام التحري عن مدى صحة المعلومات المتعلقة بالصندوق.

اسم وعنوان مدير الصندوق:

شركة سويكورب

الرياض 11451

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966112110737

فاكس: +966112110733

الموقع الإلكتروني: www.swicorp.com

ملخص تعديلات الشروط والأحكام

وصف التعديل	الفقرة	تاريخ التعديل
تعين كل من عبدالله حمد السلوم، وعبدالله سعود الكليبي، وحسام محمد عبدالرؤف وأحمد بن عبدالعزيز بن حسن وعبدالله سليمان الضحيان كأعضاء مجلس إدارة بدلاً عن عبدالعزيز محمد القباني، وخالد محمد الماجد، وعصام عبدالمجيد الطيار	13.1 تشكيل مجلس إدارة الصندوق	نوفمبر 2018
	13.4 صناديق أخرى يشرف على إدارتها أعضاء مجلس إدارة الصندوق	
تعين كل من دانييل شينكر، وحامد مغال كأعضاء مجلس إدارة بدلاً عن سعود منصور الطاسان، وعبدالله حمد السلوم	13.1 تشكيل مجلس إدارة الصندوق	سبتمبر 2019
	13.4 صناديق أخرى يشرف على إدارتها أعضاء مجلس إدارة الصندوق	
تحديث نص قيود الاستثمار لتتطابق النص في النسخة المعدلة من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة بتاريخ 2018/10/22م	6.1 أنواع الأصول العقارية التي يستثمر فيها الصندوق	أكتوبر 2019
إضافة أنواع الاستثمارات التي يمكن للصندوق الاستثمار بها	6.3 سياسات تركيز الاستثمار	
يتولى مدير الصندوق إخراج زكاة الوحدات الاستثمارية عن المستثمرين	9.1.8 الزكاة	
تغيير فترة اتاحة وإعلان القوائم المالية الأولية المفحوصة الى 30 يوم من نهاية المددة، وتغيير فترة اتاحة وإعلان القوائم المالية السنوية المراجعة الى ثلاثة أشهر من نهاية المددة. وذلك للتماشي مع النسخة المعدلة من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة بتاريخ 2018/10/22م	19 القوائم المالية	
إضافة تقرير تقويم المخاطر ضمن التزامات مدير الصندوق الإفصاحية السنوية الى مالكي الوحدات	21 (ب) التقارير السنوية لمالكي الوحدات	
إضافة فقرة جديدة تتضمن التزام مدير الصندوق بتزويد مالكي الوحدات تقارير ربع سنوية	21 (ج) التقارير الربع سنوية لمالكي الوحدات	
إضافة الفقرة (ط) من المادة السابعة من النسخة المعدلة من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة بتاريخ 2018/10/22م والتي تتعلق بتصويت كبار مالكي الوحدات في قرارات الاستحواذات العقارية ذات الملكية أو المنفعة لهم	22.1 (د) حقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات	
تحديث نص التغييرات الأساسية وترتيب الموافقات اللازمة لقرارها لتتطابق النص المذكور في النسخة المعدلة من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة بتاريخ 2018/10/22م	25 تعديل الشروط والأحكام	
تعين كوك هان سيم كعضو مجلس إدارة بدلاً عن عبدالله سعود الكليبي، وتعين ماجد ضياء الدين كرم	13.1 تشكيل مجلس إدارة الصندوق	يونيو 2020
	13.4 صناديق أخرى يشرف على إدارتها أعضاء مجلس إدارة الصندوق	

ملخص الصندوق رسوم الإدارة	تصحيح احتسابها بحيث تكون بشكل ربع سنوي	
ملخص الصندوق : مصاريف التشغيل	إضافة تعريف لمصاريف التشغيل الخاصة بالأصول	
ملخص الأصول العقارية: الأصول وعقد المنفعة التي سيتم شراؤها/تملكها (تكاليف التشغيل)	إضافة بيان بتكاليف التشغيل للأصول	
9.1.2 تكاليف التعامل	إضافة إيضاح	يناير 2021
9.1.2 رسوم التعامل	إضافة إيضاح	
9.1.7 أتعاب مدير الاملاك	تغيير أتعاب مدير الأملاك لتكون نسبة من الإيرادات بدلا من التحصيلات الفعلية للإيرادات وبحيث لا تتجاوز 10% من الإيرادات السنوية	
9.1.8 مصاريف الوسيط العقاري	إضافة فقرة جديدة تتعلق بمصاريف سعي الوسيط العقاري لصفقات شراء الصندوق لأصول عقارية	
مدير الأملاك	تغيير مدير الأملاك ليصبح شركة عقارات التجزئة	
تغيير في تشكيل مجلس إدارة الصندوق		
		يونيو 2021
		سبتمبر 2021

فهرس المحتويات

17.....	اسم الصندوق ونوعه	1.
17.....	عنوان مدير الصندوق	2.
17.....	مدة الصندوق	3.
17.....	أهداف الصندوق	4.
17.....	وصف غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية	5.
17.....	ملخص استراتيجيات الصندوق	6.
35.....	مخاطر الاستثمار في الصندوق	7.
41.....	الاشتراك	8.
48.....	الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة	9.
53.....	تثمين أصول الصندوق	10.
54.....	تداول وحدات الصندوق	11.
55.....	انقضاء الصندوق وتصفيته	12.
55.....	مجلس إدارة الصندوق	13.
57.....	مدير الصندوق	14.
59.....	أمين الحفظ	15.

60.....	مدير الأملاك	16.
60.....	المحاسب القانوني.....	17.
60.....	المستشار الشرعي.....	18.
61.....	القوائم المالية.....	19.
61.....	تضارب المصالح.....	20.
62.....	الإفصاح لمالكي الوحدات	21.
64.....	معلومات أخرى.....	22.
65.....	مدير الأملاك	23.
65.....	إجراءات معالجة الشكاوى.....	24.
65.....	تعديل الشروط والأحكام	25.
66.....	النظام المطبق.....	26.
66.....	إقرار من مالك الوحدات	27.
67.....	ملحق (1) ملخص الإفصاح المالي	
70.....	ملحق (2) المعايير الشرعية.....	
71.....	ملحق (3) آلية الاشتراك في الصندوق	
74.....	ملحق (4) إقرارا مدير الصندوق.....	

ملحق (5) المصاريف التي يتم تحميلها على الصندوق على أساس مبلغ الاشتراك الافتراضي وبافتراض حجم الصندوق 1,180 مليون ريال سعودي

76.....

ملحق (6) معلومات حول عقود الإيجار الحالية.....

77.....

دليل الصندوق

SWICORP

البلاد المالية
Albilad Capital

البلاد المالية
Albilad Capital

SWICORP

بنك البلاد
Bank Albilad

مصرف الراجحي
Al Rajhi Bank

الأهلي NCB

شركة سويكروب

برج المملكة، الدور 49
طريق الملك فهد
ص. ب. 2076، الرياض 11451
المملكة العربية السعودية
www.swicorp.com

شركة البلاد المالية

سمارت تاور – الطابق الأول
تقاطع شارع التحلية مع طريق الملك فهد
ص. ب. 140
الرياض 11411
المملكة العربية السعودية
www.albilad-capital.com

شركة البلاد المالية

سمارت تاور – الطابق الأول
تقاطع شارع التحلية مع طريق الملك فهد
ص. ب. 140
الرياض 11411
المملكة العربية السعودية
www.albilad-capital.com

شركة سويكروب

برج المملكة، الدور 49
طريق الملك فهد
ص. ب. 2076، الرياض 11451
المملكة العربية السعودية
www.swicorp.com

بنك البلاد

حي الملز، شارع الستين
ص. ب. 140
الرياض 11411
المملكة العربية السعودية
www.bankalbilad.com

مصرف الراجحي

شارع العليا

ص. ب. 28

الرياض 11642

المملكة العربية السعودية

www.alrajhibank.com.sa

البنك الأهلي التجاري

طريق الملك عبدالعزيز

ص. ب. 3555

جدة 21481

المملكة العربية السعودية

مدير الصندوق

أمين الحفظ

مدير الطرح

الجهة المستلمة لطلبات الاشتراك



www.alahli.com

البنك السعودي الفرنسي

طريق المعذر

ص.ب. 06006

الرياض 11004

المملكة العربية السعودية

www.alfransi.com.sa



شركة الجزيرة للأسواق المالية

الرياض - طريق الملك فهد

ص.ب. 20438

الرياض 11455

المملكة العربية السعودية

www.aljaziracapital.com.sa



الللحيد واليحيى محاسبون قانونيون

التعاون - طريق أبو بكر الصديق

الرياض

المملكة العربية السعودية

هاتف: 966112694419

فاكس: 966112693516

www.aca.com.sa

المحاسب القانوني



شركة عقارات التجزئة

ص.ب. 91220

الرياض 11633

المملكة العربية السعودية

WWW.rtc.sa

مدير الأملاك



جهاد أحمد تركستاني ومشاري عبدالعزيز العباد

للاستشارات القانونية والمحاماة

برج هيتال، الدور الرابع

طريق الملك فهد

الرياض 11361

المملكة العربية السعودية

www.talawksa.com

المستشار القانوني



SHARIYAH
REVIEW BUREAU

شركة دار المراجعة الشرعية

مبنى 872، مكتب 41 و 42

طريق 3618 السيف 436

مملكة البحرين - المنامة

www.shariyah.com

المستشار الشرعي



شركة بصمة لإدارة العقارات

حي الربوة - طريق خريص

الرياض

المملكة العربية السعودية

www.gobussma.com

المثمنون العقاريون
المقيم الأول



شركة باركود

تقاطع طريق الجامعة مع طريق عثمان بن عفان

الرياض 11492

المقيم الثاني

المملكة العربية السعودية
www.barcode-sa.com

شركة السوق المالية السعودية (تداول)

أبراج التعاونية، البرج الشمالي
700 طريق الملك فهد

ص.ب 60612، الرياض 11555

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 (11) 218 9999

فاكس: +966 (11) 218 1220

الموقع الإلكتروني: www.tadawul.com.sa

البريد الإلكتروني: webinfo@tadawul.com.sa

هيئة السوق المالية

طريق الملك فهد

ص.ب 87171

الرياض 11642

الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa

البريد الإلكتروني: info@cma.org.sa

شركة فاليوسترات

طريق الملك فهد

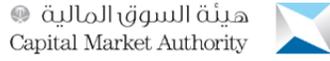
مبنى مؤسسة الملك فيصل الخيرية-البرج الجنوبي-الطابق 6

www.valustrat.com

منصة التداول

الجهة المنظمة

مستشار دراسة الجدوى



ملخص الصندوق

نوع الصندوق	: صندوق استثمار عقاري مقفل مطروح طرماً عاماً تتداول وحداته في السوق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
عملة الصندوق	: الريال السعودي.
مدة الصندوق	: 99 سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدد مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.
الأهداف الاستثمارية للصندوق	: يهدف الصندوق الى الاستثمار في أصول عقارية داخل المملكة العربية السعودية وقابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري، وتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق سنوياً، وقد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصول الصندوق في مشاريع التطوير العقاري شريطة:
حجم الصندوق	: 1. ألا تقل أصول الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن 75٪ من إجمالي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة، و 2. ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء.
سعر الوحدة	: 1,180,000,000 ريال سعودي.
درجة المخاطر	: 10 ريالات سعودية.
الحد الأدنى للاشتراك	: متوسطة إلى عالية (يرجى مراجعة المادة "7" من هذه الشروط والأحكام لمعرفة التفاصيل عن المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق). 500 ريال سعودي مضافاً إليها قيمة رسوم الاشتراك، كما أنه من الممكن تخصيص مبلغ أقل من الحد الأدنى للاشتراك بسبب عدد المكتتبين الكبير خلال فترة الطرح الأولى، وفي حال الرغبة بالاشتراك ببلغ أعلى من الحد الأدنى للاشتراك، يجب أن تكون هذه الزيادة عن الحد الأدنى للاشتراك من مضاعفات مبلغ 100 ريال (أي على سبيل المثال مبلغ 600 ريال سعودي أو 700 ريال سعودي أو 800 ريال سعودي إلخ...) مضافاً إليها مبلغ رسوم الاشتراك.
الحد الأدنى للملكية	: لا يوجد.
سياسة توزيع الأرباح	: سيتم توزيع أرباح على ملاك الوحدات (في حال تحققت) لا تقل عن تسعين بالمائة (90%) من صافي أرباح الصندوق مرة واحدة في السنة على الأقل خلال الربع الأول، في 31 مارس من كل عام. ويمكن لمدير الصندوق دفع هذه التوزيعات على أكثر من مرة في السنة
فترة الطرح الأولى	: تستمر فترة الطرح الأولى لمدة خمسة عشر (15) يوم عمل تبدأ من تاريخ: 1439/07/02 هـ الموافق 2018/03/19م حتى تاريخ 1439/07/22 هـ الموافق 2018/04/08م.
عدد مرات التقويم	: مرتان سنوياً - كل ستة أشهر من السنة المالية للصندوق (30/يونيو و 31/ديسمبر من كل سنة ميلادية).
رسوم الاشتراك	: تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك وبعد تخصيص الوحدات، و بنسبة 1% من إجمالي مبلغ الاشتراك. وسيقوم مدير الصندوق بالتنازل/حسم كامل رسوم الاشتراك لبائعي الاصول العقارية (الاشتراك العيني) الواردة ببيانهم في المادة "8" من هذه الشروط والأحكام.
رسوم إدارة الصندوق	: رسوم سنوية تعادل 0,75% من صافي قيمة أصول الصندوق، وتحسب بشكل ربع سنوي وتدفع بشكل ربع سنوي.

أتعاب مدير الأملاك ومصاريف إدارة الأصول العقارية

: سيقوم مدير الأملاك و/ أو مديرو الأملاك بإدارة جميع الأصول العقارية وذلك يشمل خدمات إدارة الأصول العقارية، و خدمات التأجير وتحصيل الإيجار. وسيقوم الصندوق بدفع مصاريف ادارة الأصول العقارية لمدير أو مدراء الأملاك بما لايتجاوز 10% من إجمالي الإيرادات السنوية للأصول العقارية.

رسوم التعامل

: يحصل مدير الصندوق على نسبة 1% من سعر البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم بيعه من قبل الصندوق. ويحصل كذلك على نسبة 1% من سعر الشراء الخاص بكل 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 و لن تنطبق رسوم التعامل على شراء الأصول المبدئية للصندوق.

تكاليف التعامل

: بالإضافة إلى رسوم التعامل، سيتحمل الصندوق جميع مصاريف وتكاليف التعامل/التعاملات ، المباشرة وغير المباشرة، المتكبدة لغرض البيع والشراء والاستحواذ على أي أصول أو وحدات في صناديق استثمار غير مدارة من قبل مدير الصندوق تدفع لمقدمي الخدمات غير مدير الصندوق والذي يشمل على سبيل المثال لا الحصر التكاليف الاستشارية والقانونية التابعة ومصاريف التقييم ومصاريف العناية الواجبة وكل المصاريف المبدئية والمتعلقة بها وتكاليف السفر وجميع النفقات التي تعتبر ضرورية لهذا الأمر ، علماً بأن تلك المصاريف وتكاليف التعامل/التعاملات لن تتجاوز ما نسبته 1% من سعر الصفقة (سواءً كانت شراء أم بيع لأصل عقاري من قبل الصندوق أو شراء أو بيع وحدات في صناديق استثمارية غير مدارة من قبل مدير الصندوق) ، علماً بأنه لن يطبق على عملية شراء الأصول المبدئية للصندوق أي تكاليف تعامل.

مصاريف الوسيط العقاري

: يدفع الصندوق ما نسبته 2.5% (كحد أقصى) من قيمة أي استثمار عقاري يتم الاستحواذ عليه وتدفع هذه القيمة للوسيط وذلك مقابل قيامه بجلب الفرص وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها مستقبلاً وتدفع مباشرة بعد افراغ العقار أو عند الاستثمار في أصول عقارية أو كما يتم الاتفاق عليه بين الأطراف. وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف (في حال وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة.

تداول الوحدات

: يتم التعامل بالوحدات عبر نظام (تداول) عند الإدراج، بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة ووحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية (تداول) وبالتالي، يجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل السوق المالية مباشرة.

الزكاة

: يتولى مدير الصندوق إخراج زكاة الوحدات الاستثمارية عن المستثمرين.

الرسوم الحكومية/الضرائب

إن الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة لشركة سويكورب أو الأطراف الأخرى لا تشمل الرسوم الحكومية/الضرائب، وسيتحمل الصندوق الرسوم الحكومية/الضرائب بشكل منفصل وفقاً للتشريعات واللوائح التنفيذية ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة.

قائمة المصطلحات

<p>: 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.</p>	<p>"الهيئة" أو "هيئة السوق المالية"</p>
<p>: لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية السعودية.</p>	<p>لائحة الأشخاص المرخص لهم</p>
<p>: لائحة صناديق الاستثمار العقاري، والصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.</p>	<p>لائحة صناديق الاستثمار العقاري</p>
<p>: لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.</p>	<p>لائحة صناديق الاستثمار</p>
<p>: تعني التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.</p>	<p>التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة</p>
<p>: تعني شركة سويكورب، شركة سعودية مساهمة مختلطة، بموجب السجل التجاري رقم 1010233360 وتاريخ 6 جمادى الأولى 1428 هـ (الموافق 23 مايو 2007م) وترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم 10030104289 ومرخصة كـ"شخص مرخص له" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37 - 12161 لمزاولة نشاط التعامل بصفة أصيل والتعهد بالتغطية والترتيب وتقديم المشورة والإدارة و الحفظ في أعمال الأوراق المالية.</p>	<p>"شركة سويكورب" أو "مدير الصندوق"</p>
<p>: هو مجلس إدارة يُعين أعضائه مدير الصندوق، وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري لمراقبة أعمال مدير الصندوق وسير أعمال الصندوق.</p>	<p>مجلس إدارة الصندوق</p>
<p>: عضو من أعضاء مجلس الإدارة ليس موظفاً ولا عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ الصندوق، كما أنه ليس بذئ علاقة جوهرية بعمل أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ ذلك الصندوق.</p>	<p>عضو مجلس إدارة مستقل</p>
<p>: 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: إدارة وتشغيل العقارات وصيانتها وخدمات التأجير وتحصيل الإيجار.</p>	<p>مدير الأملاك</p>
<p>: يعني شخص مرخص له ممارسة أعمال الأوراق المالية.</p>	<p>الشخص المرخص له</p>
<p>: مسؤول المطابقة والالتزام لدى شركة سويكورب الذي يتم تعيينه وفقاً لنص الفقرة (أ) من المادة السابعة والخمسين (57) من لائحة الأشخاص المرخص لهم.</p>	<p>مسؤول المطابقة والالتزام</p>
<p>: يعني صندوق سويكورب وابل ريت.</p>	<p>الصندوق</p>
<p>: مدة الصندوق هي 99 سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدد ماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية</p>	<p>مدة الصندوق / عمر الصندوق</p>
<p>: مجموع قيمة الوحدات عند بداية كل يوم عمل يتم فيه التعامل في وحدات الصندوق من خلال عمليات بيع وشراء.</p>	<p>إجمالي قيمة أصول الصندوق / رأس مال الصندوق</p>
<p>: التعويض والمصاريف والأتعاب المتعلقة بالخدمات الاستشارية التي يتم دفعها لمدير الصندوق.</p>	<p>رسوم إدارة الصندوق</p>
<p>: هو ما يقدمه المشترك من مقابل نقدي أو عيني لغرض الاستثمار في الصندوق وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه.</p>	<p>اشتراك</p>

الوحدة	: حصص مشاعة تمثل أصول الصندوق التي تمنح المستثمر حق المشاركة في ملكية أصول الصندوق على أساس نسبي وفقاً لعدد الوحدات التي يملكها المستثمر.
"مالك وحدة" أو "مالك وحدات"	: مصطلحات مترادفة، ويستخدم كل منها للإشارة إلى الشخص الذي يملك وحدات في صندوق سويكوب وابل ريت.
التغييرات الأساسية	: تعني أيًا من الحالات الآتية:
	1. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته.
	2. التغيير الذي يكون له تأثير سلبي وجوهري على حاملي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
	3. التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
	4. زيادة رأس مال الصندوق.
	5. أي حالات أخرى ترى الهيئة أنها تغييراً أساسياً وتبلغ بما مدير الصندوق.
الطرح	: يعني الطرح العام للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
صافي قيمة الأصول للوحدة	: القيمة النقدية لأي وحدة على أساس إجمالي قيمة أصول صندوق الاستثمار محصوماً منها قيمة الخصوم والمصاريف، ثم يُقسم الناتج على إجمالي عدد الوحدات القائمة في تاريخ التقييم.
صافي قيمة الأصول	: يعني صافي قيمة أصول الصندوق كما هو محدد في المادة "10" من هذه الشروط والأحكام.
يوم التقييم	: يقصد به اليوم الذي يتم فيه حساب صافي قيمة أصول الصندوق، ويتم التقييم كل ستة أشهر في 30 يونيو و 31 ديسمبر من كل سنة ميلادية.
"ريال" أو "ريال سعودي"	: أي الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
صناديق أسواق النقد	: وهي صناديق استثمار يتمثل هدفها الوحيد الاستثمار في الأوراق المالية قصيرة الأجل و صفقات سوق النقد وفقاً للائحة صناديق الاستثمار.
صفقات المراجعة	: صفقات ينفذها الصندوق عن طريق تملك سلع وبيعها بالأجل، حيث يبدي العميل رغبته في شراء سلعة من الصندوق بالأجل، ثم يشتري الصندوق السلعة من السوق، وبيعهما عليه، وللعميل حق الاحتفاظ بالسلعة أو تسلمها وله أن يوكل الصندوق في بيعها في السوق، كما يمكن تنفيذها بتوكيل الصندوق مؤسسة مالية بشراء سلع من السوق الدولية للصندوق بثمن حال ومن ثم يبيعها الصندوق على المؤسسة المالية أو غيرها بثمن مؤجل.
نموذج طلب الاشتراك	: النموذج المستخدم لطلب الاشتراك في الصندوق وأي مستندات مطلوبة حسب لوائح هيئة السوق المالية وقواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وأي معلومات مرفقة يوقعها العميل بغرض الاشتراك في وحدات الصندوق شريطة اعتماد مدير الصندوق.
السنة المالية	: هي السنة الميلادية والمدة الزمنية التي يتم في بدايتها توثيق وتسجيل جميع العمليات المالية للصندوق وفي نهايتها يتم إعداد القوائم المالية والتي تتكون من 12 شهراً ميلادياً.
الربع	: مدة ثلاثة أشهر من كل سنة مالية تنتهي في اليوم الأخير من الأشهر (مارس/ يونيو/ سبتمبر/ ديسمبر) من كل عام.
"اليوم" أو "يوم عمل"	: يوم العمل الرسمي الذي تكون فيه البنوك مفتوحة للعمل في المملكة العربية السعودية.
صافي أرباح الصندوق	: يقصد به إجمالي عوائد الصندوق بما في ذلك الدخل التاجيري بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحملها الصندوق.
طرف ذو علاقة	: يقصد به أي من الآتي:
	1. مدير الصندوق

2. أمين الحفظ
 3. مدير الأملاك
 4. المثمن
 5. المحاسب القانوني
 6. أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه
 7. أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (5%) من صافي أصول صندوق الاستثمار العقاري المتداول
 8. أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم
- : تعني السوق المالية السعودية.

تداول

: تعني أي سوق مالية عاملة في المملكة العربية السعودية (أو سيتم ترخيصه لاحقاً) ومنها على سبيل المثال السوق الرئيسية والسوق الموازية (نمو) وسوق الصكوك والسندات.

أسواق المال السعودية

: تعني أي أصول يمتلكها الصندوق سواء كانت سائلة أم غير سائلة بما في ذلك الأصول العقارية الموضحة في الملخص التعريفي عن الأصول العقارية.

أصول الصندوق

: كل من يملك وحدة في الصندوق على ألا يكون من الآتي بيانهم:

الجمهور

1. أي مالك وحدات يملك (5%) أو أكثر من وحدات الصندوق
2. مدير الصندوق وتابعيه
3. أعضاء مجلس إدارة الصندوق

: يعني تحويل عقد إيجار الأرض رقم (87) وتاريخ 1433/10/22هـ المبرم بين بلدية محافظة الدوادمي (كموَجِر) وشركة وابل العربية للاستثمار (كمستأجر) وشراء حق الانتفاع بالأرض والمجمع التجاري القائم عليها لفترة زمنية محددة ولا يترتب على شراء حق الانتفاع اكتساب الملكية التامة للأصل بحيث تبقى تلك الملكية مع مالكيها الأساسي.

عقد المنفعة

: تعني كل من شركة سويكوب وبنك البلاد ومصرف الراجحي والبنك الأهلي التجاري والبنك السعودي الفرنسي وشركة الجزيرة للأسواق المالية والذين سيقومون باستلام نماذج الاشتراك وشروط وأحكام الصندوق واستلام مبالغ الاشتراك من المستثمرين المحتملين.

الجهات المستلمة لطلبات الإشتراك

: تعني كافة المصاريف التشغيلية، المباشرة وغير المباشرة، التي يتم تكبدها والمتعلقة بأنشطة الأصول ، بما في ذلك مصاريف إدارة الأملاك وإيجار الأراضي والمصاريف المباشرة وغير مباشرة لتشغيل وصيانة الأصول ، والمصاريف الإدارية العامة وتشمل على سبيل المثال لا الحصر تكاليف المرافق، وتكاليف الخدمات، وتكاليف الإصلاح والصيانة، وتكاليف قطع الغيار، وتكاليف الجرد والتوريد، ومصاريف المبيعات والتسويق، وتكلفة أي شخص يقدم خدمات (بما في ذلك خدمات الأمن والاستشارات) أو البضائع إلى الأصول ، وتكاليف الموظفين، ورسوم إدارة الأملاك، ورسوم التصاريح والموافقات النظامية، ومصاريف التأمين على الاستثمارات، ومصاريف المسطحات الخضراء ، وجميع الضرائب المتعلقة بتشغيل الأصول العقارية، ومصاريف وتكاليف الاتصالات، التأمين وعلاوات التأمين وأي تكاليف تأمينية أخرى، وأي تكاليف أخرى مقبولة عادة كمصاريف تشغيلية.

مصاريف التشغيل

يعني دار المراجعة الشرعية

المستشار الشرعي

شروط وأحكام الصندوق

1. اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق سويكورب وايل ريت، وهو صندوق استثمار عقاري مقفل مطروح طرحاً عاماً تتداول وحداته في السوق متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

2. عنوان مدير الصندوق

شركة سويكورب.

طريق الملك فهد، برج المملكة، الدور 49

الرياض 11451، المملكة العربية السعودية

هاتف: +966112110737، فاكس رقم: +966112110733

الموقع الإلكتروني: www.swicorp.com

3. مدة الصندوق

مدة الصندوق هي 99 سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدة مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

4. أهداف الصندوق

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل دوري سنوي لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري ومتواجدة بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية بحيث يتم توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات مرة واحدة على الأقل في السنة وذلك خلال الربع الأول، في 31 مارس من كل عام. وذلك بعد استلام مدير الصندوق للعوائد الإيجابية للأصول العقارية. ويمكن لمدير الصندوق دفع هذه التوزيعات على أكثر من مرة في السنة.

5. وصف غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري داخل المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة) وبما يتوافق مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية الواردة في المادة "6"، وتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق سنوياً. ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصوله في مشاريع التطوير العقاري وذلك وفقاً للقيود المحددة في استراتيجية الصندوق الواردة في المادة "6".

6. ملخص استراتيجيات الصندوق

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

6.1 أنواع الأصول العقارية التي يستثمر فيها الصندوق

يستهدف الصندوق تكوين محفظة استثمارية عقارية قابلة لتحويل دخل تأجيري دوري والتي من المتوقع أن تدر عوائد على رأس المال المستثمر بما يتماشى مع استراتيجية استثمار الصندوق. وتتركز استثمارات الصندوق المبدئية في قطاع المراكز التجارية داخل المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة). وعلى الرغم من ذلك، فقد يقوم الصندوق مستقبلاً بتنويع المحفظة الاستثمارية العقارية من خلال تملك أصول عقارية بشكل كامل أو جزئي، مباشر عن طريق الاستحواذ على أصول عقارية أو غير مباشر عن طريق الاستثمار في صناديق عقارية مدرة للدخل أو صناديق عقارية عامة أو استثمار في شركات عقارية تمتلك أصول عقارية وذلك عن طريق كيان لغرض خاص، في قطاعات أخرى مثل القطاع السكني والقطاع الصناعي وقطاع الضيافة داخل المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة) وقد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصوله في مشاريع التطوير العقاري.

قيود الاستثمار:

أ. يجب أن لا تقل قيمة استثمارات الصندوق في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري عن ما نسبته (75%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة.

ب. لا يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الأراضي البيضاء، ويسمح له باستثمار نسبة لا تتجاوز (25%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة، في أي مما يلي على أن تكون جميع هذه الاستثمارات متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية:

- التطوير العقاري، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أو لم تكن
- تجديد وإعادة تطوير العقارات
- اتفاقيات إعادة شراء العقار
- النقد وما في حكمه، وحدات صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة، الشركات العقارية
- حقوق المنفعة

ت. يُحظر على مدير الصندوق استثمار نسبة تزيد على (25%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة في عقارات خارج المملكة.

ويعرض الملخص التعريفي الموضح أدناه الأصول العقارية المكونة لمحفظة الصندوق الاستثمارية بشكل مبثني:

6.2 ملخص تعريفي عن الأصول العقارية

(أ) ملخص محفظة الصندوق (المبدئية)

الوصف	عدد/قيمة
إجمالي عدد العقارات وعقود المنافع المراد الاستحواذ عليها	4
عدد العقارات المراد الاستحواذ على ملكيتها بشكل تام	3
عدد العقارات المراد الاستحواذ على منفعتها	1
العقارات المطورة تطوير كامل	4

0	عدد العقارات قيد الإنشاء
%100	نسبة العقارات المدرة للدخل من مجموع الأصول
0	نسبة العقارات قيد الإنشاء من مجموع الأصول
1,013,184,062	التكلفة الاجمالية لشراء العقارات من دون عقد المنفعة (ريال سعودي)
166,815,938	التكلفة الاجمالية لشراء عقد المنفعة (ريال سعودي)*
1,180,000,000	إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)
101,925,296	مجموع الإيجارات لكامل أصول الصندوق المستهدفة خلال 12 شهر (سنة 2018) (ريال سعودي)
192,535	مجموع مساحات البناء للعقارات حسب رخص البناء (م ²) (باستثناء عقد المنفعة)
37,318	مجموع مساحات البناء لعقد المنفعة حسب رخصة البناء (م ²)
96.38%	إجمالي نسبة الإشغال (محسوبة بطريقة المتوسط المرجح) بالنسبة للمساحة التأجيرية
%14	نسبة عقد المنفعة من إجمالي حجم الصندوق
جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 15 نوفمبر 2017.	

*تنويه: قد لا يقوم المحاسب القانوني بتصنيف/عرض عقد المنفعة على أساس أنه أصل بل قد يدخل فقط في بنود المصاريف والإيرادات، مما يؤدي إلى اختلاف في قيمة أصول الصندوق بين الدفاتر المحاسبية والتقييم الحقيقي الذي تم على أساسه اعتماد تكلفة شراء العقارات وعقد المنفعة، وعليه جرى التنويه.

ملخص لعوائد الأصول المستهدفة لسنة 2018:

اسم كل عقار	عقار رقم 1	عقار رقم 2	عقار رقم 3	عقار رقم 4*
المكان مول - حفر الباطن	المكان مول - مدينة الرياض	المكان مول - مدينة تبوك	المكان مول - محافظة الدوادمي	
حفر الباطن	مدينة الرياض	مدينة تبوك	محافظة الدوادمي	
مملوك	مملوك	مملوك	عقد منفعة	
مطور بالكامل و مدر للدخل	مطور بالكامل و مدر للدخل	مطور بالكامل و مدر للدخل	مطور بالكامل و مدر للدخل	
470,205,991	323,560,874	219,417,197	166,815,938	
52,645,869	24,229,426	21,773,814	27,036,449	
42,795,476	19,921,199	17,819,957	21,388,665	

16.21%	9.92%	7.49%	11.20%	نسبة العائد الاجمالي
12.82%	8.12%	6.16%	9.10%	نسبة العائد الصافي

ملاحظة: إن العائد الداخلي السنوي المستهدف للمكان مول في محافظة الدوادمي هو 14.2% على افتراض أن الأصل العقاري ستعود منفعتة إلى مالك الأرض الحالي (بلدية الدوادمي) في نهاية عقد المنفعة بتاريخ 1458/11/1 هـ .

(ب) ملخص الأصول العقارية: الأصول وعقد المنفعة التي سيتم شراؤها/تملكها

العقار الأول: المكان مول – محافظة حفر الباطن

• وصف العقار

الوصف	أهم العناصر
المكان مول – حفر الباطن	اسم العقار
تجاري	الاستخدام
	كروكي الموقع
N 28 21 28.58 E 45 57 40.72	احداثيات الموقع
محافظة حفر الباطن	المدينة
حي الريان	الحي
طريق الملك عبدالعزيز	الشارع
حوالي 126,700 متر مربع	مساحة قطعة الأرض
حوالي 98,374 متر مربع	مساحات البناء
60,325 متر مربع	المساحات التأجيرية
470,205,991 ريال سعودي	إجمالي تكلفة الشراء
97.46%	نسبة إشغال المساحات التأجيرية الحالية حتى 15 نوفمبر من عام 2017م

تجدر الإشارة إلى أن المكان مول الواقع في محافظة حفر الباطن تم بناؤه على أرضين متجاورتين مسجلتين بصكين مستقلين أحدهما فقط مسجل باسم شركة وابل العربية للاستثمار، وقد قامت شركة وابل العربية للاستثمار باستئجار الأرض المجاورة لأرضها لأقامة المجمع التجاري (المكان مول).

وبناءً على هيكل الملكية المذكور أعلاه، قام مدير الصندوق بإبرام اتفاقيتين مستقلتين أحدهما مع شركة وابل العربية للاستثمار لشراء الأرض المملوكة لشركة وابل العربية للاستثمار بالإضافة إلى المبنى القائم على الأرض المملوكة لها و الأرض المستأجرة من قبلها و حق منفعتة.

و قام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقية بيع و شراء الأرض المستأجرة من قبل شركة وابل العربية للاستثمار و المملوكة بشكل مشاع للأشخاص التالية أسماؤهم:

- (1) عبدالعزيز بن خليف بن عبدالله الباني
- (2) عبدالله بن خليف بن عبدالله الباني
- (3) منصور بن خليف بن عبدالله الباني
- (4) متعب بن خليف بن عبدالله الباني
- (5) عبدالإله بن خليف بن عبدالله الباني
- (6) سلطان بن خليف بن عبدالله الباني
- (7) تركي بن خليف بن عبدالله الباني
- (8) هيفاء بنت خليف بن عبدالله الباني
- (9) هلا بنت خليف بن عبدالله الباني
- (10) غادة بنت خليف بن عبدالله الباني
- (11) سلمى بنت محمد بن خليف المطيري.

اشتملت اتفاقية البيع والشراء المرمة بين كل من مدير الصندوق وشركة وابل العربية للاستثمار على أحكام وشروط من أهمها:

- ثمن شراء المكان مول - محافظة حفر الباطن (ويشمل ثمن شراء قيمة الأرض المسجلة باسم شركة وابل العربية للاستثمار وقيمة المبنى القائم على الأرض المملوكة لها والأرض المستأجرة من قبلها وحق منفعتة):
390,205,991 ريال سعودي. ويتم سداد ثمن على النحو الآتي:
أ- مبلغ نقدي يساوي 131,167,977 ريال سعودي
ب- تخصيص وحدات في الصندوق كاشتراك عيني من قبل البائع بقيمة 259,038,014 ريال سعودي (للمزيد من المعلومات عن عدد الوحدات وآلية تخصيصها لبائع الأصول العقارية، الرجاء الرجوع إلى المادة 8.1 من هذه الشروط والأحكام)
- أهم الشروط الواجب تحققها لإتمام عملية بيع وشراء الأصل العقاري:

- أ. الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طرح وإدراج وحدات الصندوق،
- ب. إتمام مدير الصندوق لعملية جمع مبلغ نقدي وقدره 354.000.000 ريال سعودي من خلال اشتراكات المستثمرين من الجمهور في الصندوق،
- ج. تقديم خطاب عدم ممانعة من البنك الممول فيما يتعلق بإتمام عملية البيع و الشراء الخاصة بالمكان مول - مدينة الرياض والمكان مول - محافظة حفر الباطن وتنازله عن أي مطالبات لحقوق ممنوحة له بموجب اتفاقية التسهيلات القائمة مع شركة وابل العربية للاستثمار و التي قد تنشأ عن إتمام عملية البيع و الشراء لتلك الأصول العقارية،
- د. إفراغ صك ملكية الأصل العقاري باسم أمين الحفظ أو من ينوبه،
- هـ. سداد ثمن الشراء من وحدات في الصندوق ومبلغ نقدي لبائع الأصول العقارية.
- و. الحصول على موافقة خطية من صاحب الصلاحية في وزارة الشؤون البلدية و القروية (مثلة ببلدية محافظة الدوادمي) تؤكد موافقتهم على عملية شراء حق منفعة المكان مول في محافظة الدوادمي و تحويله للصندوق.

واشتملت اتفاقية بيع و شراء الأرض المستأجرة من قبل شركة وابل العربية للاستثمار و المملوكة بشكل مشاع للأشخاص المذكورة أسماؤهم في الفقرة أعلاه (نبذة عن عملية الاستحواذ على الأصل العقاري) على أحكام وشروط من أهمها:

- ثمن شراء الأرض: 80.000.000 ريال سعودي يتم سداده على النحو الآتي:

أ- مبلغ نقدي يساوي 24.000.000 ريال سعودي يتم سداده على البائعين كل حسب حصته المشاعة في الأرض

ب- تخصيص وحدات في الصندوق كاشتراك عيني من قبل البائعين بقيمة 56.000.000 ريال سعودي للبائعين كل حسب حصته المشاعة في الأرض (للمزيد من المعلومات عن عدد الوحدات وآلية تخصيصها لبائعي الأرض، الرجاء الرجوع إلى المادة 8.1 من هذه الشروط والأحكام)
- أهم الشروط الواجب تحققها لإتمام عملية الاستحواذ:

أ. الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طرح وإدراج وحدات الصندوق،

ب. إتمام مدير الصندوق لعملية جمع مبلغ نقدي وقدره 354.000.000 ريال سعودي من خلال اشتراكات المستثمرين من الجمهور في الصندوق،

ج. تسجيل صك ملكية الأصل العقاري باسم أمين الحفظ أو من ينوبه،

د. سداد ثمن الشراء من وحدات في الصندوق ومبلغ نقدي لبائعي الأرض.

ضريبة القيمة المضافة

التزمت شركة وابل العربية للاستثمار بتحمل ضريبة القيمة المضافة (حيثما انطبق) الخاصة باستحواذ الصندوق على المكان مول - محافظة حفر الباطن - بما في ذلك الخاصة بالاستحواذ على الأرض المستأجرة من قبلها.

نبذة عن عقود الإيجار حتى 15 نوفمبر من عام 2017*

نظرا لطبيعة هذا العقار وتنوع مستأجره وبسبب كثرة عقوده فقد تم عمل ملخص للعقود حسب مدة العقد كما هو موضح أدناه:

عدد العقود	الإيجار السنوي	مدة العقود الحالية
الحالي* - عام 2017		
26	13,550,525	10 سنوات فأكثر
26	9,776,645	5 - 9 سنوات
87	17,902,052	3 - 4 سنوات
32	10,142,000	أقل من 3 سنوات
171	51,371,222	المجموع

(يرجى الرجوع إلى الملحق 6 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)

العمر (حسب شهادة إتمام البناء)

تم إتمام بناء المجمع في يونيو من سنة 2016م

2

عدد الأدوار

تحويل حق الملكية

صفة الملكية

ملاحظات إضافية

- العقار مؤجر بعدد من العقود التي تحتوي على زيادة في القيمة الإيجارية بشكل تصاعدي (للمزيد من المعلومات عن الزيادات في القيمة الإيجارية، الرجاء الرجوع إلى الملحق رقم 6)
 - الأصل العقاري مرهون لأحد البنوك التجارية المرخصة للعمل في المملكة (باستثناء الأرض المستأجرة من قبل شركة وابل العربية للاستثمار) وذلك ضماناً لالتزامات شركة وابل العربية للاستثمار بموجب اتفاقية التسهيلات المرهونة مع بنك الممول. وتتكون ضمانات البنك من الآتي:
- أ- تسجيل صك ملكية أرض المكان مول في محافظة حفر الباطن الخاصة بشركة وابل باسم الشركة التابعة للبنك الممول.
- ب- تنازل من قبل شركة وابل العربية للاستثمار. عن الإيجارات للمكان مول - محافظة حفر الباطن.
- تم الاتفاق بين البنك الممول وشركة وابل العربية للاستثمار على الغاء الضمانات عند إتمام عملية شراء المكان مول - محافظة حفر الباطن بحيث يتم تقديم ضمانات بديلة أو تسوية الدين القائم من قبل شركة وابل العربية للاستثمار. والتزمت شركة وابل العربية للاستثمار لمدير الصندوق بتقديم ضمانات بديلة أو تسوية الدين القائم من قبلها للبنك الممول وذلك قبل بداية فترة طرح وحدات الصندوق. ولن يقوم مدير الصندوق بتسليم قيمة المكان مول في محافظة حفر الباطن الا عند إتمام نقل ملكية الأصل العقاري أمام كاتب العدل المختص.

- ستتم إدارة هذا الأصل العقاري من قبل شركة عقارات التجزئة التي يتم تعيينها وفقاً لشروط و أحكام الصندوق.
- توفي السيد / متعب بن خليف بن عبدالله الباني - أحد مالكي الشيوخ في الأرض المستأجرة من قبل شركة وابل العربية للاستثمار في محافظة حفر الباطن- بعد إبرام مدير الصندوق لاتفاقية البيع معهم. وعليه ستنتقل كافة حقوقه والتزاماته في الاتفاقية خلفه العام وفقاً لصك إثبات حصر الورثة الصادر عن وزارة العدل.

(يرجى الرجوع إلى الملحق 6 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)

تجدر الإشارة إلى أن السيد فهد المقبل والسيد محمد النمر شركاء مباشرين وغير مباشرين (على التوالي) في شركة وابل العربية للاستثمار البائع لبعض الأصول العقارية المبدئية للصندوق، وبالتالي قد تتضارب أنشطتهم من وقت لآخر مع أنشطة ومصالح الصندوق وفيما عدا ما ذكر أعلاه وما تم الإفصاح عنه في المادة 14.7 والمادة 20 من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الصندوق أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بهذا الأصل العقاري. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح مدير الصندوق مع مصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لهذا الأصل العقاري.

- بلغت مصاريف تشغيل المكان مول - محافظة حفر الباطن للعام 2019م مبلغ 9.8 مليون ريال سعودي.
- قد تتغير مصاريف التشغيل الفعلية عن المصاريف المتوقعة وسوف يتم الإفصاح عن ذلك في التقارير المالية السنوية للصندوق

شروط إلغاء العقود

إفصاح

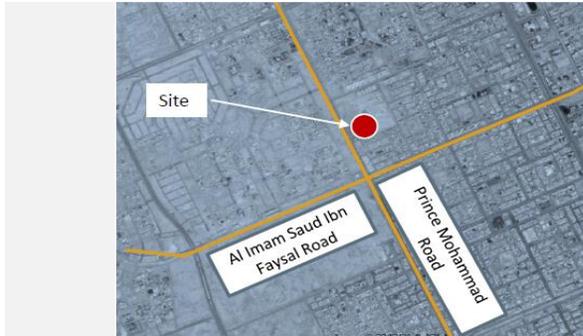
مصاريف التشغيل

* تم احتساب الإيجارات الحالية بناء على عقود الإيجار المبرمة حالياً حتى 15 نوفمبر من عام 2017م

وتجدر الإشارة إلى أن المكان مول هو أكبر مجمع تجاري متكامل في محافظة حفر الباطن من حيث المساحة ويبلغ عدد المستأجرين حالياً 171 مستأجر ويشغل من قبل علامات تجارية منها هايبر بنده، H&M، هوم سنتر و غيرها.

العقار الثاني: المكان مول - مدينة الرياض

- وصف العقار

أهم العناصر	الوصف
اسم العقار	المكان مول - الرياض
الاستخدام	تجاري
كروكي الموقع	

الحدائيات الموقع	N 24 47 27.18 E 46 36 42.89
المدينة	الرياض
الحي	حي الملقا
الشارع	طريق الأمير محمد بن سعد بن عبدالعزيز
مساحة قطعة الأرض	حوالي 37,293 متر مربع
مساحات البناء	حوالي 49,963 متر مربع
المساحات التأجيريه	30,041 متر مربع
إجمالي تكلفة الشراء	323,560,874 ريال سعودي
نسبة إشغال المساحات التأجيريه الحالية- حتى 15 نوفمبر من عام 2017م	93.14%
نبذة عن عملية الاستحواذ على الأصل العقاري	قام مدير الصندوق بإبرام اتفاقية بيع وشراء مع شركة وابل العربية للاستثمار لشراء المكان مول - مدينة الرياض (الأرض والمبنى القائم عليه).
أهم شروط اتفاقية الاستحواذ على الأصل العقاري	اشتملت اتفاقية البيع والشراء المبرمة بين كل من مدير الصندوق وشركة وابل العربية للاستثمار على أحكام وشروط من أهمها:
	<ul style="list-style-type: none"> • ثمن شراء المكان مول - مدينة الرياض: . 323,560,874.2 ريال سعودي. ويتم سداد ثمن على النحو الآتي: <ul style="list-style-type: none"> أ- مبلغ نقدي يساوي 106,775,088 ريال سعودي ب- تخصيص وحدات في الصندوق كاشتراك عيني من قبل البائع بقيمة 216,785,786 ريال سعودي (للمزيد من المعلومات عن عدد الوحدات وآلية تخصيصها لبائع الأصول العقارية، الرجاء الرجوع إلى المادة 8.1 من هذه الشروط والأحكام) • أهم الشروط الواجب تحققها لإتمام عملية بيع وشراء الأصل العقاري: <ul style="list-style-type: none"> ز. الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طرح وإدراج وحدات الصندوق، ح. إتمام مدير الصندوق لعملية جمع مبلغ نقدي وقدره 354.000.000 ريال سعودي من خلال اشتراكات المستثمرين من الجمهور في الصندوق، ط. تقديم خطاب عدم ممانعة من البنك الممول في ما يتعلق بإتمام عملية البيع و الشراء الخاصة بالمكان مول - مدينة الرياض والمكان مول - محافظة حفر الباطن و تنازله عن أي مطالبات لحقوق ممنوحة له بموجب اتفاقية التسهيلات القائمة مع شركة وابل العربية للاستثمار و التي قد تنشأ عن إتمام عملية البيع و الشراء لتلك الأصول العقارية، ي. إفراغ صك ملكية الأصل العقاري باسم أمين الحفظ أو من ينيبه، ك. سداد ثمن الشراء من وحدات في الصندوق ومبلغ نقدي لبائع الأصول العقارية. ل. الحصول على موافقة خطية من صاحب الصلاحية في وزارة الشؤون البلدية و القروية (مثلة ببلدية محافظة الدوادمي) تؤكد موافقتهم على عملية شراء حق منفعة المكان مول في محافظة الدوادمي و تحويله للصندوق.

ضريبة القيمة المضافة

نبذة عن عقود الإيجار حتى 15 نوفمبر من عام 2017م

التزمت شركة وابل العربية للاستثمار بتحمل ضريبة القيمة المضافة (حيثما انطبق) الخاصة باستحواذ الصندوق على المكان مول - مدينة الرياض.

نظرا لطبيعة هذا العقار وتنوع مستأجريه وبسبب كثرة عقوده فقد تم عمل ملخص للعقود حسب مدة العقد كما هو موضح أدناه:

عدد العقود	الإيجار السنوي الحالي -	مدة العقود الحالية
عام 2017		
20	13,078,365	10 سنوات فأكثر
14	3,324,904	5 - 9 سنوات
13	2,072,220	3 - 4 سنوات
16	6,651,700	أقل من 3 سنوات
63	25,127,189	المجموع

(يرجى الرجوع إلى الملحق 6 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)

تم إتمام بناء المجمع في ديسمبر من سنة 2016م

العمر (حسب شهادة إتمام البناء)

3

عدد الأدوار

تحويل حق الملكية

صفة الملكية

ملاحظات إضافية

- العقار متعارف عليه بين العموم بمسمى الخير مول وذلك لأن العقار يقع على طريق الخير (طريق الأمير محمد بن سعد بن عبدالعزيز حالياً).
- العقار مؤجر بعدد من العقود التي تحتوي على زيادة في القيمة الإيجارية بشكل تصاعدي (للمزيد من المعلومات عن الزيادات في القيمة الإيجارية، الرجاء الرجوع إلى الملحق رقم 6)
- الأصل العقاري مرهون لأحد البنوك التجارية المرخصة للعمل في المملكة وذلك ضماناً للالتزامات شركة وابل العربية للاستثمار بموجب اتفاقية التسهيلات المبرمة مع البنك الممول. وتتكون ضمانات البنك من الآتي:
أ- تسجيل صك ملكية أرض المكان مول في مدينة الرياض باسم الشركة التابعة للبنك الممول.
ب- تنازل من قبل شركة وابل العربية للاستثمار عن الإيجارات للمكان مول - محافظة حفر الباطن.
تم الاتفاق بين البنك الممول وشركة وابل العربية للاستثمار على إلغاء الضمانات عند إتمام عملية شراء المكان مول - مدينة الرياض بحيث يتم تقديم ضمانات بديلة أو تسوية الدين القائم من قبل شركة وابل العربية للاستثمار. والتزمت شركة وابل العربية للاستثمار لمدير الصندوق بتقديم ضمانات بديلة أو تسوية الدين القائم من قبلها للبنك الممول وذلك قبل بداية فترة طرح وحدات الصندوق.. و لن يقوم مدير الصندوق بتسليم قيمة المكان مول في مدينة الرياض الا عند إتمام نقل ملكية الأصل العقاري أمام كاتب العدل المختص.
- ستتم إدارة هذا الأصل العقاري من قبل شركة عقارات التجزئة التي يتم تعيينها وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.

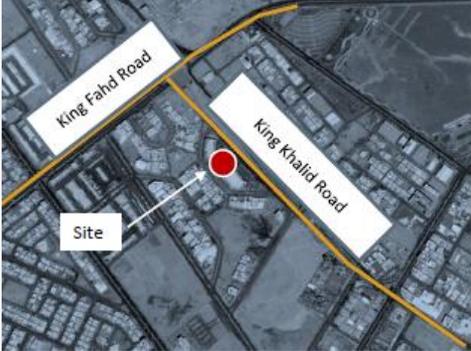
<p>(يرجى الرجوع إلى الملحق 6 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)</p>	<p>شروط إلغاء العقود</p>
<p>تجدر الإشارة إلى أن السيد فهد المقبل والسيد محمد النمر شركاء مباشرين وغير مباشرين (على التوالي) في شركة وابل العربية للاستثمار البائع لبعض الأصول العقارية المبدئية للصندوق، وبالتالي قد تتضارب أنشطتهم من وقت لآخر مع أنشطة ومصالح الصندوق وفيما عدا ما ذكر أعلاه وما تم الإفصاح عنه في المادة 14.7 والمادة 20 من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الصندوق أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بهذا الأصل العقاري. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح مدير الصندوق مع مصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لهذا الأصل العقاري.</p>	<p>إفصاح</p>
<p>- بلغت مصاريف تشغيل المكان مول – مدينة الرياض للعام 2019 مبلغ 4.7 مليون ريال سعودي. - قد تتغير مصاريف التشغيل الفعلية عن المصاريف المتوقعة وسوف يتم الإفصاح عن ذلك في التقارير المالية السنوية للصندوق</p>	<p>مصاريف التشغيل</p>

* تم احتساب الإيجارات الحالية بناء على عقود الإيجار المبرمة حالياً حتى 15 نوفمبر 2017

وتجدر الإشارة إلى أن عدد المستأجرين يبلغ حالياً 63 مستأجر و يشغل المكان مول -الرياض من قبل علامات تجارية منها هايبر بنده، سيتي ماكس، سنتر بوينت و غيرها.

العقار الثالث: المكان مول – مدينة تبوك

• وصف العقار

الوصف	أهم العناصر
المكان مول – تبوك	اسم العقار
تجاري	الاستخدام
	كروكي الموقع
N 28.40525 E 36.54467	احداثيات الموقع
تبوك	المدينة
حي الفصيلية الشامية	الحي
طريق الملك خالد	الشارع
حوالي 21,596 متر مربع	مساحة قطعة الأرض
حوالي 44,198 متر مربع	مساحات البناء
21,297 متر مربع	المساحات التأجيرية

219,417,197 ريال سعودي

96.72%

إجمالي تكلفة الشراء

نسبة إشغال المساحات التأجيرية الحالية -

حتى 15 نوفمبر من عام 2017م

نبذة عن عملية الاستحواذ على الأصل

العقاري

تجدر الإشارة إلى أن المكان مول الواقع في مدينة تبوك قائم على أرض مستأجرة من قبل شركة وابل العربية للاستثمار ومملوكة من قبل شركة الأوائل للاستثمار العقاري.

- وبناءً على هيكل الملكية المذكور أعلاه، قام مدير الصندوق بإبرام اتفاقيتين مستقلتين أحدهما مع شركة وابل العربية للاستثمار لشراء مبنى المكان مول - مدينة تبوك ومنفعته.

وقام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقية بيع وشراء مع شركة الأوائل للاستثمار العقاري وذلك فيما يتعلق بشراء الأرض المستأجرة من قبل شركة وابل العربية للاستثمار والمملوكة لشركة الأوائل للاستثمار العقاري.

اشتملت اتفاقية البيع والشراء المرمة بين كل من مدير الصندوق وشركة وابل العربية للاستثمار على أحكام وشروط من أهمها:

- ثمن شراء المكان مول - مدينة تبوك (ويشمل ثمن الشراء قيمة المبنى القائم المستأجرة من قبلها فقط): 69,417,197 ريال سعودي. ويتم سداد ثمن على النحو الآتي:

أ- مبلغ نقدي يساوي 27,407,675 ريال سعودي

ب- تخصيص وحدات في الصندوق كاشتراك عيني من قبل البائع بقيمة 42,009,522 ريال سعودي (للمزيد من المعلومات عن عدد الوحدات وآلية تخصيصها لبائع الأصول العقارية، الرجاء الرجوع إلى المادة 8.1 من هذه الشروط والأحكام)

- أهم الشروط الواجب تحققها لإتمام عملية بيع وشراء الأصل العقاري:
أ. الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طرح وإدراج وحدات الصندوق،

ب. إتمام مدير الصندوق لعملية جمع مبلغ نقدي وقدره 354.000.000 ريال سعودي من خلال اشتراكات المستثمرين من الجمهور في الصندوق،

ج. تقديم خطاب عدم ممانعة من البنك الممول في ما يتعلق بإتمام عملية

البيع و الشراء الخاصة بالمكان مول - مدينة الرياض والمكان مول - محافظة حفر الباطن و تنازله عن أي مطالبات لحقوق ممنوحة له بموجب اتفاقية التسهيلات القائمة مع شركة وابل العربية للاستثمار و التي قد تنشأ عن إتمام عملية البيع و الشراء لتلك الأصول العقارية،

د. إفراغ صك ملكية الأصل العقاري باسم أمين الحفظ أو من ينيبه،
هـ. سداد ثمن الشراء من وحدات في الصندوق ومبلغ نقدي لبائع الأصول العقارية.

و. الحصول على موافقة خطية من صاحب الصلاحية في وزارة الشؤون البلدية و القروية (مثلة ببلدية محافظة الدوادمي) تؤكد موافقتهم على

أهم شروط اتفاقية الاستحواذ على الأصل

العقاري

عملية شراء حق منفعة المكان مول في محافظة الدوادمي و تحويله للصندوق.

واشتملت اتفاقية البيع والشراء بين مدير الصندوق وشركة الأوائل للاستثمار العقاري على أحكام وشروط من أهمها:

- ثمن شراء الأرض: 150.000.000 ريال سعودي يتم سداده على النحو الآتي:
 - أ- مبلغ نقدي يساوي 45.000.000 ريال سعودي،
 - ب- تخصيص وحدات في الصندوق كاشتراك عيني من قبل البائع بقيمة 105.000.000 ريال سعودي (للمزيد من المعلومات عن عدد الوحدات وآلية تخصيصها لبائعي الأرض، الرجاء الرجوع إلى المادة 8.1 من هذه الشروط والأحكام)
- أهم الشروط الواجب تحققها لإتمام عملية الاستحواذ:
 - أ. الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طرح وإدراج وحدات الصندوق،
 - ب. إتمام مدير الصندوق لعملية جمع مبلغ نقدي وقدره 354.000.000 ريال سعودي من خلال اشتراكات المستثمرين من الجمهور في الصندوق،
 - ج. تسجيل صك ملكية الأصل العقاري باسم أمين الحفظ أو من ينيبه،
 - د. سداد ثمن الشراء من وحدات في الصندوق ومبلغ نقدي لبائع الأرض.

التزمت شركة وابل العربية للاستثمار بتحمل ضريبة القيمة المضافة (حيثما انطبق) الخاصة باستحواذ الصندوق على المكان مول - مدينة تبوك - بما في ذلك الخاصة بالاستحواذ على الأرض المستأجرة من قبلها.

نظرا لطبيعة هذا العقار وتنوع مستأجريه وبسبب كثرة عقوده فقد تم عمل ملخص للعقود حسب مدة العقد كما هو موضح أدناه:

عدد العقود	الإيجار السنوي الحالي -	مدة العقود الحالية
14	7,579,650	10 سنوات فأكثر
15	3,097,450	5 - 9 سنوات
30	5,447,895	3 - 4 سنوات
16	5,062,000	أقل من 3 سنوات
75	21,186,995	المجموع

(يرجى الرجوع إلى الملحق 6 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)

تم إتمام بناء المجمع في مارس من سنة 2016م

3

تحويل حق الملكية

- العقار مؤجر بعدد من العقود التي تحتوي على زيادة في القيمة التجارية بشكل تصاعدي (للمزيد من المعلومات عن الزيادات في القيمة التجارية، الرجاء الرجوع إلى الملحق رقم 6)

ضريبة القيمة المضافة

نبذة عن عقود الإيجار الحالية حتى 15 نوفمبر من عام 2017

العمر (حسب شهادة إتمام البناء)

عدد الأدوار

صفة الملكية

ملاحظات إضافية

- ستتم إدارة هذا الأصل العقاري من قبل شركة عقارات التجزئة التي يتم تعيينها وفقاً لشروط و أحكام الصندوق.

(يرجى الرجوع إلى الملحق 6 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)

شروط إلغاء العقود

إفصاح

تجدر الإشارة إلى أن السيد فهد المقبل والسيد محمد النمر شركاء مباشرين وغير مباشرين (على التوالي) في شركة وابل العربية للاستثمار البائع لبعض الأصول العقارية المبدئية للصندوق، وبالتالي قد تتضارب أنشطتهم من وقت لآخر مع أنشطة ومصالح الصندوق وفيما عدا ما ذكر أعلاه وما تم الإفصاح عنه في المادة 14.7 والمادة 20 من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الصندوق أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بهذا الأصل العقاري. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لهذا الأصل العقاري.

- بلغت مصاريف تشغيل المكان مول – مدينة تبوك للعام 2019 مبلغ 3.67 مليون ريال سعودي.
-قد تتغير مصاريف التشغيل الفعلية عن المصاريف المتوقعة وسوف يتم الإفصاح عن ذلك في التقارير المالية السنوية للصندوق

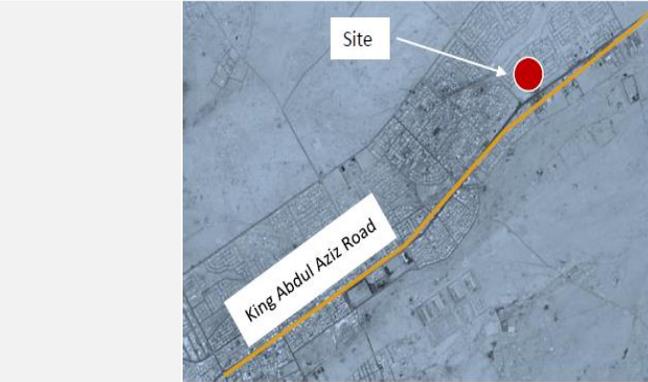
مصاريف التشغيل

* تم احتساب الإيجارات الحالية بناء على عقود الإيجار المبرمة حالياً حتى 15 نوفمبر من عام 2017

وتجدر الإشارة إلى أن عدد المستأجرين يبلغ حالياً 75 مستأجر و يشغل المكان مول من قبل علامات تجارية منها هايبر بنده، المدينة الترفيهية أساطير، H&M وغيرها.

العقار الرابع: عقد منفعة المكان مول – محافظة الدوادمي

- وصف العقار

أهم العناصر	الوصف
اسم العقار	المكان مول –محافظة الدوادمي
الاستخدام	تجاري
كروكي الموقع	
احداثيات الموقع	N 24 32 38.62 E 44 26 22.57

المدينة	محافظة الدوادمي																		
الحي	حي الريان																		
الشارع	طريق الملك عبدالعزيز																		
مساحة قطعة الأرض	حوالي 72,678 متر مربع																		
مساحات البناء	حوالي 37,318 متر مربع																		
المساحات التأجيرية	28,655 متر مربع																		
إجمالي تكلفة شراء عقد المنفعة	166,815,938 ريال سعودي																		
نسبة إشغال المساحات التأجيرية الحالية	97.25%																		
نبرة عن عقود الإيجار الحالية حتى 15 نوفمبر من عام 2017م	نظرا لطبيعة هذا العقار وتنوع مستأجريه وبسبب كثرة عقوده فقد تم عمل ملخص للعقود حسب مدة العقد كما هو موضح أدناه:																		
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>عدد العقود</th> <th>الإيجار السنوي الحالي - عام 2017*</th> <th>مدة العقود الحالية</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>15</td> <td>8,018,985</td> <td>10 سنوات فأكثر</td> </tr> <tr> <td>20</td> <td>4,406,275</td> <td>5 - 9 سنوات</td> </tr> <tr> <td>56</td> <td>9,289,180</td> <td>3 - 4 سنوات</td> </tr> <tr> <td>23</td> <td>4,851,000</td> <td>أقل من 3 سنوات</td> </tr> <tr> <td>114</td> <td>26,565,440</td> <td>المجموع</td> </tr> </tbody> </table> <p>(يرجى الرجوع إلى الملحق 6 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)</p>	عدد العقود	الإيجار السنوي الحالي - عام 2017*	مدة العقود الحالية	15	8,018,985	10 سنوات فأكثر	20	4,406,275	5 - 9 سنوات	56	9,289,180	3 - 4 سنوات	23	4,851,000	أقل من 3 سنوات	114	26,565,440	المجموع
عدد العقود	الإيجار السنوي الحالي - عام 2017*	مدة العقود الحالية																	
15	8,018,985	10 سنوات فأكثر																	
20	4,406,275	5 - 9 سنوات																	
56	9,289,180	3 - 4 سنوات																	
23	4,851,000	أقل من 3 سنوات																	
114	26,565,440	المجموع																	
نبرة عن عملية الاستحواذ على الأصل العقاري	قام مدير الصندوق بإبرام اتفاقية بيع وشراء مع شركة وابل العربية لشراء حق منفعة المكان مول - محافظة الدوادمي.																		
أهم شروط اتفاقية الاستحواذ على الأصل العقاري	<p>اشتملت اتفاقية البيع و الشراء المبرمة بين كل من مدير الصندوق و شركة وابل العربية للاستثمار على أحكام و شروط من أهمها:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ثمن شراء عقد منفعة المكان مول - محافظة الدوادمي: <ul style="list-style-type: none"> أ- مبلغ نقدي يساوي 166,815,938 ريال سعودي. ويتم سداد ثمن على النحو الآتي: <ul style="list-style-type: none"> ب- تخصيص وحدات في الصندوق كاشتراك عيني من قبل البائع بقيمة 111,766,678 ريال سعودي (للمزيد من المعلومات عن عدد الوحدات وآلية تخصيصها لبائع الأصول العقارية، الرجاء الرجوع إلى المادة 8.1 من هذه الشروط والأحكام) • أهم الشروط الواجب تحققها لإتمام عملية بيع وشراء الأصول العقارية وعقد المنفعة المباعة من قبل شركة وابل العربية للاستثمار : <ul style="list-style-type: none"> أ. الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طرح وإدراج وحدات الصندوق، ب. إتمام مدير الصندوق لعملية جمع مبلغ نقدي وقدره 354.000.000 ريال سعودي من خلال اشتراكات المستثمرين من الجمهور في الصندوق، ج. تقديم خطاب عد ممانعة من البنك الممول في ما يتعلق بإتمام عملية البيع و الشراء الخاصة بالمكان مول - مدينة الرياض والمكان مول - 																		

<p>محافظة حفر الباطن و تنازله عن أي مطالبات لحقوق ممنوحة له بموجب اتفاقية التسهيلات القائمة مع شركة وابل العربية للاستثمار و التي قد تنشأ عن إتمام عملية البيع و الشراء لتلك الأصول العقارية،</p> <p>د. إفراغ صك ملكية الأصل العقاري باسم أمين الحفظ أو من ينسبه،</p> <p>هـ. الحصول على موافقة خطية من صاحب الصلاحية في وزارة الشؤون البلدية و القروية (مثلة ببلدية محافظة الدوادمي) تؤكد موافقتهم على عملية شراء حق منفعة المكان مول في محافظة الدوادمي و تحويله للصندوق.</p> <p>و. سداد ثمن الشراء من وحدات في الصندوق و مبلغ نقدي لبائع الأصول العقارية.</p>	
<p>التزمت شركة وابل العربية للاستثمار بتحمل ضريبة القيمة المضافة (حيثما انطبق) الخاصة باستحواذ الصندوق على منفعة المكان مول – محافظة الدوادمي.</p>	<p>ضريبة القيمة المضافة</p>
<p>تم إتمام بناء المجمع في أكتوبر سنة 2015م</p>	<p>العمر (حسب شهادة إتمام البناء)</p>
<p>2</p>	<p>عدد الأدوار</p>
<p>تحويل حق انتفاع مع أمانة محافظة الدوادمي</p>	<p>صفة الملكية</p>
<p>خمس وعشرون سنة تبدأ من تاريخ 1433/11/1 هـ وتنتهي في تاريخ 1458/11/1 هـ</p>	<p>مدة العقد</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● العقار مؤجر بعدد من العقود التي تحتوي على زيادة في القيمة الإيجارية بشكل تصاعدي (للمزيد من المعلومات عن الزيادات في القيمة الإيجارية، الرجاء الرجوع إلى الملحق رقم 6) ● ستتم إدارة هذا الأصل العقاري من قبل شركة عقارات التجزئة التي يتم تعيينها وفقاً لشروط و أحكام الصندوق. 	<p>ملاحظات إضافية</p>
<p>(يرجى الرجوع إلى الملحق 6 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)</p> <p>تجدر الإشارة إلى أن السيد فهد المقبل والسيد محمد النمر شركاء مباشرين وغير مباشرين (على التوالي) في شركة وابل العربية للاستثمار البائع لبعض الأصول العقارية المبدئية للصندوق، وبالتالي قد تتضارب أنشطتهم من وقت لآخر مع أنشطة ومصالح الصندوق وفيما عدا ما ذكر أعلاه وما تم الإفصاح عنه في المادة 14.7 والمادة 20 من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الصندوق أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بهذا الأصل العقاري. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح مدير الصندوق مع مصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لهذا الأصل العقاري.</p>	<p>شروط إلغاء العقود</p> <p>إفصاح</p>
<p>- بلغت مصاريف تشغيل المكان مول – مدينة الدوادمي للعام 2019م حوالي مبلغ 6.42 مليون ريال سعودي.</p> <p>-قد تتغير مصاريف التشغيل الفعلية عن المصاريف المتوقعة وسوف يتم الإفصاح عن ذلك في التقارير المالية السنوية للصندوق</p>	<p>مصاريف التشغيل</p>

* تم احتساب الإيجارات الحالية بناء على عقود الإيجار المبرمة حالياً حتى 15 نوفمبر من عام 2017م.

وتجدر الإشارة إلى أن المكان مول هو المجمع التجاري المتكامل الوحيد في محافظة الدوادمي حيث يتكون من محلات تجارية ومطاعم ومركز ترفيهي، يبلغ عدد المستأجرين حالياً 114 مستأجر ويشغل من قبل علامات تجارية منها هايبر بنده، سنتر بوينت، أيكونيك و غيرها.

(ج) عوائد الإيجارات السابقة و المستهدفة لكل عقار/منفعة

اسم العقار / المنفعة	*2016		**2019		**2018		*2017		**2020	
	النسبة	عوائد الإيجارات (مليون ريال سعودي)	النسبة	عوائد الإيجارات المستهدفة (مليون ريال سعودي)	النسبة	عوائد الإيجارات المستهدفة (مليون ريال سعودي)	النسبة	عوائد الإيجارات (مليون ريال سعودي)	النسبة	عوائد الإيجارات المستهدفة (مليون ريال سعودي)
المكان مول - محافظة حفر الباطن	52.70%	29.5	41.85%	44.65	41.98%	42.79	42.17%	41.86	41.43%	44.15
المكان مول - مدينة الرياض	2.90%	1.6	19.76%	21.08	19.54%	19.92	19.02%	18.88	20.01%	20.91
المكان مول - مدينة تبوك	11.40%	6.375	17.37%	18.53	17.48%	17.82	17.63%	17.49	17.56%	18.48
المكان مول - محافظة الدوادمي	33.10%	18.525	21.01%	22.42	20.99%	21.39	21.18%	21.02	20.99%	22.20
الاجموع	100%	56	100%	106.68	100%	101.92	100%	99.26	100%	105.74
العائد الإجمالي المستهدف***			9.04%		8.60%				9.20%	8.96%
رسوم إدارة الصندوق			0.75%		0.75%				0.75%	0.75%
رسوم و تكاليف أخرى			0.15%		0.15%				0.15%	0.15%
نسبة معدل رسوم وتكاليف الصندوق من إجمالي أصول الصندوق			0.9%		0.9%				0.9%	0.9%
العائد الصافي المستهدف****			8.14%		7.70%				8.30%	8.06%

* يعود الفرق في العوائد بين عام 2016 و عام 2017 الى عدم اكتمال مبنى المكان مول في الرياض وتشغيله حتى نهاية عام 2016 و أيضا عدم اكتمال مبنى المكان مول في تبوك وتشغيله بعد الربع الأول من عام 2016.
 ** تم احتساب عوائد 2017 المستهدفة بناء على عقود الإيجار المبرمة حالياً بالإضافة الى سند لامر بقيمة 18 مليون ريال سعودي التي قامت شركة ابل العربية للاستثمار بتقديمه لتغطية أي قصور في مجموع عوائد الإيجارات المستهدفة لعامي 2018 و 2019 (حسب الجدول أعلاه) وافترض تكلفة تشغيل 20%. وحيث تبلغ تكاليف التشغيل الحالية - حتى نهاية النصف الأول من عام 2017م - للأصول العقارية حوالي 18% من عوائد الأصول العقارية
 *** تم احتساب العوائد المستهدفة بناء على عقود الإيجار المبرمة حالياً وبناء على تقديرات تم من قبل مستشار دراسة الجدوى
 ****العائد الإجمالي المستهدف:

تم احتساب العائد الإجمالي المستهدف على أساس سعر الوحدة والمتمثل بعشرة ريالات للوحدة الواحدة وذلك بحسب قيمة أصول الصندوق المستهدفة حالياً والبالغة 1,180,000,000 ريال سعودي.

العوائد الإجمالية المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها قبل خصم جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بالصندوق.

إن بعض العوائد والإيجارات المتعلقة بالصندوق وأصوله والمذكورة في الجدول أعلاه عرضة للتغيير خلال عمر الصندوق مما يترتب عليه تغير في العائد الإجمالي المستهدف.

****العائد الصافي المستهدف:

العوائد الصافية المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها بعد خصم جميع الرسوم والمصاريف النقدية المتعلقة بالصندوق ولم يتم خصم المصاريف غير النقدية كمخصصات الإهلاك للأصول الثابتة.

إن بعض الرسوم والمصاريف النقدية المتعلقة بالصندوق والمذكورة في المادة "9" من هذه الشروط والأحكام معرضة للتغيير خلال عمر الصندوق مما يترتب عليه تغير في العائد الصافي المستهدف.

إن بعض العوائد والإيجارات المتعلقة بالصندوق وأصوله والمذكورة في الجدول أعلاه عرضة للتغيير خلال عمر الصندوق مما يترتب عليه تغير في العائد الإجمالي المستهدف.

يرجى الرجوع إلى الملحق رقم 5 للإطلاع على المثال التوضيحي الخاص بطريقة حسم الرسوم.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية داخل المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة) قابلة لتحقيق دخل تاجيري دوري والتي من المتوقع أن تدر عوائد على رأس المال المستثمر. كما أنه سيتم اختيار المناطق/المدن التي تتميز بسمات استثمارية إيجابية ونمو في أنشطة الأعمال وتدفع في الاستثمارات بشكل إيجابي، ونمو في العرض والطلب وكذلك لديها بنية تحتية جيدة (حسب تقدير مدير الصندوق المعقول وذلك بعد الأخذ بالاعتبار التقارير الصادرة في هذا الشأن من مئتين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين ودراسات الجدوى ذات العلاقة). وعلى الرغم من أن الاستثمارات الأولية للصندوق الواردة في الملخص التعريفي لهذه الشروط والأحكام تقع جميعها في داخل المملكة، إلا أنه وعلى سبيل تنوع الاستثمارات، يجوز للصندوق الاستثمار بحد أقصى 25٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق في العقارات الواقعة خارج المملكة. كما أنه لا يوجد أي قيود أخرى حول تركيز أو تنوع الاستثمار في أصل/أصول عقارية أو منطقة جغرافية محددة أو نسبة ذلك التركيز/التنوع من حجم الصندوق ككل. بالإضافة لما سبق يمكن للصندوق الاستثمار و بحد أقصى 25% من القيمة الاجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة في كل مما يلي على أن تكون جميع هذه الاستثمارات متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية:

- مشاريع التطوير العقاري
- وحدات الصناديق العقارية المتداولة المطروحة طرحاً عاماً في السوق المالية السعودية والمرخصة من قبل الهيئة.
- وحدات الصناديق العقارية الخاصة والمرخصة من قبل الهيئة.
- استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية.
- سيولة نقدية / الاحتفاظ بسيولة نقدية
- صناديق أسواق النقد المطروحة طرحاً عاماً والمرخصة من قبل الهيئة.
- أسهم الشركات العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية والمرخصة من قبل الهيئة.
- حقوق المنفعة.
- .

لا يوجد أي تمويل عند إنشاء/بدء عمل الصندوق، إلا أنه يحق لمدير الصندوق أن يلجأ للحصول على تمويل في الحالات التي يقرها مجلس إدارة الصندوق وبعد أخذ موافقة المستشار الشرعي على توافق التمويل مع أحكام الشريعة الإسلامية بحيث لا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

يحق لمدير الصندوق ووفقاً لتقديره الخاص باستثمار السيولة المتاحة وغير المستخدمة متى ما دعت الحاجة وبما لا يتعارض مع سياسة الصندوق في توزيع صافي الأرباح الدورية ولا مع الضوابط والمعايير الشرعية في واحدة أو أكثر من الاستثمارات المذكورة بالجدول أدناه، بشرط ألا تزيد هذه الاستثمارات مجتمعة عما نسبته 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة:

نوع الاستثمار*	الحد الأدنى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة	الحد الأعلى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة
سيولة نقدية	0%	25%
صناديق أسواق النقد المطروحة طرحاً عاماً والمرخصة من قبل الهيئة.		
صنفقات المراجعة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف		

	المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية.**
	أسهم الشركات المتداولة في أسواق المال السعودية والمرخصة من الهيئة.
	وحدات الصناديق العقارية المتداولة المطروحة طرماً عاماً في السوق المالية السعودية والمرخصة من الهيئة (باستثناء تلك التي تستثمر في أصول عقارية تقع في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).
	أدوات الدين المتداولة والمطروحة طرماً عاماً في أسواق المال السعودية والمرخصة من الهيئة.
	حقوق وعقود المنفعة/الانتفاع

**الاستثمار مع الطرف الواحد لأي صفقة لن يتجاوز 25% من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة. لا تطبق قيود الاستثمار هذه على الاستثمار في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً.

**سيتم اختيار المصارف بقرار من مدير الصندوق حيث أنه لن يلتزم بأي تصنيف ائتماني محدد وذلك طالما أن تلك المصارف مرخصة وعاملة في المملكة.

7. مخاطر الاستثمار في الصندوق

7.1 ملخص مخاطر الصندوق

(أ) المخاطر المتعلقة بالصندوق

• تركز استثمارات الصندوق في قطاع المراكز التجارية

عند تأسيس الصندوق، تركز استثمارات الصندوق في قطاع المراكز التجارية من خلال تملك ثلاثة أصول عقارية وعقد انتفاع واحد تتكون من مجمعات تجارية. ونتيجة لذلك، فإن إيرادات الصندوق وصافي الدخل ترتبط بالطلب على المساحات التجارية في المدن التي تقع فيها تلك الأصول. وقد يؤثر أي هبوط في مستوى الطلب للمساحات التجارية عامةً في تلك المدن على أداء الصندوق وقيمة وحداته بشكل أكبر مما لو كانت استثمارات الصندوق في أصول عقارية موزعة على قطاعات مختلفة.

• عدم وجود ماضي تشغيلي سابق للصندوق

تم تأسيس الصندوق حديثاً دون ماضي تشغيلي سابق يمكن المستثمرين المحتملين من التنبؤ بالأداء المستقبلي للصندوق. كما أن النتائج السابقة لصناديق مماثلة أو الأداء السابق للأصول العقارية محل استحواذ الصندوق ليست بالضرورة مؤشراً على أداء الصندوق في المستقبل، حيث سيعتمد مالكو الوحدات بشكل كبير على قرارات وجهود مدير الصندوق في إدارة استراتيجية الصندوق وشؤونه وزيادة حجم العوائد على رأس المال المستثمر. وبالتالي، فإن حداثة نشأة الصندوق قد تؤثر بشكل سلبي على توقعات مدير الصندوق وبالتالي على عوائد الوحدات.

• 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/ها، فإن أداء أعمال الصندوق قد تتأثر بشكل سلبي.

• مخاطر السيولة

يقوم المستثمرون عادةً في الإبقاء 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 الأصول العقارية، والأداء العام للصندوق والسوق الخاص بأدوات استثمار مماثلة. ونظراً لأن كمية السيولة لوحدات صناديق الاستثمار العقارية

المتداولة قد تكون أقل من نظيرتها لأسهم الشركات المتداولة (نتيجة التفاوت الشاسع بين عدد الأسهم المدرجة في السوق المالية وعدد وحدات الصناديق العقارية المتداولة المدرجة أيضاً في السوق المالية)، فإنه من المحتمل أن يواجه المستثمر في وحدات الصندوق صعوبة بالتخارج وتسجيل وحداته في الصندوق بسعر أعلى من سعر الشراء الأصلي أو من السعر الذي يعرضه ذلك المستثمر مما قد يؤدي إلى تخارج المستثمر من الصندوق بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.

● مخاطر الخبرة المحدودة

يتملك مدير الصندوق خبرة محدودة في إدارة صناديق الاستثمار العقارية المتداولة. وبالنظر إلى أن التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة قد صدرت مؤخراً وبالتالي تبقى كيفية تطبيقها إلى حد ما غير مكتملة الوضوح، فقد يضطر مدير الصندوق إلى قضاء وقت وجهد كبيرين في التأكد من التزام الصندوق بالمتطلبات النظامية الصادرة عن هيئة السوق المالية والسوق المالية السعودية. وبالتالي، فإن إخفاق مدير الصندوق في تطبيق تلك المتطلبات بالشكل المطلوب قد يؤدي إلى تأثير سلبي على عمليات الصندوق ومركزه المالي وعائدات مالكي الوحدات.

● مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية

قد يتعرض تداول الوحدات لعوامل تؤدي إلى حدوث تقلبات في قيمتها منها العوامل التي قد تؤثر سلباً على أسواق الأسهم المحلية والعالمية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل واتجاهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة وعمليات البيع الكبيرة لوحدات الصندوق. وبناءً عليه، فإن شراء الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات لا سيما وأن تلك قد تؤدي إلى صعوبة تخارج المستثمر من الصندوق أو تخارجه بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.

● مخاطر زيادة رأس مال الصندوق

في حال قرر مدير الصندوق مع مالكي الوحدات زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة سواءً مقابل اشتراكات عينية أو نقدية، فإن إصدار هذه الوحدات الجديدة سوف يؤدي إلى تخفيض الحصص النسبية لمالكي الوحدات في ذلك الحين إلى حد ما وذلك ما لم يمارس مالكي الوحدات في ذلك الحين حقوقهم في حقوق الأولوية الخاصة بالوحدات، وقد تؤدي زيادة رأس المال إلى تأثير قيمة الوحدات بشكل سلبي مما يؤثر بشكل سلبي على استثمارات مالكي الوحدات غير الممارسين لحق الأولوية بالاشتراك في زيادة رأس المال.

● 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 من الإيجارات 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 المستثمر في الصندوق كل أو بعض رؤوس أموالهم المستثمرة في الصندوق.

● مخاطر تضارب المصالح:

يزاول مدير الصندوق مجموعة من الأنشطة التي تتضمن استثمارات مالية وخدمات استشارية. وقد تنشأ هناك حالات تتضارب فيها مصالح مدير الصندوق مع مصالح الصندوق. إن أي تضارب في المصالح يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه بشكل موضوعي مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

(ب) المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق

● المخاطر العامة للاستثمار العقاري

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف السلبية في السوق المحلية، والظروف المالية مستأجري ومشتري وبائعي العقارات، والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح البيئية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية ومشاكل ومخاطر التشغيل الناشئة عن عدم توفر بعض مواد البناء، 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.

● التقلبات في قيمة العقارات ونقص السيولة

تعتبر العقارات من فئة الأصول غير السائلة، وتتقلب درجة سيولتها تبعاً للطلب 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 الإجمالية لممتلكاته العقارية. 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.

● إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية

لا توجد حتى تاريخ هذه الشروط والأحكام سجلات عقارية مركزية فعالة وملزمة 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 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 والقبود، وقد يتسبب ذلك في بعض الحالات بخسارة الصندوق لملكية الأصول العقارية التي اعتقد بأن الاستحواذ عليها تم بصورة قانونية. فضلاً عن ذلك، قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات حول الملكية بشكل جوهري على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.

● الطبيعة التنافسية في قطاعي التجزئة والمراكز التجارية في المملكة

تقع بعض الأصول العقارية المبدئية في مناطق تتسم بقوة التنافس في قطاع التجزئة بشكل عام وفي قطاع المراكز التجارية بشكل خاص. وبالإضافة إلى ذلك، فقد يتم تطوير وإنشاء مراكز تجارية تقع مباشرة بالقرب من الأصول العقارية مما يؤدي إلى خلق تنافس مباشر مع الأصول العقارية. وفي ضوء ذلك، فإن عوائد الأصول العقارية وقيمتها السوقية ستعتمد على قدرة الأصول العقارية في التنافس على المستأجرين مع المنافسين الآخرين. وبالتالي، فإن نجاح المنافسين الآخرين في استقطاب والإبقاء على المستأجرين قد يؤثر على عوائد الأصول العقارية للصندوق والتي يكون لها أثر سلبي جوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

● بعض الأصول العقارية المبدئية مسجلة لصالح أحد جهات التمويل.

قامت شركة وابل العربية للاستثمار (وهي أحد بائعي الأصول العقارية المبدئية) برهن كل من المكان مول - مدينة الرياض - والمكان مول - محافظة حفر الباطن - عن طريق بتسجيل صك ملكية باسم إحدى الشركات التابعة لأحد البنوك المرخصة للعمل في المملكة وذلك ضماناً لالتزامات الشركة بموجب اتفاقية التسهيلات المبرمة مع البنك. وعلى الرغم من الحصول على عدم ممانعة البنك المبدئية على فك رهن الأصول العقارية الأنف ذكرها للصندوق مقابل تقديم ضمانات بديلة أو سداد الدين القائم، فإنه لا يمكن الجزم بأن يتم ذلك بالشكل والوقت المناسبين مما قد يؤثر سلباً والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل الخاصة بالصندوق.

● اعتماد إيرادات الإيجار المستقبلية للصندوق على قدرته في اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وإدارته الفعالة للأصول العقارية

يتمثل كل دخل الصندوق من إيرادات تأجير مكون التجزئة. 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 للمستأجرين لدى الصندوق قد يؤثر على الأداء المالي للصندوق. كما أن الاستقرار المالي للمستأجرين قد يتغير بمرور الوقت نتيجة لعوامل تتصل مباشرة بالمستأجرين أو الاقتصاد الكلي للمملكة، مما قد يؤثر على قدرتهم على دفع مبالغ الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، قد يتكبد الصندوق تكاليف ذات صلة 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 للإخفاق في اجتذاب والإبقاء على المستأجرين المناسبين أثر سلبي جوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل، كما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية.

● خسارة المستأجرين الرئيسيين في الأصول العقارية المبدئية

تشكل العوائد الإيجارية السنوية من شركة دار البندر العالمية للتجارة وشركة العزيزية بنده المتحدة وشركة الشايح الدولية للتجارة وشركة أساطير الترفيه كمستأجرين رئيسيين في كل أصل من الأصول العقارية المبدئية ما نسبته 28% من إجمالي العوائد الإيجارية السنوية لكامل الأصول العقارية المبدئية. وفي حال قرر بعض أو كل هؤلاء المستأجرين الرئيسيين في عدم

الاستمرار في أو عدم تجديد عقود التأجير الخاصة بهم، فقد يؤدي ذلك إلى شغور مساحات إيجارية قد تكون كبيرة في الأصول العقارية مما قد يؤخر إيجاد مستأجر بديل لإشغال تلك المساحات بشكل سريع. وبالتالي قد يؤثر إنهاء عقود أي من المستأجرين الرئيسيين أو عدم تجديدها بشكل سلبي على الوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل، كما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية.

• إمكانية خضوع الصندوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات

قد تنخفض الإيرادات والدخل التشغيلي الذي سيرد إلى الصندوق نتيجة للتغيرات السلبية المختلفة التي تؤثر على الأصول العقارية أو المستأجرين لدى الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن بعض النفقات الرئيسية للصندوق بما في ذلك رسوم الإدارة وتكاليف الصيانة والتكاليف التشغيلية للأصول العقارية لن تنخفض تبعاً لانخفاض الإيرادات. وبالتالي، إذا انخفضت الإيرادات والدخل التشغيلي بينما ظلت التكاليف كما هي، فإن إيرادات الصندوق والأموال المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات قد تنخفض.

• جميع الأصول العقارية المبدئية تعتمد على مولدات كهربائية مستأجرة

إن الأصول العقارية المبدئية غير مرتبطة بشبكة الكهرباء الخاصة بشركة الكهرباء السعودية، حيث يتم تزويد تلك الأصول بالطاقة الكهربائية من خلال مولدات كهربائية مستأجرة من شركة مرخصة من قبل هيئة تنظيم الكهرباء والإنتاج المزدوج لتوليد الكهرباء من وحدات متقلة. وتجدر الإشارة إلى أنه في حال تم إنهاء اتفاقية إيجار المولدات الكهربائية، فإن مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) سيضطر للبحث عن مزود مولدات كهربائية بديل. وعليه فإن تأخر مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) في إيجاد مزود مولدات كهربائية، أو فشله في إيجاد بديل، قد يؤثر على تشغيل الأصول العقارية والذي بدوره قد يؤثر بشكل سلبي على الوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل للصندوق.

• عدم ضمان الإبقاء على أسعار التأجير وفقاً للأسعار السائدة في السوق

تعتمد أسعار التأجير للأصول العقارية على عدة عوامل، بما في ذلك دون حصر، أوضاع العرض والطلب السائدة وجودة وتصاميم الأصول العقارية. ولا يوجد ضمان بأن مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) سيتمكن من تأمين عقود إيجار جديدة أو تجديد تلك القائمة وفقاً لأسعار التأجير السائدة. وبالتالي فإن فشل مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) في تأمين ذلك قد يكون له تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

• اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك

ستتم إدارة الأصول العقارية بواسطة شركة عقارات التجزئة وفقاً لاتفاقية إدارة وتشغيل عقار موقعة بين كل من مدير الصندوق وشركة عقارات التجزئة. وقد يكون لتأخر أو فشل شركة عقارات التجزئة في الوفاء بالتزاماتها بما في ذلك صيانة الأصول العقارية تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

• الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية

كجزء من تشغيل الأصول العقارية، يجب الحصول على جميع الموافقات التنظيمية والتراخيص اللازمة لذلك للتشغيل. ولا يمكن ضمان الحصول على جميع الموافقات التنظيمية ذات الصلة بالأصول العقارية أو تجديدها في الوقت المناسب أو أنه من اللازم الحصول عليها. وعلاوة على ذلك، قد يؤدي انتهاك شروط أي من هذه الموافقات التنظيمية إلى إلغائها أو سحبها، أو تعليقها أو فرض غرامات مالية من قبل السلطات التنظيمية ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي تعديلات على القوانين واللوائح القائمة قد تفرض اشتراطات غير متوقعة وأكثر تكلفة بحيث ينتج عن التزام الصندوق بهذه القوانين أو اللوائح تكبد نفقات رأسمالية كبيرة أو التزامات أو مسؤوليات أخرى، والتي قد يكون لها تأثير سلبي جوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

• إمكانية خضوع الأصول العقارية لضرر جوهري بسبب الكوارث الطبيعية وأسباب أخرى خارجة عن سيطرة مدير الصندوق والتي قد لا يكون التأمين (في حال وجد) عليها كافياً

قد تكون الأصول العقارية عرضة للضرر المادي الناجم عن حريق أو عواصف أو زلازل أو غيرها من الكوارث الطبيعية، أو لأسباب أخرى مثل الاضطرابات السياسية. وفي حالة وقوع أي حدث من هذا القبيل، قد يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الأصول العقارية، وكذلك الإيرادات المتوقعة. بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن إعطاء ضمان على أن الخسائر الناتجة (بما في ذلك خسارة دخل الإيجار) قد يتم تعويضها بالكامل تحت غطاء التأمين (في حال وجد) وهنالك أنواعاً معينة من المخاطر والخسائر (على سبيل المثال، الخسائر الناجمة عن الاضطرابات السياسية، وأعمال الحرب أو بعض الكوارث الطبيعية) قد لا يمكن تأمينها من الناحية الاقتصادية أو بشكل عام. وفي حال وقوع أي من تلك الأحداث وقد يكون لذلك تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

• مخاطر نزع ملكية الأصول العقارية

إنه من حق الدولة وضع اليد الإجباري على عقار لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). و من الناحية العملية، يكون سعر الشراء لعقار ما عادة ما يقارب القيمة السوقية. و في حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإجباري على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظاماً، و ذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. و على الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن يكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. و في حال تحقق نزع الملكية، فقد تنخفض قيمة التوزيعات للملكي الوحدات، و قيمة و سعر التداول للوحدات و قد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.

• مخاطر السياسات الحكومية

قامت الحكومة مؤخراً فرض رسوم على الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية، و المعروفة باسم "رسوم الأراضي البيضاء". و توفر هذه الرسوم حافزاً للمطورين لتطوير الأراضي غير المستغلة، و لكن من الممكن أن تؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي تخفيض في المستقبل للدعم عن الكهرباء و المياه في المملكة، و التغيرات في ضريبة المغتربين و الضرائب على التحويلات المالية من المغتربين أو ضريبة القيمة المضافة على أصول الصندوق أو فرض أي ضرائب جديدة على العمالة الوافدة و عائلاتهم قد يقلل من الدخل المتاح و قد تقلل من مستويات الطلب على الأصول العقارية التابعة للصندوق. و علاوة على ذلك، قد يكون لأي زيادة لحدود أو قيم الإيجارات من قبل الحكومة تأثير سلبي على إيرادات الأصول العقارية و بالتالي التوزيعات النقدية و القيمة السوقية لوحدات الصندوق.

• قد تغير التجارة الإلكترونية المحيط التنافسي لأعمال التجزئة التقليدية

يعتمد مستأجري المحلات التجارية في الأصول العقارية المبدئية بشكل رئيسي على عمليات البيع التقليدية من خلال منافذ البيع القائمة في الأسواق التجارية. وقد تتأثر تلك الأعمال التقليدية بشكل سلبي بالتزايد الملحوظ للمتاجر الإلكترونية التي تستخدم شبكة الانترنت كمنصة لها، والذي قوبل بإقبال كبير من المستهلكين وبائعي منتجات التجزئة، حيث قد يؤدي ذلك إلى تقلص قاعدة عملاء المحلات التجارية التقليدية ومرتادي المراكز التجارية والذي يمكن أن يكون له تأثير سلبي جوهري طردي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

• مخاطر التطوير العقاري

يتضمن تطوير وتسويق مشروع عقاري جديد عدة مخاطر، منها على سبيل المثال لا الحصر: التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، وتجاوز التكاليف المحددة، وضعف جودة الأعمال، وعدم القدرة على تحقيق المبيعات، والقوة القاهرة. إن البدء في مشروع 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 بالصندوق هو استثمار غير مباشر في أي مشروع تطوير عقاري يقوم الصندوق بالاستثمار فيه، فإن أي تطوير لمشروع عقاري (في حال وجد) سيكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة وحدات الصندوق.

(ج) المخاطر الأخرى

• يعتمد الصندوق على اقتصاد المملكة ووضعها في السوق العالمية

سوف تتأثر نتائج الصندوق ووضعها المالي بحالة الاقتصاد في المملكة والأوضاع الاقتصادية العالمية التي تؤثر على اقتصاد المملكة. على الرغم من نموه في القطاعات الأخرى، إلا أن الاقتصاد السعودي لا يزال يعتمد على سعر النفط والغاز في الأسواق العالمية، وبالتالي فإن الانخفاض في أسعار النفط والغاز قد يبطئ أو يعطل الاقتصاد السعودي، كما أن التأثير الناتج على السيولة 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 العملات، والتضخم، ومستويات الأجور، والبطالة، والاستثمار الأجنبي والتجارة الدولية، يمكن أن يكون له تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

• استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة

تخضع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية في المملكة للتطورات المستمرة. قد يكون للتطورات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية السلبية في المملكة والدول المجاورة أو غيرها في المنطقة تأثير سلبي وجوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

• مخاطر فرض ضريبة القيمة المضافة على أصول الصندوق

على الرغم من التزام شركة وابل العربية للاستثمار بتحمل مبالغ ضريبة القيمة المضافة في تم تطبيقها على عملية بيع الأصول العقارية المبدئية، إلا أن آلية تطبيق ضريبة القيمة المضافة لا تزال مجهولة نوعاً ما فيما يتعلق بالأصول العقارية المبدئية أو الأصول الأخرى التي قد يمتلكها الصندوق مستقبلاً. وفي حال كانت أصول الصندوق خاضعة لتطبيق ضريبة القيمة المضافة فقد يؤدي ذلك إلى تغيير أسعار الأصول العقارية أو يزيد التكاليف التي يتكبدها الصندوق بما يؤثر تأثيراً جوهرياً في عائدات الصندوق.

• مخاطر رفع الدعم عن أسعار الطاقة

هي المخاطر التي تتعلق برفع حكومة المملكة العربية السعودية الدعم عن أسعار الطاقة بما في ذلك الوقود والكهرباء والتي تعتبر أسعارها حالياً منخفضة مقارنةً بأسعار الطاقة عالمياً. وقد يكون لرفع الدعم عن أسعار الطاقة تأثير على السيولة والتي قد تؤثر سلباً على الطلب في قطاع العقارات مما قد يؤثر بشكل سلبي وجوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

• 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. وتنطبق هذه المخاطر على الصندوق في حال الاستثمار في صناديق المراجعة وصناديق أسواق النقد والتي تبرم صفقات المراجعة (بما في ذلك الصفقات ذات التصنيف الائتماني المنخفض) مع أطراف أخرى والتي ستؤثر سلباً - في حال إخفاقها - على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

7.2 ملاءمة الاستثمارات

قد لا تكون الوحدات استثماراً ملائماً لجميع المستثمرين. يجب أن يحدد كل مستثمر محتمل في الوحدات مدى ملاءمة هذا الاستثمار في ضوء ظروفه الخاصة. وعلى وجه الخصوص، ينبغي أن يكون لكل مالك وحدة محتمل ما يلي :

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

7.3 البيانات المستقبلية

(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 للعام. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه الافتراضات. 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 "نتعلم" أو "نقدر" أو "نعتقد" أو "نتوقع" أو "يتوقع" أو "يستهدف" أو "مستهدف" أو "من الممكن" أو "سيكون" أو "يجب" أو "متموقع" أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقارنة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات المستقبلية وجهة نظر مدير الصندوق حالياً فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية، ولكنها لا تشكل 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 "7" (مخاطر الاستثمار في الصندوق) من هذه الشروط والأحكام على وصف أكثر تفصيلاً لبعض المخاطر والعوامل التي 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 جوهريّة عن النتائج المذكورة في هذه الشروط والأحكام على أنها مقدرة أو معتقدة أو متوقعة أو مخطط لها. وعليه فيجب على المستثمرين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات مع عدم الاعتماد على تلك الإفادات بشكل أساسي.

(ب) لا يضمن الاستثمار في الصندوق حصول ملاك الوحدات على الأرباح ولا يحمي من الخسائر. لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيحقق أهدافه الاستثمارية. وينبغي على المستثمرين المحتملين، عند الأخذ بالاعتبار الاستثمار في الصندوق، النظر بعناية في عوامل المخاطر السابقة وغيرها من المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام. إن المخاطر والشكوك الموضحة أعلاه هي تلك التي يعتقد مدير الصندوق في الوقت الراهن أنها قد تؤثر على الصندوق وأي استثمار يقوم به المستثمرين المحتملين. ومع ذلك، فإن المخاطر الواردة أعلاه لا تشمل بالضرورة

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 سلباً على أعمال الصندوق، والوضع المالي والنتائج التشغيلية أو الاحتمالات المستقبلية، بما في ذلك انخفاض قيمة الوحدات أو خسارة مالكي الوحدات كل أو جزءاً من استثماراتهم.

8. الاشتراك

8.1 معلومات الاشتراك

- الاشتراك في الوحدات خلال فترة الطرح الأولي:

سيقوم مدير الصندوق بطرح 35,400,000 وحدة بسعر 10 ريال سعودي للوحدة بحيث يستهدف مدير الصندوق جمع مبلغ نقدي يبلغ 354,000,000 ريال سعودي خلال فترة الطرح الأولي. وتبدأ فترة الطرح الأولي اعتباراً من تاريخ: 1439/07/02 هـ الموافق 2018/03/19م حتى تاريخ 1439/07/22 هـ الموافق 2018/04/08م.

و سيتم استخدام المتحصلات النقدية من طرح وحدات الصندوق خلال فترة الطرح الأولي لسداد الجزء النقدي من ثمن شراء الأصول العقارية المبدئية حسب الجدول التالي:

الأصل العقاري	قيمة الجزء النقدي من ثمن الشراء (ر.س.)
المكان مول – محافظة حفر الباطن	141,061,797
المكان مول – مدينة الرياض	97,068,262
المكان مول – مدينة تبوك	65,825,159
عقد منفعة المكان مول – محافظة الدوادمي	50,044,781
المجموع	354,000,000

وفيما يلي جدولاً زمنياً يوضح المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات وحتى بدء تداول الوحدات:

المدة الزمنية المتوقعة	الإجراء
[15] يوم عمل	فترة الطرح الأولي
[10] أيام عمل	تمديد فترة الطرح الأولي (في حال تم التمديد بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية)
[10] أيام عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها	إصدار بيان بنتائج الطرح لهيئة السوق المالية
[10] أيام عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها	الإعلان عن حالة تخصيص الوحدات للمشاركين
10 يوم عمل بعد إعلان التخصيص	رد الفائض والإشراكات المرفوضة وأموال المشاركين في حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب
45 يوم عمل بعد إعلان التخصيص	إفراغ صكوك الأصول العقارية ونقل عقد المنفعة للصندوق (من خلال أمين الحفظ) وذلك بعد جمع الحد الأدنى من المقابل النقدي لإكمال عملية الاستحواذ على الأصول العقارية.

بدء تداول وحدات الصندوق بالسوق المالية السعودية (تداول)	خلال الربع الثاني من عام 2018
---	-------------------------------

في حال عدم تغطية الحد الأدنى لمتطلبات التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة أو الحد الأدنى البالغ 354,000,000 ريال سعودي، فإنه يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الاشتراك لمدة 10 أيام عمل بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

وفيما يلي جدول يوضح كيفية تخصيص الوحدات في الصندوق بعد الانتهاء من فترة الطرح الأولي:

المشتركين	عدد الوحدات	قيمة الوحدات ر.س.	النسبة من إجمالي قيمة أصول الصندوق	طريقة الاشتراك
شركة وابل العربية للاستثمار	62,960,000	629,600,000	53.36%	عيني
شركة الأوائل للاستثمار العقاري	10,500,000	105,000,000	8.90%	عيني
عبدالعزیز بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	0.49%	عيني
عبدالله بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	0.49%	عيني
منصور بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	0.49%	عيني
ورثة متعب بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	0.49%	عيني
عبدالإله بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	0.49%	عيني
سلطان بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	0.49%	عيني
تركي بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	0.49%	عيني
هيفاء بنت خلیف بن عبدالله البانی	288,235	2,882,349	0.24%	عيني
هلا بنت خلیف بن عبدالله البانی	288,235	2,882,349	0.24%	عيني
غادة بنت خلیف بن عبدالله	288,235	2,882,349	0.24%	عيني

الباني				
سلمى بنت محمد بن خليف المطيري	700,007	7,000,070	0.59%	عيني
مدير الصندوق	3,540,000	35,400,000	0.3%	نقدي
الجمهور	35,400,000	354,000,000	30.00%	نقدي
المجموع	118,000,000	1,180,000,000	100%	

وتجدر الإشارة إلى أنه ستكون هناك فترة حظر على تداول شركة وابل العربية للاستثمار لعدد 59,000,000 وحدة والتي تساوي في مجموعها 50% من إجمالي وحدات الصندوق وذلك بموجب احكام اتفاقية بيع وشراء الأصول العقارية والمنفعة المبرمة بين مدير الصندوق وشركة وابل العربية للاستثمار. وتمتد فترة الحظر لمدة 6 أشهر تبدأ من تاريخ إدراج وحدات الصندوق في تداول. كما سيقوم مدير الصندوق بالالتزام بالتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة والصادرة عن هيئة السوق المالية فيما يتعلق بالحد الأدنى لعدد مالكي الوحدات من الجمهور ونسبة ملكيتهم من إجمالي وحدات الصندوق.

- إجراءات الاشتراك

يرجى الرجوع إلى الملحق رقم 3 من هذه الشروط والأحكام لمعرفة تفاصيل إجراءات ومتطلبات الاشتراك في الصندوق.

- الاشتراك في الوحدات بعد الإدراج:

يحق للمستثمرين الراغبين بالاشتراك في الوحدات بعد فترة الطرح الأولي وإدراج الوحدات القيام بذلك من خلال شراء الوحدات من السوق المالية (السوق الرئيسية) خلال أوقات التداول في السوق المالية السعودية (الرجاء الرجوع إلى المادة "11" (تداول وحدات الصندوق) لمزيد من المعلومات).

- الاشتراك العيني

سيقوم بائعي الأصول العقارية المبدئية التالية أسماؤهم بالاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي بشكل عيني مقابل وحدات تصدر لصالحهم كجزء من قيمة الأصول العقارية المبدئية:

البائع	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ريال)	نسبة ملكية كل مشترك من الصندوق	العقار/المنفعة المشترك بها بشكل عيني بالصندوق
شركة وابل العربية للاستثمار	62,960,000	629,600,000	53.36%	-المكان مول - مدينة الرياض -المكان مول - مدينة تبوك -المكان مول - محافظة حفر الباطن -المكان مول - محافظة الدوادمي

شركة الأوائل للاستثمار العقاري	10500000	105000000	8.90%	- كامل أرض المكان مول في مدينة تبوك
عبدالعزیز بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	%0.49	- حصة مشاعة في كامل الأرض المجاورة للأرض المملوكة لشركة وابل العربية للاستثمار والتي يقع عليها جزء من المكان مول في محافظة حفر الباطن
عبدالله بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	%0.49	- حصة مشاعة في كامل الأرض المجاورة للأرض المملوكة لشركة وابل العربية للاستثمار والتي يقع عليها جزء من المكان مول في محافظة حفر الباطن
منصور بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	%0.49	- حصة مشاعة في كامل الأرض المجاورة للأرض المملوكة لشركة وابل العربية للاستثمار والتي يقع عليها جزء من المكان مول في محافظة حفر الباطن
ورثة متعب بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	%0.49	- حصة مشاعة في كامل الأرض المجاورة للأرض المملوكة لشركة وابل العربية للاستثمار والتي يقع عليها جزء من المكان مول في محافظة حفر الباطن
عبدالإله بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	%0.49	- حصة مشاعة في كامل الأرض المجاورة للأرض المملوكة لشركة وابل العربية للاستثمار والتي يقع عليها جزء من المكان مول في محافظة حفر الباطن
سلطان بن خلیف بن عبدالله البانی	576,470	5,764,698	%0.49	- حصة مشاعة في كامل الأرض المجاورة للأرض

المملوكة لشركة وابل العربية للاستثمار والتي يقع عليها جزء من المكان مول في محافظة حفر الباطن				
- حصة مشاعة في كامل الأرض المجاورة للأرض المملوكة لشركة وابل العربية للاستثمار والتي يقع عليها جزء من المكان مول في محافظة حفر الباطن	0.49%	5,764,698	576,470	تركبي بن خليف بن عبدالله الباني
- حصة مشاعة في كامل الأرض المجاورة للأرض المملوكة لشركة وابل العربية للاستثمار والتي يقع عليها جزء من المكان مول في محافظة حفر الباطن	0.24%	2,882,349	288,235	هيفاء بنت خليف بن عبدالله الباني
- حصة مشاعة في كامل الأرض المجاورة للأرض المملوكة لشركة وابل العربية للاستثمار والتي يقع عليها جزء من المكان مول في محافظة حفر الباطن	0.24%	2,882,349	288,235	هلا بنت خليف بن عبدالله الباني
- حصة مشاعة في كامل الأرض المجاورة للأرض المملوكة لشركة وابل العربية للاستثمار والتي يقع عليها جزء من المكان مول في محافظة حفر الباطن	0.24%	2,882,349	288,235	غادة بنت خليف بن عبدالله الباني
- حصة مشاعة في كامل الأرض المجاورة للأرض المملوكة لشركة وابل العربية للاستثمار والتي يقع عليها جزء من المكان مول في محافظة حفر الباطن	0.59%	7,000,070	700,007	سلمى بنت محمد بن خليف المطيري
-	67%	790,600,000	79,060,000	المجموع

وتجدر الإشارة بأن شركة وابل العربية للاستثمار - شركة ذات مسئولية محدودة- تعود ملكيتها إلى الشركاء التالية أسمائهم:

نسبة الملكية	اسم الشريك
20%	1. شركة نوى العربية للاستثمار
20%	2. شركة الرقيب القايزة
14,4%	3. شركة مروود للعقارات
11,2%	4. شركة عاج للاستثمار العقاري
8,6%	5. الشريك سليمان عبدالله الضحيان
8%	6. الشريك محمد عبدالمحسن العبدالكريم
8%	7. الشريك محمد عبدالله النمر
3,92%	8. الشريك محمد عبدالرحمن الخضير
3,48%	9. الشريك فهد محمد المقبل
2,4%	10. شركة النمر للاستثمار التجاري القايزة

وتعود ملكية شركة الأوائل للاستثمار العقاري - شركة ذات مسئولية محدودة- إلى الشركاء التالية أسمائهم:

نسبة الملكية	اسم الشريك
66%	1. صاحب السمو الملكي الأمير نايف بن سلطان بن عبدالعزيز آل سعود
34%	2. صاحب السمو الملكي الأمير منصور بن سلطان بن عبدالعزيز آل سعود

وسيقوم مدير الصندوق بالاشتراك بشكل نقدي في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي مقابل مبلغ نقدي يبلغ 35,400,000 ريال سعودي والذي يشكل 3% من إجمالي الوحدات في الصندوق بحيث يخضع هذا الاشتراك مع إشتراكات بائعي الأصول العقارية المبدئية إلى سقف الـ 70% من إجمالي الوحدات في الصندوق المطلوب نظاماً.

- آلية تخصيص الوحدات:

سيتم إخطار المستثمرين الذين قاموا بتقديم طلبات الاشتراك في الصندوق خلال 10 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي بقبول طلب الاشتراك أو رفضه سواء كلياً أم جزئياً

(أي الجزء الفائض في حال تجاوز طلب الاشتراك الجزء المخصص). ويتم إرسال تأكيدات للمشاركين تتضمن مبلغ الاشتراك الموافق عليه وذلك في حال تم قبول طلب الاشتراك. أما في حال رفض الاشتراك سواء كلياً أم جزئياً، سيتم رد الجزء غير المقبول أو الفائض من الاشتراك ورسوم الاشتراك ذات العلاقة للحساب البنكي للمستثمر خلال 10 أيام عمل من تاريخ الإعلان عن حالة تخصيص الوحدات للمشاركين في الصندوق (ويخصم رسوم حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملة) وسيقوم مدير الصندوق بإشعار الهيئة بنتائج الطرح وتخصيص الوحدات خلال 10 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي.

ويتم تخصيص ما نسبته 67% من إجمالي الوحدات في الصندوق البالغ عددها 83,080,000 وحدة لبائعي الأصول العقارية المبدئية مقابل اشتراكهم العيني في الصندوق وما نسبته 3% من إجمالي الوحدات في الصندوق والبالغ عددها 3,720,000 وحدة لمدير الصندوق خلال فترة الطرح الأولي بحيث تكون لاشتراكهم أولوية على اشتراكات المشاركين من الجمهور . .

وعند اكتمال متطلبات الاشتراك العيني واشتراك مدير الصندوق، سيقوم مدير الصندوق بالتعامل مع اشتراكات المستثمرين من الجمهور على النحو الآتي: تخصيص الوحدات بعد انتهاء فترة الطرح الأولي على الشكل الآتي:

(1) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك التي تقدم بها المستثمرين من الجمهور يقل عن 354,000,000 ريال سعودي، يتم إلغاء الطرح ورد كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي مصاريف أو أرباح أو فوائد عدا رسوم حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملة) خلال 10 أيام عمل من تاريخ إعلان حالة تخصيص الوحدات للمشاركين في الصندوق.

(2) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك التي تقدم بها المستثمرين من الجمهور يتجاوز مبلغ 354,000,000 ريال سعودي، فيتم تخصيص الوحدات للجمهور على النحو الآتي:

(أ) في حال كان هنالك أقل من 708,000 مشترك: يتم في هذه الحالة تخصيص 50 وحدة لكل مشترك من الجمهور، ويتم تخصيص أي وحدات إضافية (إن وجدت) على أساس تناسبي مع قيمة الاشتراك.

(ب) في حال كان هنالك 708,000 مشترك: يتم في هذه الحالة تخصيص 50 وحدة لكل مشترك من الجمهور ورد الفائض من مبالغ اشتراك الجمهور خلال 10 أيام عمل من تاريخ إعلان حالة تخصيص الوحدات للمشاركين في الصندوق.

(ج) في حال كان هنالك أكثر من 708,000 مشترك: يتم في هذه الحالة تخصيص وحدات بالتساوي على جميع المشاركين من الجمهور وبالتالي لا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى من الاشتراك البالغ 50 وحدة.

وفي جميع الاحوال سيكون الحد الاعلى للتخصيص لمستثمر واحد من الجمهور هو 5,900,000 وحدة من وحدات الصندوق بقيمة 59,000,000 ريال سعودي (أي ما يساوي بحد أقصى ما نسبته 5% من وحدات الصندوق).

8.2 الحد الأدنى للاشتراك

500 ريال سعودي، وعلى الراغب بالاشتراك في الحد الأدنى من الوحدات إيداع مبلغ 500 ريال مضافاً إليه مبلغ رسوم الاشتراك (مثلاً: إيداع مبلغ 500 ريال مضافاً إليها مبلغ 5 ريالات والتي تشكل رسوم الاشتراك بحيث يصبح إجمالي المبلغ المودع 505 ريال)، كما انه من الممكن تخصيص مبلغ أقل من الحد الأدنى للاشتراك في حال كان عدد المشاركين من الجمهور يتجاوز 708,000 مشترك، 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 في رسوم الاشتراك التي يتم خصمها بناءً على قيمة الاشتراك الفعلي، وفي حال الرغبة بالاشتراك بمبلغ أعلى من الحد الأدنى للاشتراك، يجب أن تكون هذه الزيادة عن الحد الأدنى للاشتراك من مضاعفات مبلغ 100 ريال (أي على سبيل المثال: مبلغ 600 ريال سعودي أو 700 ريال سعودي أو 800 ريال سعودي إلخ...). مضافاً إليها مبلغ رسوم الاشتراك حسب المثال التوضيحي أعلاه.

8.3 زيادة رأس مال الصندوق

في حال قرر مدير الصندوق زيادة رأس مال الصندوق (بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات)، فله القيام بذلك من خلال قبول اشتراكات نقدية وذلك لقاء إصدار حقوق أولوية قابلة للتداول بحسب الأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن هيئة السوق المالية. ويكون في هذه الحالة للمالكي الوحدات حق الأولوية في المشاركة في أي طرح لمثل هذه الحقوق. ويحق لمدير الصندوق، في حال عدم مشاركة ملاك الوحدات المستحقين في الاشتراك في زيادة رأس مال الصندوق، طرح الوحدات المتبقية غير المشترك فيها على الجمهور للاشتراك فيها. ويكون للصندوق أيضاً زيادة رأس ماله (بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات) عن طريق مساهمات عينية والتي لا يكون فيها للمالكي الوحدات أي حقوق أولوية.

9. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

9.1 الرسوم التي يتحملها الصندوق

يتحمل الصندوق جميع الرسوم والمصاريف المذكورة أدناه، والتي يقع بعضها تحت مصاريف التشغيل، وويتحملها تبعاً لذلك مالكي الوحدات وهي كالتالي:

1. الرسوم التي يدفعها مالكو الوحدات عند الاشتراك في الصندوق.	
رسوم الاشتراك	تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك وبعد تخصيص الوحدات، وبقيمة 1% من إجمالي مبلغ الاشتراك. وسيقوم مدير الصندوق بالتنازل/حسم كامل رسوم الاشتراك لبائعي الأصول العقارية (الاشتراك العيني) الواردة بياناتهم في المادة "8" من هذه الشروط والأحكام.
2. أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة	
رسوم الإدارة	تحتسب رسوم الإدارة على أساس 0,75% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق، وتحسب بشكل ربع سنوي وتدفع بشكل ربع سنوي لمدير الصندوق.
رسوم التعامل	يحصل مدير الصندوق على نسبة 1% من سعر البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم بيعه من قبل الصندوق. ويحصل كذلك على نسبة 1% من سعر الشراء الخاص بكل 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 و لن تنطبق رسوم التعامل على شراء الأصول المبدئية للصندوق.
تكاليف التعامل	بالإضافة إلى رسوم التعامل، سيتحمل الصندوق جميع مصاريف وتكاليف التعامل/التعاملات، المباشرة وغير المباشرة، المتكبدة لغرض البيع والشراء والاستحواذ على أي أصول أو وحدات في صناديق استثمار غير مدارة من قبل مدير الصندوق تدفع لمقدمي الخدمات غير مدير الصندوق والذي يشمل على سبيل المثال لا الحصر التكاليف الاستشارية والقانونية التابعة ومصاريف التقييم ومصاريف العناية الواجبة وكل المصاريف المبدئية والمتعلقة بما وتكاليف السفر وجميع النفقات التي تعتبر ضرورية لهذا الأمر، علماً بأن تلك المصاريف وتكاليف التعامل/التعاملات لن تتجاوز ما نسبته 1% من سعر الصفقة (سواء كانت شراء أم بيع لأصل عقاري من قبل الصندوق أو شراء أو بيع وحدات في صناديق استثمارية غير مدارة من قبل مدير الصندوق)، علماً بأنه لن يطبق على عملية شراء الأصول المبدئية للصندوق أي تكاليف تعامل.
3. مقابل الخدمات المقدمة من أمين الحفظ	
رسوم الحفظ	رسوم سنوية تعادل 0,025% من صافي قيمة أصول الصندوق، وتدفع بشكل سنوي.
4. مقابل الخدمات المقدمة من المحاسب القانوني	
أتعاب المحاسب القانوني	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاباً سنوية بقيمة 50,000 ريال سعودي والتي قد تتغير من وقت لآخر بحيث يتم الإفصاح عن ذلك التغيير في التقارير المقدمة للمالكي الوحدات وفقاً للمادة "21" من هذه الشروط والأحكام.
5. مقابل الخدمات المقدمة من المستشار الشرعي	
أتعاب المستشار الشرعي	يدفع الصندوق للمستشار الشرعي أتعاباً سنوية بقيمة 37,500 ريال سنوياً.
6. العمولات الناتجة عن التمويل	

<p>مصاريف التمويل</p>	<p>يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكله التمويل الخاص بالصندوق (إن وجد) والتي يتم سدادها للجهة الممولة وبحسب السعر السائد بالسوق، علماً بأنه لن يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.</p>
<p>رسوم الترتيب</p>	<p>بالإضافة إلى مصاريف التمويل، يتحمل الصندوق رسوم ترتيب تعادل 1% من صافي قيمة التمويل الذي سيحصل عليه الصندوق والتي يتم سدادها لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بترتيب تمويل متوافقة مع الضوابط الشرعية للصندوق لاستخدامها لتغطية تكاليف الاستحواذ والتطوير وتشغيل الصندوق وسداد أي توزيعات على مالكي الوحدات.</p>
<p>7. رسوم التسجيل والخدمات الإدارية الأخرى.</p>	
<p>أتعاب مدير الأملاك</p>	<p>سيقوم مدير الأملاك و/ أو مديرو الأملاك بإدارة جميع الأصول العقارية وذلك يشمل خدمات إدارة الأصول، و خدمات التأجير وتحصيل الإيجار. وسيقوم الصندوق بدفع مصاريف إدارة الأصول العقارية لمدير أو مدرء الأملاك بما لا يتجاوز 10% من إجمالي الإيرادات السنوية للأصول العقارية.</p>
<p>أتعاب التطوير</p>	<p>في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيتحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالإشراف/بالعمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف انشاء المشروع، وبحسب السعر السائد بالسوق وبحد أقصى 7% من تكاليف انشاء المشروع والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر تكاليف الإنشاء والتكاليف الإدارية والتكاليف المرتبطة بالخدمات العامة ودراسات السوق ورسوم الدراسات ورسوم التصميم وجميع التكاليف الأخرى التي قد يتم تكبدها لتطوير الأصول.</p>
<p>أتعاب الممثلين العقاريين المستقلين</p>	<p>يتحمل الصندوق كافة تكاليف الممثلين العقاريين وبحسب السعر السائد بالسوق، وفي جميع الاحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.</p>
<p>أتعاب مقدمي الخدمات الهندسية الفنية والاستشارية</p>	<p>يتحمل الصندوق المصاريف الفعلية المتعلقة بالخدمات الفنية والهندسية (إن وجدت) التي قد يحتاجها مدير الصندوق للتأكد من أعمال مدير الأملاك/المطور/ أو أي من المتعاقدين وعلى سبيل المثال لا الحصر: التأكد من سير عمل المشروع، جودة تنفيذ الأعمال، المطالبات، الخ. وفي جميع الأحوال لن يتم خصم الا الرسوم والمصاريف الفعلية وبحسب السعر السائد بالسوق.</p>
<p>أتعاب أعضاء مجلس الإدارة</p>	<p>يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات، ويتحمل أيضاً الصندوق مكافأة حضور التي تقتصر على أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين وبواقع 5,000 ريال سعودي للاجتماع الواحد بحد أقصى ولا يزيد مجموع هذه التكاليف (للأعضاء جميعاً) والمكافآت (للأعضاء المستقلين) عن 100,000 ريال سنوياً. ولن يتقاضى أعضاء المجلس من موظفي مدير الصندوق أي بدلات او مكافآت نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق.</p> <p>ويتحمل مدير الصندوق مكافأة أعضاء مجلس الإدارة غير المستقلين</p>
<p>رسوم الإدراج والتسجيل</p>	<p>سوف يتحمل الصندوق رسوم مقابل الخدمات المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول)، وتكون الرسوم على النحو التالي:</p> <p>أ. رسوم التسجيل:</p> <ul style="list-style-type: none"> • خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات: مبلغ 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مستثمر وبحد أقصى مبلغ 500,000 ريال سعودي. • رسم سنوي لخدمة إدارة سجل مالكي الوحدات: مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً، وقد تتغير

<p>هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.</p> <p>ب. رسوم الإدراج:</p> <ul style="list-style-type: none"> • خدمة الإدراج الأولي لوحدة الصندوق: مبلغ 50,000 ريال سعودي • رسم سنوي لخدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ: 0,03 % من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وحد أعلى قدره 300,000 ريال سعودي. 	
<p>دفع مبلغ مقطوع وقدره 7,500 ريال سعودي سنوياً. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر.</p>	<p>الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية</p>
<p>دفع مبلغ مقطوع وقدره 5,000 ريال سعودي سنوياً لقاء نشر المعلومات على موقع تداول. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر.</p>	<p>رسوم نشر المعلومات على موقع تداول</p>
<p>8. رسوم أخرى يدفعها مالكو الوحدات أو تخصم من أصول الصندوق.</p>	
<p>يدفع الصندوق ما نسبته 2.5% (كحد أقصى) من قيمة أي استثمار عقاري يتم الاستحواذ عليه وتدفع هذه القيمة للوسيط وذلك مقابل قيامه بجلب الفرص وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها مستقبلاً وتدفع مباشرة بعد افراغ العقار أو عند الاستثمار في أصول عقارية أو كما يتم الاتفاق عليه بين الأطراف. وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف (في حال وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة.</p>	<p>مصاريف الوسيط العقاري</p>
<p>مع عدم الإخلال بالرسوم والأتعاب والتكاليف المذكور 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 ذوي العلاقة مثل الخدمات القانونية والاستشارية الأخرى والمستشارين العقاريين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية، إضافة إلى أية ضرائب أو رسوم (إن وجدت) أو أية مصاريف نثرية أخرى (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، مصاريف وتكاليف تأسيس الصندوق، والمصاريف المتعلقة بطباعة وتوزيع التقارير السنوية للصندوق وأية مصاريف أو أتعاب أخرى مستحقة لأشخاص يتعاملون مع الصندوق فيما يتعلق بخدمات الإدارة والتشغيل، ومصاريف اجتماعات مالكي الوحدات). ومن المتوقع ألا تزيد هذه التكاليف عن 0.5% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الاحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.</p>	<p>مصاريف أخرى</p>
<p>يلتزم مدير الصندوق بتوريد الزكاة للهيئة العامة للزكاة والدخل بدءاً من عام 2020م، ويقر مدير الصندوق بأنه مسؤول أمام الهيئة العامة للزكاة والدخل عن الصندوق في جميع المتطلبات والاجراءات اللازمة لتسجيل وتوريد الزكاة، كما يقر مدير الصندوق بأنه لا يمكن إلغاء التسجيل والتوقف عن توريد الزكاة للهيئة العامة للزكاة والدخل حتى انقضاء الصندوق.</p>	<p>الزكاة</p>
<p>إن الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة لشركة سويكورب أو الأطراف الأخرى لا تشمل الرسوم الحكومية/الضرائب، وستتحمل الصندوق الرسوم الحكومية/الضرائب بشكل منفصل وفقاً للتشريعات واللوائح التنفيذية ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة.</p>	<p>الرسوم الحكومية/الضرائب</p>
<p>9. رسوم الاسترداد المبكر</p>	
<p>لا ينطبق</p>	

- طريقة حساب الرسوم بتاريخ هذه الشروط والأحكام

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض (ريال سعودي)	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
رسوم الاشتراك	1%	-	تحصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك (إجمالي مبلغ الاشتراك وبعد تخصيص الوحدات X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة عند الاشتراك
رسوم الإدارة	0,75%	-	تحسب بشكل ربع سنوي من صافي قيمة أصول الصندوق (صافي قيمة الأصول X النسبة المئوية)	تدفع ربع سنوياً
رسوم التعامل	1%	-	تحسب رسوم التعامل عند بيع أو شراء أي أصل عقاري أو وحدات في صناديق عقارية (إجمالي سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة عند الشراء أو البيع
تكاليف التعامل	1% بحد أقصى	-	تحسب تكاليف التعامل عند بيع أو شراء أي أصل عقاري (إجمالي سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة عند الشراء أو البيع
رسوم الحفظ	0,025%	-	تحسب بشكل ربع سنوي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
أتعاب المحاسب القانوني	-	50,000	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
أتعاب المستشار الشرعي	-	37,500	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
مصاريف التمويل	بحسب السعر السائد بالسوق وتدفع دورياً كل 3 أو 6 أشهر وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.			
رسوم الترتيب	1%	-	تحسب رسوم الترتيب عند حصول الصندوق على تمويل (صافي قيمة التمويل التي يتحصل عليه الصندوق X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة عند الحصول على التمويل
أتعاب مدير الأملاك	10%	-	إجمالي الإيرادات لعقود الأصول العقارية X النسبة المئوية	تدفع نصف سنوياً
أتعاب التطوير	حسب اتفاقيات التطوير عادة ما تدفع خلال فترة التطوير وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.			

أتعاب المثمنين العقاريين المستقلين		يتم الدفع بنصف الأتعاب قبل إعداد التقييم ويتم دفع المتبقي بعد الانتهاء وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.	
أتعاب مقدمي الخدمات الهندسية الفنية والاستشارية		يتم الدفع بنصف الأتعاب مقدماً ويتم دفع المتبقي بعد الانتهاء وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.	
رسوم التسجيل	-	400,000	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة
رسوم التسجيل عند التأسيس	-	500,000 50,000	تدفع مقدماً ويتحملها مالكي الوحدات
رسوم الإدراج	0,03%	-	القيمة السوقية للصندوق X النسبة المئوية
رسوم الإدراج عند التأسيس	-	50,000	تدفع مقدماً ويتحملها مالكي الوحدات
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة		يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات، ويتحمل أيضاً الصندوق مكافأة حضور التي تقتصر على أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين وبواقع 5,000 ريال سعودي للاجتماع الواحد بحد أقصى ولا يزيد مجموع هذه التكاليف (للأعضاء جميعاً) والمكافآت (للأعضاء المستقلين) عن 100,000 ريال سنوياً و يتم الدفع بعد الاجتماع أو عند استحقاقها، وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.	
الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية	-	7,500	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة
رسوم نشر المعلومات على موقع تداول	-	5,000	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة
مصاريف الوسيط العقاري		يتم دفع ما نسبته 2.5% (كحد أقصى) من قيمة شراء أي استثمار عقاري وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.	
الزكاة		سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.	
مصاريف أخرى		0.5% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً ويتم دفعها عند الاستحقاق وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.	

يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب أعلاه من الفقرة 9.1 من هذه الشروط والأحكام كما يقدر مدير الصندوق أنه سيتم خصم المصاريف الفعلية للصندوق فقط.

9.2 ملخص الإفصاح المالي

تم إيراد الرسوم والنفقات التي يُتوقع أن يتكبدها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق رقم 1 من هذه الشروط والأحكام.

9.3 عمليات التوزيع

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتقديم توزيعات نقدية مرة واحدة في السنة على الأقل بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات في حال اكتمال تحصيل الإيجارات وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق خلال الربع الأول وذلك في 31 مارس من كل عام. وسيتم تحويل مبالغ التوزيعات للمستحقين حسب تاريخ الأحقية الذي سيتم الإعلان عنه قبل التوزيع. ويمكن لمدير الصندوق دفع هذه التوزيعات على أكثر من مرة في السنة.

10. تامين أصول الصندوق

10.1 كيفية تامين أصول الصندوق

سيتمن مدير الصندوق أصول الصندوق من خلال الحصول على متوسط تقييم معد من مئمتين اثنتي مستقّلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين مرة كل ستة أشهر على الأقل، على أن يشتمل تقرير المئمتين بحد أدنى على الآتي:

- أ) أسلوب التامين وطريقته والافتراضات التي بني عليها.
- ب) تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
- ج) تفاصيل الأصول العقارية وأوصافها.
- د) المخاطر المتعلقة بالأصول العقارية.

وفيما يلي تامين الاصول العقارية المبديّة:

قيمة الشراء المعتمدة	شركة بصمة		شركة باركود		اسم العقار/ المنفعة
	تاريخ تقرير التقييم	التقييم	تاريخ تقرير التقييم	التقييم	
470,205,991	01/11/2017	515,953,548	10/10/2017	504,458,434	المكان مول - محافظة حفر الباطن
323,560,874	01/11/2017	321,480,960	10/10/2017	325,640,788	المكان مول - مدينة الرياض
219,417,197	01/11/2017	224,359,430	10/10/2017	212,492,888	المكان مول - مدينة تبوك
166,815,938	01/11/2017	181,877,311	10/10/2017	191,754,565	المكان مول - محافظة الدوادمي
1,180,000,000		1,243,671,249		1,234,346,675	المجموع

يتم حساب سعر الوحدة الاستثمارية بالصندوق من خلال طرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصول الصندوق ويقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق للفترة نفسها ويُعد ذلك سعراً استرشادياً للوحدة الاستثمارية في الصندوق. كما لن يعتمد مدير الصندوق على أي تقرير تامين مضي على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أي أصل للصندوق. ويحق لمدير الصندوق تغيير المئمتين حسبما يراه مناسباً وبما يحقق مصلحة الصندوق والمستثمرين به.

يمثل إجمالي التزامات الصندوق أي التزامات ناشئة عن تمويل الصندوق (إن وجدت) أو أي رسوم ومصروفات على الصندوق مستحقة وغير مدفوعة خلال فترة الحساب، ويتم خصم المبالغ المقطوعة أولاً، يلي ذلك الالتزامات المتغيرة بحسب صافي قيمة أصول الصندوق.

يمثل إجمالي الأصول مجموع جميع الأصول 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 (إن وجدت) بما سيتم تقويمها حسب آخر سعر معن للوحدة الاستثمارية قبل يوم التقويم الخاص بالصندوق، وسيمارس مدير الصندوق تقديره المعقول فيما يتعلق بتحديد قيمة الأصول والالتزامات شريطة أن يكون تقدير مدير الصندوق صادراً بحسن نية وأن يصب في مصلحة الصندوق ككل، علماً بأن صافي أصول الصندوق مملوك للمالكي وحدات الصندوق مجتمعين، وليس لمدير الصندوق أو أمين الحفظ أو لدائيتهم أي مصلحة أو مطالبة على هذه الأصول، كما سيلتزم أمين حفظ الصندوق بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل.

10.2 عدد مرات التقييم وتوقيته

سيتم تقييم أصول الصندوق مرتين سنوياً على الأقل وبالتحديد في 30 يونيو و 31 ديسمبر من كل سنة ميلادية من خلال مثنين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. كما يجوز لمدير الصندوق تأجيل التقييم بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على ذلك بموجب المادة 22 من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. 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 ويتم الأخذ بمتوسط قيمة التقييمات الثلاث المقدمة.

10.3 الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة

سيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة خلال 30 يوم من تاريخ اعتماد مدير الصندوق للتقييم. ويتم الإعلان عن ذلك من خلال الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق. وستحتوي أيضاً التقارير المقدمة للمالكي الوحدات وفقاً للمادة "21" من هذه الشروط والأحكام على صافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق.

11. تداول وحدات الصندوق

11.1 أيام قبول أوامر بيع وحدات الصندوق أو شرائها

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 السوق المالية السعودية (تداول) وبالتالي، يجوز للمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل السوق المالية مباشرة.

11.2 إجراءات تسليم أوامر بيع الوحدات أو شرائها

تتم الصفقات من خلال عملية مطابقة أوامر آلية. وكل أمر صالح يتم إنتاجه وفقاً لمستوى السعر، وبشكل عام تنفذ أوامر السوق (الأوامر التي وضعت بناء على أفضل سعر) أولاً ومن ثم الأوامر المحددة السعر (الأوامر التي وضعت بسعر محدد) مع الأخذ بالاعتبار أنه في حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر يتم تنفيذها أولاً بأول حسب توقيت الإدخال، ويقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات عبر قنوات مختلفة أبرزها موقع "تداول" على الإنترنت والرابط الإلكتروني لمعلومات "تداول" الذي يوفر بيانات السوق بشكل فوري لوكالات تزويد المعلومات، كما تتم تسوية الصفقات آلياً خلال اليوم، أي أن نقل ملكية الوحدات تتم مباشرة بعد تنفيذ الصفقة.

12. انقضاء الصندوق وتصفيته

12.1 انقضاء الصندوق

ينتهي الصندوق مع انتهاء مدة الصندوق، ما لم يتم إنشاؤه في وقت سابق وفقاً لهذه الشروط والأحكام .

قد يتم إنهاء الصندوق قبل موعد انتهائه (أ) في حال تصرف الصندوق (من خلال مدير الصندوق) بجميع الاستثمارات وقام بتوزيع جميع عائدات هذه التصرفات على مالكي الوحدات وفقاً للنحو المنصوص عليه في هذه الشروط والأحكام، أو (ب) حدوث حدث جوهري سواءً في الأنظمة ذات العلاقة بالصندوق أو أعمال الصندوق أو تلك الخاصة بالبيئة الاقتصادية في المملكة العربية السعودية ورأى مدير الصندوق أن ذلك يعد سبباً وجيهاً لإنهاء الصندوق قبل انتهاء مدته، أو (ج) إذا قررت هيئة السوق المالية إنهاء الصندوق بموجب قرار من مجلس هيئة السوق المالية.

ويلتزم مدير الصندوق في الحالتين (أ) و (ب) أعلاه بأخذ الموافقة المسبقة من مجلس إدارة الصندوق ومالكي وحدات الصندوق ومن هيئة السوق المالية.

12.2 تصفية الصندوق

يتم إلغاء إدراج الوحدات والإعلان عن الخطة الزمنية لتصفية الصندوق والبدء بإجراءات التصفية وذلك عند إنهاء الصندوق وفقاً لأي سبب من الأسباب المذكورة في المادة 12.1 أعلاه. ويقوم مدير الصندوق بمهام التصفية حيث سيعمل على إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات، مع الأخذ بعين الاعتبار تحقيق مصلحة مالكي الوحدات. مع العلم أنه يجوز لمدير الصندوق توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات بشكل عيني في حال استحالة التصرف في أصول الصندوق أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.

13. مجلس إدارة الصندوق

يشرف على إدارة الصندوق مجلس إدارة يعينه مدير الصندوق ويتكون مجلس إدارة الصندوق من أعضاء لا يقل عدد المستقلين منهم عن اثنين أو ثلث عدد أعضاء المجلس، أيهما أكثر، وسيجتمع مجلس إدارة الصندوق مرتين على الأقل سنوياً. يباشر مجلس إدارة الصندوق مهامه اعتباراً من تاريخ تعيينه وتبلغ مدة مجلس إدارة الصندوق سنة واحدة تتجدد تلقائياً.

ويقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وأن أعضاء المجلس المستقلين ينطبق عليهم تعريف عضو مجلس إدارة صندوق مستقل الوارد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري كما يلتزم أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الاعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يسجل في محضر اجتماع مجلس إدارة الصندوق. ولن يشترك العضو/الأعضاء ذوي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادر في هذا الشأن

13.1 تشكيل مجلس إدارة الصندوق

يتألف مجلس إدارة الصندوق من 79 أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهم 3 أعضاء مستقلين، ويتمتع كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق بخبرة في القطاع والاستثمار العقاري حسيماً هو مبين في هذه الشروط والأحكام.

يتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء الآتية أسماؤهم:

• الأستاذ دانييل شينكر – عضو غير مستقل (الرئيس)

يشغل حالياً منصب العضو المنتدب في شركة سويكوب. يتمتع الأستاذ دانييل بخبرة تتجاوز 25 سنة خبرة في مجال الاستثمار. التحق دانييل بشركة سويكوب في عام 1991 حيث تدرج في عدة مهام ووظائف رئيسية في الشركة إلى أن تم تعيينه رئيساً تنفيذياً وخلال فترة عمله مع الشركة طور خبرة واسعة في مجال الخدمات المصرفية الاستثمارية الدولية مع تخصص خاص في المملكة العربية السعودية والشرق الأوسط. يحمل الأستاذ دانييل شينكر درجة البكالوريوس في المالية والاقتصاد من جامعة جنيف ويتحدث باللغتين الإنجليزية والفرنسية.

• الأستاذ كوكوك هان سيم – عضو غير مستقل

يشغل كوكوك هان سيم منصب الرئيس التنفيذي – المملكة العربية السعودية في شركة سويكوب، التحق إلى سويكوب في أوائل عام 2020، بعد أن أمضى 15 عامًا مع الشركة بين عامي 2000 و 2015. وقبل انضمامه إلى سويكوب تولى منصب الرئيس التنفيذي في شركة إعمار الشرق الأوسط و شركة دار الأركان للتطوير العقاري والشركة العقارية السعودية. يحمل كوكوك شهادة الدبلوم في الهندسة الميكانيكية من المعهد السنغافوري الألماني في سنغافورة وماجستير إدارة الأعمال (MBA) في المالية والإستراتيجية من جامعة كرانفيلد في المملكة المتحدة. يحمل كوكوك شهادة المحاسب الإداري المعتمد CMA والمدير المالي المعتمد CFM من قبل المعهد الأمريكي للمحاسبين الإداريين بالولايات المتحدة الأمريكية.

• الأستاذ فيصل محمد عبدالمحسن العبدالكريم – عضو غير مستقل

يملك فيصل العبدالكريم خبرة 20 سنة متخصصة في العمل في مجال تجارة التجزئة وتطوير المراكز والعلامات التجارية بالإضافة لخبرته في مجال الاستثمار والتطوير المؤسسي في عدة مجالات منها مجالات الترفيه والضيافة. و يشغل حالياً منصب عضو مجلس الإدارة التنفيذي ومجلس المديرين لشركة وابل العربية للإستثمار وعضوية مجالس كل من شركة محمد عبدالمحسن العبدالكريم القابضة وشركة م.ع. العبدالكريم للتجارة والتجزئة وشركة م.ع. العبدالكريم للتطوير العقاري وشركة أكيد للتسويق وشركة أساطير للترفيه وشركة دار الضيافة العربية للمطاعم، وذلك بالإضافة لمنصب العضو المنتدب لشركة م.ع. العبدالكريم للتجارة والتجزئة والرئيس التنفيذي لشركة وارف الدولية للإستثمار. وسبق أن عمل فيصل في صندوق التنمية الصناعي السعودي لمدة 11 سنة كمستشار تمويل. يحمل فيصل شهادة البكالوريوس في إدارة نظم المعلومات من جامعة الملك سعود إضافة إلى 35 دورة متقدمة من المملكة المتحدة في مجالات الإدارة والاستثمار والتخطيط.

• الأستاذ عبدالله سليمان عبدالله الضحيان – عضو غير مستقل

لدى عبدالله الضحيان أكثر من عشر أعوام من الخبرة في مجال الهندسة وقطاعات المقاولات والتجارة، كما شغل كاتيب الرئيس وكشريك للشركات التالية: شركة الضحيان التجارية، وشركة الضحيان للاستثمار والتطوير العقاري، والشركة الدولية للفنادق والمنتجعات السياحية، وشركة المواد المعمارية للتجارة والمقاولات. كما سبق أن شغل منصب مهندس بإدارة البناء في أمانة منطقة الرياض. يحمل عبدالله الضحيان شهادة البكالوريوس في الهندسة المعمارية من جامعة الملك سعود.

• الأستاذ حسام محمد عبدالرؤف – عضو مستقل

يشغل حسام منصب مدير عام في شركة مونت هيل للاستشارات والخدمات العقارية، ويعد من كبار الناشطين في القطاع العقاري وقطاع التجزئة، وعمل على الاستشارة في عدة مشاريع ومجالات تشمل مجمعات التسوق وتوجهات قطاع التجزئة وتطوير المشاريع الضخمة وتخطيط المدن وأنظمة الحوكمة وتطوير العقارات المتعددة الاستخدام والتخطيط العمراني والمدن الذكية وغيرها الكثير. عمل حسام سابقاً كرئيس محطة عقارات التجزئة في شركة إعمار العقارية، كما عمل كقائد فريق تصميم وتنفيذ مراكز التسوق في شركة ماجد الفطيم، وعمل كمهندس معماري لمراكز التسوق في الغرير للإستثمار. حصل حسام على شهادة الإدارة المتقدمة في التطوير العقاري من جامعة هارفرد ويحمل شهادة بكالوريوس العلوم في الهندسة المعمارية.

• الأستاذ أحمد توفيق أحمد القصير – عضو مستقل

يشغل منذ أربعة سنوات منصب المدير التنفيذي لشركة رتاج القابضة المتخصصة في مجال التطوير العقاري المحلي والدولي بالإضافة إلى التعاقدات الحكومية. عمل لمدة أربعة سنوات كشريك في مكتب ناجي للمحاماة ومدير الإدارة الدولية في المكتب. و عمل لمدة عشر سنوات في شركة أرامكو السعودية في مجال إدارة المشاريع ورئيساً لإدارة التحقيق. تخرج بدرجة البكالوريوس في الهندسة من جامعة تكساس في الولايات المتحدة وماجستير في إدارة الأعمال ودكتوراه في القانون (JD) من جامعة كانساس في الولايات المتحدة.

• الأستاذ أحمد عبدالعزيز احمد بن حسن – عضو مستقل

لدى أحمد بن حسن أكثر من 24 عاماً من الخبرة في مجالات الخدمة المصرفية الاستثمارية وقطاعات التجزئة ويشغل حالياً منصب مدير الاستثمار في شركة القريب القابضة وهي شركة تعمل في مجال الإنشاءات والعقارات ومجال تجارة التجزئة، وسبق أن شغل منصب مساعد المدير العام في مجموعة سامبا المالية و مدير أول في بنك ساب، ويحمل أحمد بن حسن شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال: إدارة مالية من الجامعة الأمريكية في ولاية مينيسوتا – الولايات المتحدة الأمريكية.

13.2 أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق

يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات، ويتحمل أيضاً الصندوق مكافأة حضور التي تقتصر على أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين وواقع 5,000 ريال سعودي للاجتماع الواحد بحد أقصى ولا يزيد مجموع هذه التكاليف (للأعضاء جميعاً) والمكافآت (للأعضاء المستقلين) عن 100,000 ريال سنوياً،. ولن يتقاضى أعضاء المجلس من موظفي مدير الصندوق أي بدلات او مكافآت نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق.

ويتحمل مدير الصندوق مكافأة أعضاء مجلس الإدارة غير المستقلين

13.3 مسؤولية مجلس إدارة الصندوق

- التأكيد من أداء مدير الصندوق لمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه.
- المصادقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الموافقة على عقود التشغيل، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، وعقد التثمين.
- اعتماد هذه الشروط والأحكام وأي تعديلات عليها.
- اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفسح عنه مدير الصندوق.
- الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
- الاجتماع مرتين سنوياً بحد أدنى مع مسؤول المطابقة والالتزام ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لدى مدير الصندوق والمستشار الشرعي؛ للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
- التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من الأطراف المعنية.
- العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي وحداته، وتتضمن مسؤولية عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.

13.4 صناديق أخرى يشرف على إدارتها أعضاء مجلس إدارة الصندوق

1. صناديق استثمار أخرى يشرف عليها أعضاء مجلس إدارة الصندوق

لا يشغل أعضاء مجلس إدارة صندوق سويكوب وابل ريت أي منصب في صناديق استثمار أخرى باستثناء ما ذكر أدناه:

إسم العضو	الصندوق	مدير الصندوق	المنصب
دانييل شينكر	-	-	-
أحمد توفيق أحمد القصير	صندوق دراية العقاري	شركة دراية المالية	عضو مجلس إدارة الصندوق
حسام محمد عبدالرؤف	-	-	-
أحمد عبدالعزيز احمد بن حسن	-	-	-
عبدالله سليمان عبدالله الضحيان	-	-	-
فيصل محمد عبدالمحسن العبدالكريم	-	-	-
كووك هان سيم	-	-	-

14. مدير الصندوق

14.1 اسم مدير الصندوق وعنوانه.

شركة سويكوب

الاسم

طريق الملك فهد، برج المملكة، الدور 49

العنوان

الرمز البريدي 11451

الرياض، المملكة العربية السعودية
هاتف: +966112110737
فاكس: +966112110733

www.swicorp.com

الموقع الإلكتروني

14.2 ترخيص مدير الصندوق

إن شركة سويكوب شركة مساهمة مختلطة، بموجب السجل التجاري رقم 1010233360 وتاريخ 1428/05/06 هـ وترخيص الهيئة العامة للاستثمار رقم 10030104289 ومرخصة كـ "شخص مرخص له" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37 - 12161 لمزاولة نشاط التعامل بصفة أصيل والتعهد بالتغطية والترتيب وتقديم المشورة والإدارة و الحفظ في أعمال الأوراق المالية.

14.3 خدمات مدير الصندوق

سوف يُقدم مدير الصندوق الخدمات الإدارية الآتية وخدمات أخرى للصندوق بما في ذلك -دون حصر- ما يأتي:

- (أ) إدارة الأصول العقارية في الصندوق والأصول الأخرى لصالح مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
- (ب) تنفيذ استراتيجيات الاستثمار الموضحة ضمن هذه الشروط والأحكام، ومراقبة التزام الصندوق لجميع الأنظمة واللوائح المعمول بها، ولهذه الشروط والأحكام.
- (ج) تحديد إجراءات اتخاذ القرارات المتعلقة بأعمال الصندوق.
- (د) الاحتفاظ بسجل مالكي الوحدات في الصندوق.
- (هـ) تعيين محاسب قانوني ومزودي الخدمات المهنية الآخرين للصندوق بما في ذلك المستشار القانوني.
- (و) الترتيب والتفاوض مع جميع الجهات ذات العلاقة بالأصول العقارية للصندوق من مديري أملاك ومقاولين واستشاريين وجهات هندسية وتسويقية وتشغيلية أخرى ويتابع كذلك أداءها لأعمالها.
- (ز) الإشراف على أداء مدير الأملاك.
- (ح) ترتيب تصفية الصندوق عند انتهاء مدة الصندوق.
- (ط) إطلاع مالكي الوحدات عن أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق.
- (ي) التشاور مع أعضاء مجلس إدارة الصندوق من وقت لآخر لضمان الالتزام بأنظمة هيئة السوق المالية السعودية والشروط والأحكام.

14.4 احتمال تعارض المصالح

باستثناء ما تم الإفصاح عنه في المادة 14.7 والمادة 20 من هذه الشروط والأحكام، وحتى تاريخ نشر هذه الشروط والأحكام، فإن مدير الصندوق يقر بعدم وجود أي تضارب مصالح محتمل بين مصالح الصندوق ومصالح مدير الصندوق أو مصالح أعضاء مجلس إدارته قد تؤثر على تلبية الالتزامات المترتبة تجاه الصندوق، وعند حدوث أو توقع حدوث أي تضارب مصالح خلال فترة عمل الصندوق فسوف يسعى مدير الصندوق لحل هذا التضارب على أسس عادلة ومنصفة لجميع الأطراف وسيتم الإفصاح عنها لمجلس إدارة الصندوق في حينه.

14.5 وصف لأي تضارب جوهري في المصالح

لا يوجد أي تضارب مصالح جوهري من طرف مدير الصندوق يَحتمل أن يؤثر على تلبية التزاماته تجاه الصندوق.

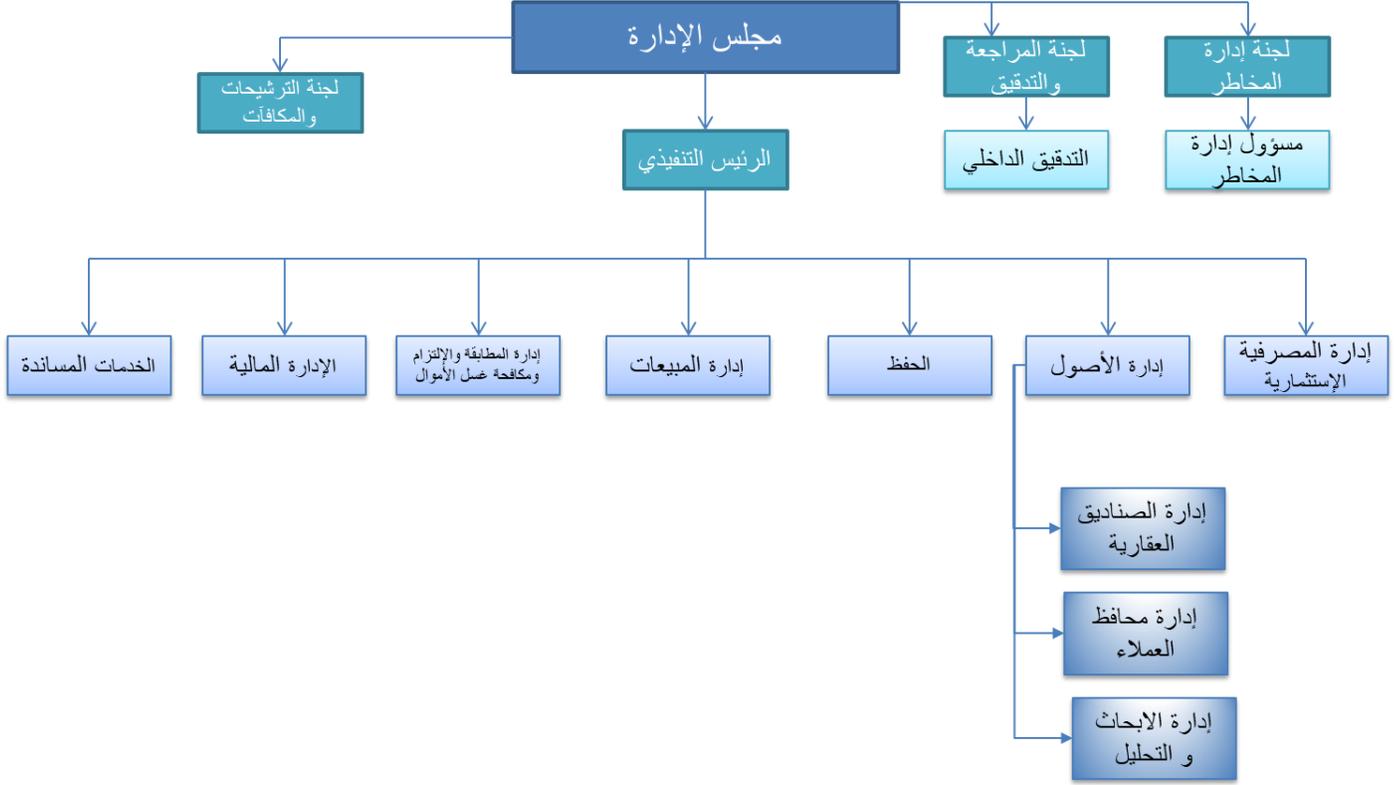
14.6 تكليف أطراف ثالثة

يمكن لمدير الصندوق تعيين الجهات المزودة للخدمات وتغييرها وإعادة تكليفها، ويشمل ذلك على سبيل المثال: مدير الأملاك والمقاول والمستشارين وأمين الحفظ والمحاسبين القانونيين للصندوق، وذلك بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.

14.7 مشاركة / استثمار مدير الصندوق في الصندوق

ينوي مدير الصندوق عند بدء الصندوق وخلال فترة الطرح الأولى المشاركة في الصندوق كمستثمر مع الأخذ بالاعتبار النسبة الدنيا للملكية الجمهور في الوحدات - أي 30% من إجمالي وحدات الصندوق - التي تفرضها التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة. ويحتفظ مدير الصندوق بحقه في تخفيض مشاركته كلياً أو جزئياً متى رأى ذلك مناسباً من خلال شراء/بيع وحدات الصندوق من السوق. وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح في نهاية كل سنة عن أي استثمار له في الصندوق في ملخص الإفصاح المالي.

14.8 الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق وحجم الأصول العقارية المدارة من قبله



وتقوم إدارة الأصول لدى شركة سويكوب حالياً بإدارة ثلاثة صناديق عقارية خاصة و تقدر مجموع الأصول العقارية للصناديق المدارة من قبل شركة سويكوب حتى تاريخ 30 يونيو 2017 بقيمة 299 مليون ريال سعودي.

15. أمين الحفظ

الاسم شركة البلاد المالية
العنوان سمات تاور - الطابق الأول
طريق الملك فهد
ص.ب 140
الرياض ، المملكة العربية السعودية

www.albilad-capital.com

الموقع الإلكتروني

مسؤوليات أمين الحفظ

يحتفظ أمين الحفظ بسجلات وحسابات الأصول العقارية والوثائق المتعلقة بالصندوق - والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر - صكوك العقارات المملوكة للصندوق وسيتم تأسيس شركة ذات غرض خاص (SPV) وذلك لتملك أصول الصندوق ومملوكة لشركة البلاد المالية بنسبة 100% وفي حال الحصول على تمويل سيتم ترتيب نقل الصكوك مع الجهة الممولة.

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 أموال/أصول الصندوق.

16. مدير الأملاك

الاسم	شركة عقارات التجزئة
العنوان	ص. ب. 91220 الرياض 11633 المملكة العربية السعودية

يقع مدير الصندوق تغيير مدير الاملاك للصندوق متى رأى ذلك مناسباً. ويتم اشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير.

17. المحاسب القانوني

الاسم	للحيد والبيحي محاسبون قانونيون
العنوان	التعاون طريق أبو بكر الصديق الرياض ، المملكة العربية السعودية هاتف: 00966112694419 فاكس: 00966112693516

يقع لمدير الصندوق تغيير المحاسب القانوني للصندوق متى رأى ذلك مناسباً، بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق. ويتم اشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير.

18. المستشار الشرعي

تم تعيين "دار المراجعة الشرعية" باعتبارها المستشار الشرعي للصندوق. وهي شركة متخصصة في تقديم خدمات التدقيق والمراجعة الشرعية، وعضو في هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ومرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي لتقديم خدمات الاستشارات الشرعية. وقد عينت دار المراجعة الشرعية الشيخ محمد أحمد السلطان ليتولى مراجعة المعايير الشرعية للصندوق والمستندات الخاصة بالصندوق والتأكد من التزام الصندوق بمعايير الهيئة الشرعية كما هي موضحة في الملحق رقم 2 من هذه الشروط والأحكام، ومراجعة كافة عمليات واستثمارات الصندوق وإجراء التدقيق السنوي على الصندوق ومراجعة العقود والإنفاقيات ومراقبة تطبيق معايير الهيئة الشرعية ليؤكد لمجلس إدارة الصندوق بأن عمليات الصندوق واستثماراته متوافقة مع معايير الهيئة الشرعية، علماً بأنه سيتم دفع رسوم المستشار الشرعي من أصول الصندوق.

الشيخ/ محمد أحمد السلطان

10 سنوات من الخبرة كمستشار شرعي وأكاديمي في الصناعة المصرفية الإسلامية. الشيخ محمد يقود فريق عمل إدارة الاستشارات الشرعية في الدار بما يتمتع من علم غزير في الفقه والتمويل الإسلامي. تكمن خبرته في إعادة تصميم المنتجات التقليدية، وهيكلتها صناديق الاستثمار، كما تمتد خبرته إلى القطاع المصرفي والتأمين مع ضمان سرعة إجراء

عملية الموافقة وتخصيص حلول فريدة وعملية وظيفية في إدارة الفتوى. حاصل على شهادة الماجستير العالمية في الفقه وأصول الفقه من جامعة أحسن العلوم بباكستان. وشهادة البكالوريوس في العلوم الإسلامية من جامعة دار العلوم بباكستان تحت إشراف العالم الشهير مفتي محمد تقي عثمانى.

19. القوائم المالية

تبدأ السنة المالية من ١ يناير حتى ٣١ ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى من تأسيس الصندوق، والتي سوف تبدأ فيها السنة المالية في تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي وتنتهي في 31 ديسمبر 2018م.

يُعد مدير الصندوق القوائم المالية للصندوق، وستتم مراجعتها بشكل نصف سنوي، وتدقيقها بشكل سنوي وفق المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ويتم تدقيق القوائم المالية بواسطة المحاسب القانوني الخاص بالصندوق، وسيتم تقديم القوائم المالية الخاصة بالصندوق إلى مجلس إدارة الصندوق، ويتم إتاحتها لهيئة السوق المالية فور اعتمادها وإعلائها للملكي الوحدات (من دون أي رسوم) فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (30) يوم من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية الأولية المفحوصة وخلال 3 أشهر من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية السنوية المراجعة وذلك من خلال نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول).

20. تضارب المصالح

قد يشارك مدير الصندوق، والشركات التابعة له، ومديروه، ومسؤولوه، وموظفوه وعملاؤه ومديروهم ومسؤولوهم وموظفوهم ووكلائهم وأعضاء مجلس إدارة الصندوق في استثمارات مالية أو أعمال مهنية أخرى والتي قد يكون من شأنها أحياناً أن تؤدي إلى تعارض في المصالح مع الصندوق، وإذا واجه مدير الصندوق أو أي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق تضارباً جوهرياً في المصالح مع الصندوق، فإن مدير الصندوق سيفصح عن ذلك إفصاحاً مناسباً في أقرب وقت ممكن، وسيسعى مدير الصندوق لحل أي تضارب من هذا النوع عبر تطبيق الإجراءات المتبعة من مدير الصندوق بإنصاف، بما في ذلك التزام أعضاء مجلس إدارة الصندوق الذين لهم علاقة بالتضارب بالامتناع عن التصويت على أي مسألة تشتمل على تضارب في المصالح. وحتى تاريخ نشر هذه الشروط والأحكام، فإن مدير الصندوق يقر بعدم جود أي تضارب جوهري بين مصالح الصندوق ومصالح مدير الصندوق أو مصالح أعضاء مجلس إدارته أو مصالح مستأجري الأصول العقارية قد تؤثر على تأدية الالتزامات المترتبة تجاه الصندوق.

وبدأية فقد حدد مدير الصندوق نقاط تضارب المصالح التالية:

20.1 المشاريع المشابهة لمشاريع مدير الصندوق

شركة سويكوب تدير الحسابات الخاصة بما 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 سويكوب أو ترعاها، والتي قد تمتلك شركة سويكوب أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال. بالإضافة إلى ذلك، فإنه وفقاً للقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام يجوز لشركة سويكوب 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 يطورها الصندوق.

20.2 تضارب 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 سويكوب حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة، وعلى سبيل المثال فقد تقدم شركة سويكوب أو بعض الشركات التابعة لها خدمات معينة للصندوق، وعلى وجه الخصوص قد يقدم فريق المصرفية الاستثمارية بشركة سويكوب خدمات استشارية بشأن ترتيب التمويل للصندوق، وسيحصل على رسوم مستحقة للصندوق عند تنفيذ أي معاملة تمويل، وسيتم الإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة سويكوب حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة.

20.3 مجلس إدارة الصندوق

سيشرف مجلس إدارة الصندوق على حل وتسوية أي تضارب 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 تتضارب هذه الأنشطة من وقت لآخر مع مصالح الصندوق.

ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الصندوق واجبات ائتمانية تجاه المستثمرين بموجب المسؤوليات المذكورة في هذه الشروط والأحكام، وسوف يبذلون جميع الجهود لحل وتسوية جميع حالات تضارب المصالح عن طريق تقديمهم للأمور بحسن نية بما في ذلك التزام أعضاء مجلس إدارة الصندوق الذين لهم علاقة بالتضارب بالامتناع عن التصويت على أي مسألة تشتمل على تضارب في المصالح.

20.4 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 والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة 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.

21. الإفصاح لمالكي الوحدات

(أ) يلتزم مدير الصندوق بالإفصاح عن الآتي لهيئة السوق المالية ومالكي الوحدات:

1. أي تطورات جوهرية تندرج 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 أو يؤدي إلى تغيير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته بأدوات الدين (إن وجدت).
2. أي صفقة لشراء أصول أو بيعها أو رهنها أو تأجيرها بسعر يساوي أو يزيد على 10% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
3. أي خسائر تساوي أو تزيد على 10% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
4. أي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق (إن وجدت).
5. أي نزاع، بما في ذلك دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على 5% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
6. الزيادة والنقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
7. الزيادة والنقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أي يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
8. أي صفقة بين الصندوق وطرف ذي علاقة أو ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق والطرف ذي العلاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على 1% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
9. أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي أو يزيد على 5% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
10. أي تغيير للمحاسب القانوني.
11. تعيين أمين حفظ بديل.
12. صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته على 5% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

13. أي تغيير مقترح في رأس مال الصندوق.

14. أي تضارب جوهري بين مصالح الصندوق ومصالح مدير الصندوق أو مصالح أعضاء مجلس إدارته أو مصالح مستأجري الأصول العقارية قد تؤثر على تأدية الالتزامات المترتبة تجاه الصندوق.

(ب) يلتزم مدير الصندوق بإعداد تقارير سنوية ونشرها في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق تتضمن المعلومات الآتية:

1. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.
2. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها، إن وجدت.
3. توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي الأصول العقارية المملوكة.
4. جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:
 - صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.
 - صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.
 - أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.
 - عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية.
 - توزيع الدخل لكل وحدة.
 - نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.
5. سجل أداء يغطي ما يلي:
 - العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس).
 - العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس).
 - جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأنعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام، بما في ذلك الإفصاح عما إذا كانت هناك أي ظروف يقرر مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.
6. إذا حدثت تغييرات جوهرية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق فيتم الإفصاح عنها بشكل واضح.
7. تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي.
8. بيان العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، والتي تبين بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.
9. تقرير تقويم المخاطر.

(ج) يلتزم مدير الصندوق بإعداد تقارير ربع سنوية ونشرها في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق تتضمن كحد أدنى المعلومات الآتية:

1. سعر الوحدة بنهاية الربع.
2. الدخل التأجيري على سعر الوحدة.
3. نسبة المصروفات والأنعاب الإجمالية.
4. أداء سعر الوحدة.
5. قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق.
6. نسبة التمويل من القيمة الاجمالية لأصول الصندوق.

7. نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.

8. صافي قيمة أصول وحدات الصندوق، وأي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه.

9. أي تغييرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق.

10. بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات.

22. معلومات أخرى

22.1 حقوق واجتماعات مالكي الوحدات

(أ) حقوق مالكي الوحدات:

- الموافقة على التغييرات الأساسية المقترحة.
- الإشعار بالتغييرات الأساسية المقترحة.
- ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات.
- حضور اجتماعات مالكي الوحدات.
- الحصول على التقارير السنوية للصندوق.

(ب) الظروف التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات خلال (10) أيام من:

(أ) تسلم مدير الصندوق طلب كتابي لذلك من أمين الحفظ.

(ب) تسلم مدير الصندوق طلب كتابي لذلك من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

أو متى ما رأى مدير الصندوق ضرورة عقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه.

(ج) إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

1. تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول)، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (10) أيام على الأقل من الاجتماع ومدة لا تزيد عن (21) يوماً قبل الاجتماع، وسيحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة، وسيتم إرسال نسخة من الإشعار إلى هيئة السوق المالية.
2. لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
3. إذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة (ب) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثان بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (5) أيام على الأقل، وبعد الاجتماع الثاني صحيحاً أيضاً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.

(د) طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات:

- يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل شرعي للتمثيل في اجتماع مالكي الوحدات.

- يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
- يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداواتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية.
- يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي وحدات يمثلون نسبة أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً شخصياً أم بالوكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.
- لا يحق لكبار مالكي الوحدات (كما تم تعريفه في التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة) التصويت في اجتماع مالكي الوحدات على القرار الذي يتعلق بالاستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليهم.

23. مدير الأملاك

24. شركة عقارات التجزئة هي شركة سعودية إجراءات معالجة الشكاوى

عند وجود أي شكاوى تتعلق بالصندوق ينبغي على مالك الوحدات صاحب الشكاوى إرسالها إلى إدارة المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق حسب عنوان مدير الصندوق الموضح في هذه الشروط والأحكام. وسيتيح مدير الصندوق الإجراءات الكاملة لمعالجة الشكاوى لمالكي الوحدات عند الطلب.

وإذا تعذر الوصول إلى تسوية أو لم يتم الرد خلال (30) يوم عمل، يحق لمالك الوحدات إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية - إدارة شكاوى المستثمرين -، كما يحق لمالك الوحدات إيداع شكواه لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (90) يوماً تقويمياً من تاريخ إيداع الشكاوى لدى هيئة السوق المالية، إلا إذا أخطرت هيئة السوق المالية مقدم الشكاوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

25. تعديل الشروط والأحكام

يحق لمدير الصندوق تعديل هذه الشروط والأحكام تعديلاً يمتد على تغييرات غير أساسية. ويشترط لتعديل هذه الشروط والأحكام بتغييرات أساسية مقترحة الحصول على موافقة هيئة السوق المالية والمستشار الشرعي مسبقاً ، وبعد ذلك الحصول على موافقة مالكي الوحدات. وتعتبر أي من التغييرات الآتية تغييراً أساسياً:

- أ. التغيير المهم في أهداف الصندوق.
 - ب. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
 - ج. التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
 - د. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
- سيقوم مدير الصندوق بتقديم نسخة محدثة من شروط وأحكام الصندوق إلى هيئة السوق المالية وأمين الحفظ خلال (10) أيام من إجراء أي تغيير عليها.
- ويجب على مدير الصندوق نشر النسخة المحدثة من الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) خلال (10) أيام من إجراء أي تحديث عليها بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق .
- ويلتزم مدير الصندوق بإشعار الهيئة والمستشار الشرعي والإفصاح للسوق عن أي تغييرات مهمة مقترحة خلال فترة لا تقل عن (21) يوم من التاريخ المحدد من قبل مدير الصندوق لسريان هذا التغيير. ويقصد بالتغيير المهم أي تغيير لا يعد تغييراً أساسياً وفقاً لأحكام هذه المادة ومن شأنه:

- أ. يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.
- ب. يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.
- ج. يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدد من أصول الصندوق.
- د. يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدد من أصول الصندوق.

هـ. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

ويلتزم مدير الصندوق بالإعلان على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) عن تفاصيل أي تغييرات مهمة في شروط وأحكام الصندوق وذلك قبل (10) من تاريخ سريان التغيير.

26. النظام المطبق

تخضع هذه الشروط والأحكام وتُفسر وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

سوف يسعى مدير الصندوق وكل مستثمر إلى الحل الودي لأي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام، والمسائل الواردة في هذه الشروط والأحكام. وفي حالة وجود نزاع لم يتم التوصل لحل ودي بشأنه خلال 30 يوم من تاريخ الإخطار به، فإنه يجوز لأي طرف إحالة هذا النزاع إلى هيئة السوق المالية ولجان الفصل في منازعات الأوراق المالية لتسويته.

27. إقرار من مالك الوحدات

لقد قمت/قمنا بالاطلاع على شروط وأحكام الصندوق الخاصة بالصندوق والموافقة على خصائص الوحدات التي اشتركت/اشتركتنا فيها.

الاسم: [●]

التاريخ:

التوقيع:

وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلّم.

ملحق (1) ملخص الإفصاح المالي

إن هذا الصندوق تم تأسيسه حديثاً، لذلك تم ذكر الرسوم والمصاريف المتوقع أن يدفعها الصندوق ويتحملها حاملو الوحدات، وسيتم تحديث هذا الملحق بالأرقام الفعلية للمصاريف والرسوم التي تم دفعها بعد صدور القوائم المالية المدققة للصندوق.

رسوم الاشتراك	تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك وبعد تخصيص الوحدات، وبقيمة 1% من إجمالي مبلغ الاشتراك. وسيقوم مدير الصندوق بالتنازل/حسم كامل رسوم الاشتراك لبائعي الأصول العقارية (الاشتراك العيني) الواردة بياناتهم في المادة "8" من هذه الشروط والأحكام.
رسوم الإدارة	تحتسب رسوم الإدارة على أساس 0,75% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق، وتحتسب بشكل ربع سنوي وتدفع بشكل ربع سنوي لمدير الصندوق.
رسوم التعامل	يحصل مدير الصندوق على نسبة 1% من سعر البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم بيعه من قبل الصندوق. ويحصل كذلك على نسبة 1% من سعر الشراء الخاص بكل 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 و لن تنطبق رسوم التعامل على شراء الأصول المبدئية للصندوق
تكاليف التعامل	بالإضافة إلى رسوم التعامل، سيتحمل الصندوق جميع مصاريف وتكاليف التعامل/التعاملات، المباشرة وغير المباشرة، المتكبدة لغرض البيع والشراء والاستحواذ على أي أصول أو وحدات في صناديق استثمار غير مدارة من قبل مدير الصندوق تدفع لمقدمي الخدمات غير مدير الصندوق والذي يشمل على سبيل المثال لا الحصر التكاليف الاستشارية والقانونية التابعة ومصاريف التقييم ومصاريف العناية الواجبة وكل المصاريف المبدئية والمتعلقة بها وتكاليف السفر وجميع النفقات التي تعتبر ضرورية لهذا الأمر، علماً بأن تلك المصاريف وتكاليف التعامل/التعاملات لن تتجاوز ما نسبته 1% من سعر الصفقة (سواءً كانت شراء أم بيع لأصل عقاري من قبل الصندوق أو شراء أو بيع وحدات في صناديق استثمارية غير مدارة من قبل مدير الصندوق)، علماً بأنه لن يطبق على عملية شراء الأصول المبدئية للصندوق أي تكاليف تعامل.
رسوم الحفظ	رسوم سنوية تعادل 0,025% من صافي قيمة أصول الصندوق، وتدفع بشكل سنوي.
أتعاب المحاسب القانوني	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاباً سنوية بقيمة 50,000 ريال سعودي والتي قد تتغير من وقت لآخر بحيث يتم الإفصاح عن ذلك التغيير في التقارير المقدمة لمالكي الوحدات وفقاً للمادة "21" من هذه الشروط والأحكام.
أتعاب المستشار الشرعي	يدفع الصندوق للمستشار الشرعي أتعاباً سنوية بقيمة 37,500 ريال سنوياً.
مصاريف التمويل	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكلة التمويل الخاص بالصندوق (إن وجد) والتي يتم سدادها للجهة الممولة وبحسب السعر السائد بالسوق، علماً بأنه لن يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.
رسوم الترتيب	بالإضافة إلى مصاريف التمويل، يتحمل الصندوق رسوم ترتيب تعادل 1% من صافي قيمة التمويل الذي سيحصل عليه الصندوق والتي يتم سدادها لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بترتيب تمويل متوافقة مع الضوابط الشرعية للصندوق لاستخدامها لتغطية تكاليف الاستحواذ والتطوير وتشغيل الصندوق وسداد أي توزيعات على مالكي الوحدات.

<p>أتعاب مدير الأملاك</p>	<p>سيقوم مدير الأملاك و/ أو مديرو الأملاك بإدارة جميع الأصول العقارية وذلك يشمل خدمات إدارة الأصول العقارية، و خدمات التأجير وتحصيل الإيجار. وسيقوم الصندوق بدفع مصاريف ادارة الأصول العقارية لمدير أو مدراء الأملاك بما لايتجاوز 10% من إجمالي الإيرادات السنوية للأصول العقارية.</p>
<p>أتعاب التطوير</p>	<p>في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيتحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالإشراف / بالعمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف انشاء المشروع، وبحسب السعر السائد بالسوق ويحد أعلى 7% من تكاليف انشاء المشروع. والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر تكاليف الإنشاء والتكاليف الإدارية والتكاليف المرتبطة بالخدمات العامة ودراسات السوق ورسوم الدراسات ورسوم التصميم وجميع التكاليف الأخرى التي قد يتم تكبدها لتطوير الأصول.</p>
<p>أتعاب المثلثين العقاريين المستقلين</p>	<p>يتحمل الصندوق كافة تكاليف المثلثين العقاريين وبحسب السعر السائد بالسوق، وفي جميع الاحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.</p>
<p>أتعاب مقدمي الخدمات الهندسية الفنية والاستشارية</p>	<p>يتحمل الصندوق المصاريف الفعلية المتعلقة بالخدمات الفنية والهندسية (إن وجدت) التي قد يحتاجها مدير الصندوق للتأكد من أعمال مدير الأملاك/المطور/ أو أي من المتعاقدين وعلى سبيل المثال لا الحصر: التأكد من سير عمل المشروع، جودة تنفيذ الاعمال، المطالبات، الخ. وفي جميع الأحوال لن يتم خصم الا الرسوم والمصاريف الفعلية وبحسب السعر السائد بالسوق.</p>
<p>أتعاب أعضاء مجلس الإدارة</p>	<p>يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات، ويتحمل أيضاً الصندوق مكافأة حضور التي تقتصر على أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين وواقع 5,000 ريال سعودي للاجتماع الواحد بحد أقصى ولا يزيد مجموع هذه التكاليف (للأعضاء جميعاً) والمكافآت (للأعضاء المستقلين) عن 100,000 ريال سنوياً. ولن يتقاضى أعضاء المجلس من موظفي مدير الصندوق أي بدلات او مكافآت نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق. ويتحمل مدير الصندوق مكافأة أعضاء مجلس الإدارة غير المستقلين</p>
<p>رسوم الإدراج والتسجيل</p>	<p>سوف يتحمل الصندوق رسوم مقابل الخدمات المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول)، وتكون الرسوم على النحو التالي:</p> <p>ج. رسوم التسجيل:</p> <ul style="list-style-type: none"> • خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات: مبلغ 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مستثمر ويحد أقصى مبلغ 500,000 ريال سعودي. • رسم سنوي لخدمة إدارة سجل مالكي الوحدات: مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً، وقد تتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق. <p>د. رسوم الإدراج:</p> <ul style="list-style-type: none"> • خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق: مبلغ 50,000 ريال سعودي • رسم سنوي لخدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ: 0,03 % من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وحد أعلى قدره 300,000 ريال سعودي.
<p>الرسوم الرقابية التي يتم سدادها هيئة السوق المالية</p>	<p>دفع مبلغ مقطوع وقدره 7,500 ريال سعودي سنوياً. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر.</p>

رسوم نشر المعلومات على موقع تداول	دفع مبلغ مقطوع وقدره 5,000 ريال سعودي سنوياً لقاء نشر المعلومات على موقع تداول. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر.
مصاريف أخرى	مع عدم الإخلال بالرسوم والأتعاب والتكاليف المذكور 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 الاطراف ذوي العلاقة مثل الخدمات القانونية والاستشارية الأخرى والمستشارين العقاريين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية، إضافة إلى أية ضرائب أو رسوم (إن وجدت) أو أية مصاريف نثرية أخرى (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، مصاريف وتكاليف تأسيس الصندوق، والمصاريف المتعلقة بطباعة وتوزيع التقارير السنوية للصندوق وأية مصاريف أو أتعاب أخرى مستحقة لأشخاص يتعاملون مع الصندوق فيما يتعلق بخدمات الإدارة والتشغيل، ومصاريف اجتماعات مالكي الوحدات). ومن المتوقع ألا تزيد هذه التكاليف عن 0.5% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الاحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.
الزكاة	يلتزم مدير الصندوق بتوريد الزكاة للهيئة العامة للزكاة والدخل بدءاً من عام 2020م، ويقر مدير الصندوق بأنه مسؤول أمام الهيئة العامة للزكاة والدخل عن الصندوق في جميع المتطلبات والاجراءات اللازمة لتسجيل وتوريد الزكاة، كما يقر مدير الصندوق بأنه لا يمكن إلغاء التسجيل والتوقف عن توريد الزكاة للهيئة العامة للزكاة والدخل حتى انقضاء الصندوق.
الرسوم الحكومية/الضرائب	إن الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة لشركة سويكورب أو الأطراف الأخرى لا تشمل الرسوم الحكومية/الضرائب، وستتحمل الصندوق الرسوم الحكومية/الضرائب بشكل منفصل وفقاً للتشريعات واللوائح التنفيذية ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة.
مصاريف الوسيط العقاري	يدفع الصندوق ما نسبته 2.5% (كحد أقصى) من قيمة أي استثمار عقاري يتم الاستحواذ عليه وتدفع هذه القيمة للوسيط وذلك مقابل قيامه بجلب الفرص وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها مستقبلاً وتدفع مباشرة بعد افراغ العقار أو عند الاستثمار أو كما يتم الاتفاق عليه بين الأطراف. وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف (في حال وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة.

يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها أعلاه.

ملحق (2) المعايير الشرعية

أ. المعايير الشرعية لأجور مدير الصندوق

- يجوز لمدير الصندوق أن يتقاضى أجوراً من المستثمر لقاء اشتراكه؛ لأنها عوض عن منافع متقومة شرعاً سواء أكان هذا الأجر مبلغاً مقطوعاً أم نسبة مخصومة من قيمة الوحدة المشتراة شريطة أن تكون هذه الأجور منصوصاً عليها في شروط وأحكام الصندوق.
- 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 مألها إلى العلم ولا تؤدي إلى المنازعة، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمر في شروط وأحكام الصندوق.

ب. المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه

- يجب على مدير الصندوق بذل جهده وطاقته في استثمار أموال الصندوق على الوجه الأمثل والأفضل لمصلحة المستثمرين.
- 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.
- 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.
- يجب على مدير الصندوق الإفصاح التام عن جميع المصاريف المحملة على الصندوق.
- يجب أن تكون جميع الوثائق المتعامل بها في الصندوق من عقود وغيرها من النماذج لا تخالف الأحكام والضوابط والمعايير الشرعية.
- يجب أن تعرض جميع الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق على المستشار الشرعي لمراجعتها واعتمادها قبل المضي قدماً في توقيعها مع أطراف أخرى.
- لا يجوز لمدير الصندوق الدخول في أي عقد يترتب عليه دفع أو استحقاق فوائد ربوية، وله اتخاذ الإجراءات القضائية للحصول على مستحقاته.

ت. المعايير الشرعية لتأجير أصول الصندوق وبيعها

- يستثمر الصندوق أمواله في مشاريع عقارية مباحة شرعاً وليس لديها ارتباط بالفائدة الربوية.
- لا يجوز للصندوق أن يحتسب أي فوائد ربوية في حال تأخر أي طرف عن سداد التزاماته، وله اتخاذ الإجراءات القضائية المناسبة للحصول على مستحقاته.
- يجوز لمدير الصندوق تأجير العقارات شرط ألا يؤجرها لمن يزاول نشاطاً محرماً شرعاً كالتأجير على البنوك الربوية.
- لا يجوز أن يستثمر مدير الصندوق في العقارات التي تتركز أنشطتها 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 يحددها المستشار الشرعي.

- 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 5% 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 المستشار الشرعي.
 - 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 قدماً في استبدال المستأجر بعد إعطائه إنذار كتابي مدته 3 شهور.
 - إذا كان الإجراء المذكور أعلاه سيسبب أضرار مالية أو قانونية على الصندوق ففي هذه الحالة يترك هذا المستأجر إلى أن تنتهي مدة الإيجار 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 5% من مجموع الإيجارات المتحصلة.

ملحق (3) آلية الاشتراك في الصندوق

يتعين على المستثمر الراغب في الاشتراك في وحدات الصندوق خلال فترة الطرح الأولى إتباع خطوات الاشتراك التالية والتقييد بجميع المتطلبات اللازمة للاشتراك:

1. الاشتراك

بإمكان الراغبين بالاشتراك في صندوق سويكوب وابل ريت الحصول على نسخة من الشروط والأحكام من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق - شركة سويكوب www.swicorp.com أو مدير الطرح - شركة البلاد المالية www.albilad-capital.com أو الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك - بنك البلاد www.bankalbilad.com ومصرف الراجحي www.alrajhibank.com.sa والبنك الأهلي التجاري www.alahli.com والبنك السعودي الفرنسي www.alfransi.com.sa وشركة الجزيرة للأسواق المالية www.aljaziracapital.com.sa

2. تحويل مبلغ الاشتراك

يتم تحويل كامل مبلغ الاشتراك بحد أدنى 500 ريال سعودي وبحد أقصى 59,000,000 ريال سعودي، على أن تكون الزيادة عن الحد الأدنى للاشتراك من مضاعفات مبلغ 100 ريال (أي على سبيل المثال مبلغ 600 ريال سعودي أو 700 ريال سعودي أو 800 ريال سعودي إلخ...)، بالإضافة إلى رسوم الاشتراك بنسبة 1% من مبلغ الاشتراك خلال فترة الطرح.

وعلى سبيل المثال: إذا أراد المستثمر الاشتراك بالحد الأدنى بقيمة 500 ريال سعودي فإنه يتوجب عليه تحويل مبلغ قيمته 505 ريال سعودي عبارة عن 500 ريال قيمة الاشتراك مضافاً له 5 ريالات رسوم الاشتراك.

وفي حال كان لدى المستثمر حساب جاري لدى بنك البلاد أو مصرف الراجحي أو البنك الأهلي التجاري أو البنك السعودي الفرنسي أو شركة الجزيرة للأسواق المالية (حسب الحالة) أو حساباً استثمارياً لدى البلاد المالية فإنه بإمكانه الإشتراك من خلال الخصم من حسابه الجاري / الاستثماري وذلك بزيارة أحد فروع بنك البلاد أو مصرف الراجحي أو البنك الأهلي التجاري أو البنك السعودي الفرنسي أو شركة الجزيرة للأسواق المالية (حسب الحالة) أو أحد مراكز خدمات البلاد المالية أو من خلال القنوات الإلكترونية لبنك البلاد أو مصرف الراجحي أو البنك الأهلي التجاري أو البنك السعودي الفرنسي أو شركة الجزيرة للأسواق المالية أو البلاد المالية، وذلك بعد تقديم المستندات المطلوبة والموافقة على شروط وأحكام الصندوق.

3. الاشتراك في الصندوق عن طريق مدير الصندوق

يمكن الاشتراك في الصندوق إلكترونياً وذلك من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق - شركة سويكوب www.swicorp.com أو من خلال زيارة مقر الشركة. ويتعين على الراغب بالاشتراك القيام بالآتي:

أ. تعبئة نموذج طلب الإيداع والاشتراك حسب فئة المستثمر (أفراد - أفراد قصر - الشركات/المؤسسات السعودية).

ب. الإقرار بالموافقة على شروط وأحكام الصندوق.

ج. إرفاق المستندات التالية حسب فئة المستثمر:

- المستندات المطلوبة للأفراد:

- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول.
- صورة الحوالة البنكية صادرة من حساب بنكي باسم المستثمر، موضح فيها المبلغ شاملاً قيمة الاشتراك ورسوم الاشتراك.

- المستندات المطلوبة للأفراد القاصرين:

- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول للقاصرين لمن أعمارهم من 15 سنة هجرية إلى 18 سنة هجرية أو دفتر العائلة لمن أعمارهم دون 15 سنة هجرية.
- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول لولي الأمر سارية المفعول.
- في حال كان الولي غير والد القاصر فيتم إرفاق صك الولاية.

- صورة الحوالة البنكية صادرة من حساب بنكي باسم المستثمر، موضح فيها المبلغ شاملاً قيمة الاشتراك ورسوم الاشتراك.
- يجب تنفيذ حوالة بنكية مستقلة لكل فرد قاصر من نفس الحساب البنكي لولي القاصر في حال عدم وجود حساب بنكي للقاصر.

- المستندات المطلوبة للشركات:

- صورة من السجل التجاري مع ختم الشركة.
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي مع ختم الشركة.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة، وموقعة من المفوض.
- صورة الحوالة البنكية صادرة من حساب بنكي باسم المستثمر، موضح فيها المبلغ شاملاً قيمة الاشتراك ورسوم الاشتراك.

- المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية:

- صورة من السجل التجاري لمدير الصندوق مع ختم الشركة.
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير الصندوق مع ختم الشركة.
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير الصندوق.
- صورة من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة، وموقعة من المفوض.
- صورة الحوالة البنكية صادرة من حساب بنكي باسم المستثمر، موضح فيها المبلغ شاملاً قيمة الاشتراك ورسوم الاشتراك.

ملاحظات هامة

- تعتبر الموافقة الالكترونية على شروط واحكام الصندوق إقراراً من المستثمر بقرائنها والموافقة على ما ورد فيها وتعامل معاملة التوقيع.
- يجب على الراغب في الاشتراك في الصندوق إرفاق ما يثبت بأن لديه محفظة نشطة لدى أي من الشركات المرخص لها من هيئة السوق المالية حتى يتم إيداع الوحدات التي سيتم تخصيصها للعميل.
- يجب على الراغب في الاشتراك في الصندوق التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها، ولا يتحمل مدير الصندوق أو مدير الطرح أو الجهة المستلمة لطلبات الاشتراك ما قد ينتج عن أي أخطاء.
- لن يتم قبول أي طلب اشتراك أو تحويل بنكي بعد إنتهاء ساعات العمل لمدير الصندوق (الساعة 12 مساءً) من يوم العمل الأخير لأيام الطرح.
- لن يستطيع الراغب في الاشتراك في تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد تعبئته وإنما يمكنه إلغاء الاشتراك والتقدم بطلب جديد، كما لا يمكن إلغاء الاشتراك بعد الموافقة عليه.
- سيتم رفض/عدم قبول أي اشتراك ناتج عن أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل لدى مدير الصندوق في نموذج الاشتراك في الصندوق، ويجب أن يكون الحساب البنكي باسم الشخص الراغب في الاشتراك في الصندوق.
- في حال تحويل مبلغ الاشتراك، سيعد فقط بالوقت التي تم استلام مبلغ الاشتراك فعلياً في الحساب المخصص للاشتراكات حسب تأكيد البنك المستلم.
- يجب على الراغب في الاشتراك في الصندوق مراعاة تطابق قيمة طلب الاشتراك مع الحوالات البنكية المنفذة، وسيتم رفض طلب الاشتراك في حال وجود أي اختلاف بالزيادة أو النقص.
- سيتم رفض/عدم قبول أي مبلغ يتم تحويله من غير الحساب المسجل على نموذج الاشتراك عند الاشتراك في الصندوق، ويجب أن يكون الحساب البنكي باسم الشخص الراغب في الاشتراك في الصندوق .

في حال وجود أي استفسارات يرجى التواصل معنا عبر رقم الهاتف 920033077 أو خلال البريد الالكتروني

wabelreit@swicorp.com

4. تأكيد استلام الاشتراك

أ. سيقوم مدير الصندوق بإرسال تأكيد استلام طلب الاشتراك في الصندوق للمشارك عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية طلب الاشتراك الإلكتروني .

ب. لا يعني إستلام طلب الاشتراك تأكيداً لقبوله.

5. قبول طلب الاشتراك

في حال استيفاء طلب الاشتراك لكامل المتطلبات وعدم وجود أي ملاحظات على مستندات الاشتراك سيتم اشعار المستثمر بقبول طلب الاشتراك.

6. رفض طلب الاشتراك

لمدير الصندوق الحق في رفض طلب اشتراك أي شخص يكون غير مؤهل للاستثمار في الصندوق أو في حال عدم إتمام جميع الخطوات أعلاه قبل نهاية فترة الطرح أو تقديم معلومات غير صحيحة أو بسبب وجود فائض بالاشتراكات أو عدم تغطية رأسمال الصندوق المستهدف أو قيام العميل بتكرار تقديم طلب الاشتراك أو كان الاشتراك مخالفاً لهذه الشروط و الأحكام أو لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة أو لائحة الأشخاص المرخص لهم أو أي لوائح أو أنظمة أخرى مطبقة، و سيتم إرجاع قيمة الاشتراك إلى حساب المشترك الذي تم تسجيله من خلال خاصية طلب الاشتراك الإلكتروني.

7. اشعار التخصيص

بعد إقفال فترة الطرح سيقوم مدير الصندوق بإشعار المشاركين من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية طلب الاشتراك الإلكتروني بالعدد النهائي للوحدات التي تم تخصيصها لكل منهم وإعادة مبالغ الإشتراك الفائضة (إن وجدت) إلى المشاركين دون حسم خلال 10 أيام عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها. ويتم اشعار هيئة السوق المالية وإعلان نتائج الطرح النهائية وتخصيص الوحدات من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق - شركة سويكورب www.swicorp.com خلال 10 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها.

8. رد الفائض من مبالغ الاشتراك إن وجدت

يتم إيداع مبلغ الفائض مضافاً إليه رسوم الاشتراك إلى نفس الحساب الذي تم خصم / تحويل مبلغ الإشتراك منه عند الاشتراك بعد 10 أيام عمل من تاريخ الإعلان النهائي عن حالة تخصيص الوحدات. وسيتم خصم أي رسوم مصرفية أو رسوم صرف عملية يتم تكبيدها.

ملحق (4) إقرارات مدير الصندوق

- 1- يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق سويكوب وابل ريت قد تم إعدادها وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
- 2- يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب 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 والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.
- 3- يقر مدير الصندوق بخلو الأصول العقارية من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من الأصول العقارية أو تشغيلها، وكذلك على سلامة الأصول العقارية فنياً وخلوّه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من الأصول العقارية أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- 4- فيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة 14.7 والمادة 20 من هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح مباشرة/غير مباشرة بين:
 - أ. مدير الصندوق.
 - ب. مدير الأملاك.
 - ج. بائعي الأصول العقارية.
 - د. مستأجري الأصول العقارية التي تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
- 5- يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق: لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تنطوي على العش، 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.
- 6- يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين، مطابقين لتعريف العضو المستقل الوارد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة عمر الصندوق.
- 7- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة سويكوب" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
- 8- يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.
- 9- يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأنعاب المذكور في الفقرة 9.1 من هذه الشروط والأحكام.
- 10- يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق، وفي حال عدم إكمال ذلك خلال الفترة المعلنه في المادة 8 من هذه الشروط والأحكام، سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين.
- 11- فيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة 20.3 من هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق أنه لا يوجد لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق. وسوف يُلزم مدير الصندوق أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يُسجل في محضر الاجتماع. وسوف يضمن مدير الصندوق ألا يشترك العضو ذي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادرة في هذا الشأن.
- 12- يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك في الصندوق وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في هذه الشروط والأحكام.
- 13- يقر مدير الصندوق بأنه يحق للملكي 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 50% من قيمة الوحدات، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
 - أ. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
 - ب. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
 - ج. التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
 - د. أي زيادة في رأسمال الصندوق
- 14- يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي 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 مسؤوليةً عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية وبيئت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يُعتقد أنه يُخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

15- يقر مدير الصندوق بأنه تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام والمعلومات التي يمكن أن تؤثر على قرار اشتراك المستثمرين في الصندوق.

16- يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الأطراف ذات علاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة.

17- يقر مدير الصندوق - بحسب علمه- بأن بائعي الأصول العقارية المبدئية ومستأجري الأصول العقارية التي تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإنجاز السنوية للصندوق ليسوا عرضة لقرارات حجز أو تحفظ على ممتلكات أو حسابات من قبل أي جهة تنظيمية أو حكومية.

18- يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد منازعات قائمة حالياً، والتي من شأنها أن تقيد بائعي الأصول العقارية المبدئية ومدير الصندوق من القيام بإتمام عملية بيع وشراء الأصول العقارية المبدئية وفقاً لشروط وأحكام اتفاقيات البيع المبرمة بينهم ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق والأنظمة المرعية في المملكة العربية السعودية.

ملحق (5) المصاريف التي يتم تحميلها على الصندوق على أساس مبلغ الاشتراك الافتراضي و بافتراض حجم الصندوق 1,180 مليون ريال

سعودي

ريال 1,180,000,000	حجم الصندوق
ريال 1,000,000	مبلغ الاشتراك الافتراضي
ريال 7,500	أتعاب الإدارة 0,75 %
ريال 250	رسوم الحفظ 0,025 %
ريال 81	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة 100,000 ريال حد أقصى
ريال 30	مكافآت الهيئة الشرعية 37,500 ريال
ريال 645	رسوم الإدراج و التسجيل تداول
ريال 6	الرسوم الرقابية 7,500 ريال
ريال 170	رسوم اخرى 0,017 %
ريال 8,682	إجمالي الرسوم و المصاريف السنوية المتكررة
ريال 85,000	إجمالي العائد السنوي على افتراض 8,5 %
ريال 75,000	صافي العائد السنوي على افتراض 7.5 %

ملحق (6) معلومات حول عقود الإيجار الحالية

المكان مول - حفر الباطن					
تفاصيل عقود المعارض المؤجرة - محدثة حتى 2017/06/30م					
قائمة المستأجرين الرئيسيين*					
المستأجر	تاريخ بداية العقد	مدة العقد (سنوات)	القيمة الإيجارية السنوية (ر.س.)	أحكام التجديد والفسخ	
المستأجر 1	2014/08/04	20	2,475,000 تزداد القيمة الإيجارية في السنة الرابعة والخامسة بنسبة 43% لتصبح (3,539,250)، ثم تزداد بنسبة 11% من السنة السادسة وحتى العاشرة لتصبح (3,928,567.5)، ثم تزداد بنسبة 5% كل خمس سنوات لاحقة. وعلى كل الأحوال، تكون القيمة الإيجارية كما هو موضح أعلاه أو ما نسبته 3% من المبيعات السنوية، أيهما أعلى.	<ul style="list-style-type: none"> التجديد: <ul style="list-style-type: none"> بموجب التوقيع على ملحق عقد إيجار. الفسخ: <ul style="list-style-type: none"> يحق للمستأجر فسخ العقد بعد مضي 15 سنة. 	
المستأجر 2	2016/01/01	10	1,235,000 تزداد القيمة الإيجارية بنسبة 10% كل ثلاث سنوات	<ul style="list-style-type: none"> التجديد: <ul style="list-style-type: none"> قابلة للتجديد بموافقة الطرفين. الفسخ: <ul style="list-style-type: none"> إذا تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ الاستحقاق على أن يقوم 	

<p>المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● إذا أغلق المستأجر أو تعيب عن العين المؤجرة لمدة خمسة عشر يوماً بدون سبب مقبول على أن يقوم المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد. ● إذا أخلّ المستأجر ببنود العقد والتزاماته فيه ولم يتم بأي سبب من الأسباب بالوفاء بتلك الالتزامات خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره كتابياً على أن يقوم المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد. 					
<p>التجديد:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● يجدد العقد لخمس سنوات عند نهايته إلا إذا أخطر أحد الطرفين الآخر قبل نهاية العقد بستة أشهر بعدم رغبته بالتجديد. 	<p>1,204,000</p> <p>تزداد القيمة الإيجارية 15% من السنة السادسة وحتى العاشرة لتكون:</p> <p>1,384,600</p>	<p>10</p>	<p>2016/01/01</p>	<p>المستأجر 3</p>	
<p>الفسخ:</p>	<p>666,750</p>	<p>10</p>	<p>2016/01/01</p>	<p>المستأجر 4</p>	

<ul style="list-style-type: none"> • ينتهي العقد بسبب القوة القاهرة على أي من الطرفين، أو عدم قدرة المستأجر على تشغيل أعماله لسبعة أيام أو أكثر دون التزام بدفع الإيجار المتبقي أو التعويضات لأي من الطرفين. 	تزداد القيمة الإيجارية 15% من السنة السادسة وحتى العاشرة لتكون: 767,912.5				
	1,341,200 تزداد القيمة الإيجارية 15% من السنة السادسة وحتى العاشرة لتكون: 1,542,380	10	2016/01/01	المستأجر 5	
	624,800 تزداد القيمة الإيجارية 15% من السنة السادسة وحتى العاشرة لتكون: 718,520	10	2016/03/01	المستأجر 6	
	1,016,600	3	2016/02/10	المستأجر 7	
	385,000 تزداد القيمة الإيجارية 15% من السنة السادسة وحتى العاشرة لتكون: 442,750	10	2016/01/01	المستأجر 8	
التجديد: • في حال رغبة الطرفين بتجديد العقد يتم تحرير عقد إيجار جديد. الفسخ:	1,218,600 تزداد القيمة الإيجارية بنسبة 5% للسنة الرابعة والخامسة لتكون: 1,279,530	5	2016/01/01	المستأجر 9	

<ul style="list-style-type: none"> • في حال رغبة المستأجر إنهاء العقد قبل انتهاء مدته فعليه إخطار المؤجر خطياً قبل ستة أشهر من تاريخ إغلاق العين المؤجرة وأن يدفع باقي قيمة العقد. • في حال تأخر المستأجر عن دفع أي دفعة من الدفعات المالية في ميعاد الاستحقاق وتصبح عندها جميع الدفعات مستحقة الأداء. • في حال قام المستأجر بإغلاق العين المؤجرة أو التغييب عنها لمدة عشرة أيام بدون عذر مقبول. • في حال أخلّ المستأجر ببنود العقد والتزاماته فيه وبعد إنذاره كتابياً بتصحيح المخالفة خلال عشرة أيام وعدم استجابته فيحق للمؤجر فسخ العقد والرجوع على المستأجر بكامل قيمته. 	<p>652,500</p> <p>تزداد القيمة الإيجارية 15% من السنة السادسة وحتى العاشرة لتكون:</p> <p>750,375</p>	10	2016/01/01	المستأجر 10	
<p>أحكام التجديد</p> <ul style="list-style-type: none"> • يجدد العقد لخمس سنوات بنفس الشروط إلا في حال أخطر أحد الأطراف بعدم رغبته التجديد خطياً قبل 6 أشهر من انتهاء العقد. • أحكام الفسخ • إذا فسخ المستأجر العقد قبل نفايته فإنه ملزم بدفع القيمة الإيجارية المتبقية. 	<p>220,500</p> <p>تزداد القيمة الإيجارية 15% من السنة السادسة وحتى العاشرة لتكون:</p> <p>253,575</p>	10	2016/01/01	المستأجر 11	
عدد المستأجرين اعتماداً على مدة العقد					
(تنويهات: هذه القائمة لا تشمل المستأجرين الرئيسيين أعلاه)					
مجمّل أحكام الفسخ والتجديد	عدد العقود	إجمالي الإيجار السنوي (ر.س.)	مدة العقد (سنوات)		
التجديد:	27	2,897,000	سنة واحدة		
• في حال رغبة الطرفين بتجديد العقد يتم تحرير عقد إيجار جديد.	79	15,547,552	ثلاث سنوات		

<ul style="list-style-type: none"> • الفسخ: • في حال رغبة المستأجر إنهاء العقد قبل انتهاء مدته فعليه إخطار المؤجر خطياً قبل ستة أشهر من تاريخ إغلاق العين المؤجرة وأن يدفع باقي قيمة العقد. • في حال تأخر المستأجر عن دفع أي دفعة من الدفعات المالية في ميعاد الاستحقاق وتصبح عندها جميع الدفعات مستحقة الأداء. • في حال قام المستأجر بإغلاق العين المؤجرة أو التغيب عنها لمدة عشرة أيام بدون عذر مقبول. • في حال أخلّ المستأجر ببنود العقد والتزاماته فيه وبعد إنذاره كتابياً بتصحيح المخالفة خلال عشرة أيام وعدم استجابته فيحق للمؤجر فسخ العقد والرجوع على المستأجر بكامل قيمته. 	20	4,488,850	خمس سنوات
	1	225.720	ست سنوات
	1	276.000	سبع سنوات
	9	2,719,575	عشر سنوات
3	عشر سنوات		
<ul style="list-style-type: none"> • التجديد: • إذا رغب المستأجر بالتجديد فعليه إخطار المؤجر قبل نهاية العقد بثلاثة أشهر ويجري عقد جديد. • الفسخ: • يمكن للمستأجر، بعد إتمام سنة من العقد، أن ينهي العقد في أي وقت شاء، على أن يشعر المؤجر كتابياً قبل الانتهاء بتسعين يوماً. • في حال تأخر المستأجر عن دفع أي دفعة من الدفعات المالية في ميعاد الاستحقاق وتصبح عندها جميع الدفعات مستحقة الأداء. • في حال قام المستأجر بإغلاق العين المؤجرة أو التغيب عنها لمدة عشرة أيام بدون عذر مقبول. 			

* إن مصطلح المستأجرين الرئيسيين يعتمد على هؤلاء المستأجرين التي تشكل العوائد الإيجارية من معارضهم ما نسبته 28% من إجمالي العوائد الإيجارية السنوية للأصول لكامل الأصول العقارية المبدئية بحيث يقوم بعض هؤلاء المستأجرين الرئيسيين باستئجار وحدات عقارية في أكثر من أصل عقاري.

المكان مول - تبوك					
تفاصيل عقود المعارض المؤجرة - محدثة حتى 2017/06/30م					
قائمة المستأجرين الرئيسيين*					
اسم المستأجر	تاريخ بداية العقد	مدة العقد (سنوات)	القيمة الإيجارية السنوية (ر.س.)	أحكام التجديد والفسخ	
المستأجر 1	2016/04/01	20	3,255,000	<ul style="list-style-type: none"> • التجديد: • للمستأجر حق التجديد إذا أخطر المؤجر قبلها بـ 60 يوم على ألا تزيد مدة التجديد عن مدة سريان حق المؤجر في تأجير العين. • الفسخ: • يحق للمستأجر فسخ العقد بعد مضي 12 سنة. 	
المستأجر 2	2016/05/01	10	1,310,400	<ul style="list-style-type: none"> • التجديد: 	

<ul style="list-style-type: none"> • قابلة للتجديد بموافقة الطرفين. • الفسخ: • إذا تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ الاستحقاق على أن يقوم المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد. • إذا أغلق المستأجر أو تغيب عن العين المؤجرة لمدة خمسة عشر يوماً بدون سبب مقبول على أن يقوم المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد. • إذا أخلّ المستأجر ببند العقد والتزاماته فيه ولم يتم بأي سبب من الأسباب بالوفاء بتلك الالتزامات خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره كتابياً على أن يقوم المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد. 	<p>تزداد القيمة الإيجارية السنوية بنسبة 10% كل ثلاث سنوات</p>				
<ul style="list-style-type: none"> • التجديد: • في حال رغبة الطرفين بتجديد العقد يتم تحرير عقد إيجار جديد. • الفسخ: • في حال رغبة المستأجر إنهاء العقد قبل انتهاء مدته فعليه إخطار المؤجر خطياً قبل ستة أشهر من تاريخ إغلاق العين المؤجرة وأن يدفع باقي القيمة الإيجارية للسنة التي يتم الإخلاء بها. • في حال تأخر المستأجر عن دفع أي دفعة من الدفعات المالية في ميعاد الاستحقاق وتصبح عندها جميع الدفعات مستحقة الأداء. • في حال قام المستأجر بإغلاق العين المؤجرة أو التغيب عنها لمدة عشرة أيام بدون عذر مقبول. • في حال أخلّ المستأجر ببند العقد والتزاماته فيه وبعد إنذاره كتابياً بتصحيح المخالفة خلال عشرة أيام وعدم استجابته فيحق للمؤجر فسخ العقد والرجوع على المستأجر بكامل قيمته. 	<p>568,000 تزداد القيمة الإيجارية السنوية بنسبة 15% من السنة السادسة وحتى العاشرة لتكون: 653,200</p>	<p>10</p>	<p>2016/12/01</p>	<p>المستأجر 3</p>	
<p>عدد المستأجرين اعتماداً على مدة العقد (تنويهات: هذه القائمة لا تشمل المستأجرين الرئيسيين أعلاه)</p>					

مدة العقد (سنوات)	إجمالي الإيجار السنوي (ر.س.)	عدد العقود	مجمّل أحكام الفسخ والتجديد
سنة واحدة	1,298,000	12	يحق للمؤجر فسخ العقد إذا - امتنع أو تأخر المستأجر عن دفع الدفعات المالية في وقتها. - أغلق المستأجر العين لعشرة أيام بدون عذر. - أدخل المستأجر بأي بند من بنود العقد
ثلاث سنوات	4,901,080	25	
خمس سنوات	3,097,450	15	
عشر سنوات	2,046,250	5	التجديد: • قابلة للتجديد بموافقة الطرفين. الفسخ: • إذا تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ الاستحقاق على أن يقوم المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد. • إذا أغلق المستأجر أو تغيب عن العين المؤجرة لمدة خمسة عشر يوماً بدون سبب مقبول على أن يقوم المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد. • إذا أدخل المستأجر بنود العقد والتزاماته فيه ولم يرقم بأي سبب من الأسباب بالوفاء بتلك الالتزامات خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره كتابياً على أن يقوم المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد.
عشر سنوات		1	التجديد: • لم تذكر الاتفاقية أي أحكام للتجديد. الفسخ: • يحق للمؤجر فسخ العقد دون أي تعويض للمستأجر ومع الاحتفاظ بكامل حقوق المؤجر في قيمة الإيجار المحددة والتعويض عن الأضرار عند الاقتضى في أي من الحالات التالية: أ. إذا قام المستأجر بتقبيّل العين أو تأجيرها جزئياً أو كلياً من الباطن على الغير دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر على ذلك. ب. إذا استعمل المستأجر أو سمح باستعمال العين محل العقد بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو أعراض منافية للآداب العامة أو غير نظامية. ج. في حال إغلاق العين المؤجرة لأكثر من 15 يوم مستمر أو 30 يوماً متقطعة خلال العام بدون أسباب موجبة بنقلها للمؤجر، ويلتزم المستأجر في حال الفسخ يدفع سنة إيجارية إضافية مقدماً غير السنة الإيجارية الجارية المستحقة. • في حال رغبة أحد الطرفين إنهاء العقد يجب أن يبلغ الطرف الآخر خطياً قبل ستة أشهر من تاريخ إغلاق العين المؤجرة وأن يدفع له إيجار سنة إيجارية إضافية مقدماً غير السنة الإيجارية الجارية المستحقة. • إذا ثبت أن الطرف الثاني استعمل العين المؤجرة أو سمح باستعمالها بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو أعراض منافية للآداب العامة أو غير نظامية. • في حال إغلاق العين المؤجرة لفترة تتجاوز 15 يوماً مستمرة أو 30 يوماً متقطعة خلال العام، بدون أسباب مقبولة للمؤجر، ويعتبر العقد مفسوخاً ويلتزم المستأجر أن يدفع له إيجار سنة إيجارية إضافية مقدماً غير السنة الإيجارية الجارية المستحقة.

<ul style="list-style-type: none"> • في حال أخل المستأجر ببند والتزامات العقد وملاحقه وبعد ثلاثة إخطارات خطية فيحق للمؤجر فسخ العقد والزام المستأجر أن يدفع له إيجار سنة إيجارية إضافية مقدماً غير السنة الإيجارية الجارية المستحقة. 			
<ul style="list-style-type: none"> - إذا رغب المستأجر التجديد فعليه إخطار المؤجر قبل نهاية العقد بثلاثة أشهر. - يمكن للمستأجر، بعد إتمام سنة من العقد، أن ينهي العقد في أي وقت شاء، على أن يشعر المؤجر كتابياً قبل الانهاء بتسعين يوماً. <p>يحق للمؤجر فسخ العقد إذا</p> <ul style="list-style-type: none"> - امتنع أو تأخر المستأجر عن دفع الدفعات المالية في وقتها. - أغلق المستأجر العين لعشرة أيام بدون عذر. <p>أخل المستأجر بأي بند من بنود العقد</p>	1		عشر سنوات
<p>التجديد:</p> <ul style="list-style-type: none"> • في حال رغبة الطرفين بتجديد العقد يتم تحرير عقد إيجار جديد. <p>الفسخ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - يجوز للمستأجر فسخ العقد إذا: • ألغت الجهات الحكومية أي من التراخيص الضرورية لعمل المستأجر دون أن يتسبب المستأجر في ذلك الإلغاء ولا يلتزم المستأجر بدفع المدة المتبقية من العقد. • إذا قصر المؤجر في تأمين قدرة كهربائية 600 امبير (2 كيبيل) حتى حدود العين المؤجرة وكذلك خط ماء وصرف صحي. • إذا ثبت قصور في ملكية المؤجر للعقار. • إذا أصبح مشروع المستأجر غير مجدي وأصبح من غير الممكن لأي سبب الاستمرار في تشغيل المشروع وتصبح في هذه الحالة جميع المنشآت الثابتة ملكاً للمؤجر. 	1	325,000	عشر سنوات
	1		خمس عشرة سنة

* إن مصطلح المستأجرين الرئيسيين يعتمد على هؤلاء المستأجرين التي تشكل العوائد الإيجارية من معارضهم ما نسبته 28% من إجمالي العوائد الإيجارية السنوية للأصول لكامل الأصول العقارية المدنية بحيث يقوم بعض هؤلاء المستأجرين الرئيسيين باستئجار وحدات عقارية في أكثر من أصل عقاري.

المكان مول - الدوامي

تفاصيل عقود المعارض المؤجرة - محدثة حتى 2017/06/30م

قائمة المستأجرين الرئيسيين*

أحكام التجديد والفسخ	القيمة الإيجارية السنوية (ر.س.)	مدة العقد (سنوات)	تاريخ بداية العقد	اسم المستأجر
<p>التجديد:</p> <ul style="list-style-type: none"> • بموجب التوقيع على ملحق عقد إيجار. <p>الفسخ:</p> <p>يحق للمستأجر فسخ العقد بعد مضي 15 سنة.</p>	2,324,625	20	2014/03/30	المستأجر 1
	تزداد القيمة الإيجارية بنسبة 25% من السنة السادسة وحتى العاشرة، ثم تزداد بنسبة			

					5% كل خمس سنوات. وفي كل الأحوال لا تقل القيمة الإيجارية عن 2.5% من إجمالي المبيعات السنوية.
					900,000
					تزداد القيمة الإيجارية بنسبة 5% للسنة الرابعة والخامسة لتكون:
				5	2015/10/01
					945,000
					225,600
					تزداد القيمة الإيجارية بنسبة 5% للسنة الرابعة والخامسة لتكون:
				5	2015/10/01
					236,880
					637,650
					تزداد القيمة الإيجارية بنسبة 15% من السنة السادسة وحتى العاشرة لتكون:
				10	2015/10/01
					733,297.5
					1,165,460
					تزداد القيمة الإيجارية بنسبة 15% من السنة السادسة وحتى العاشرة لتكون:
				10	2015/10/01
					1,340,279

يحق للمؤجر إنهاء العقد في حال إعلان المستأجر تصفيته أو إفلاسه أو وضعه تحت الوصاية أو الحراسة القضائية.	968,850 تزداد القيمة الإيجارية بنسبة 15% من السنة السادسة وحتى العاشرة لتكون: 1,114,177.5	10	2015/10/01	المستأجر 6	
	436,050 تزداد القيمة الإيجارية بنسبة 15% من السنة السادسة وحتى العاشرة لتكون: 501,457.5	10	2015/10/01	المستأجر 7	

عدد المستأجرين اعتماداً على مدة العقد

(تنويهات: هذه القائمة لا تشمل المستأجرين الرئيسيين أعلاه)

مدة العقد (سنوات)	إجمالي الإيجار السنوي (ر.س.)	عدد العقود	مجمّل أحكام الفسخ والتجديد
سنة واحدة	1,971,000	20	التجديد: • في حال رغبة الطرفين بتجديد العقد يتم تحرير عقد إيجار جديد.
ثلاث سنوات	8,610,080	52	الفسخ: • في حال رغبة المستأجر إنهاء العقد قبل انتهاء مدته فعليه إخطار المؤجر خطياً قبل ستة أشهر من تاريخ إغلاق العين المؤجرة وأن يدفع باقي قيمة العقد. • في حال تأخر المستأجر عن دفع أي دفعة من الدفعات المالية في ميعاد الاستحقاق وتصبح عندها جميع الدفعات مستحقة الأداء. • في حال قام المستأجر بإغلاق العين المؤجرة أو التغيب عنها لمدة عشرة أيام بدون عذر مقبول.
خمس سنوات	3,280,675	18	• في حال أخلّ المستأجر بنود العقد والتزاماته فيه وبعد إنذاره كتابياً بتصحيح المخالفة خلال عشرة أيام وعدم استجابته فيحق للمؤجر فسخ العقد والرجوع على المستأجر بكامل قيمته.
عشر سنوات	2,416,350	9	التجديد: • قابلة للتجديد بموافقة الطرفين. الفسخ: • في حال رغبة المستأجر إنهاء العقد قبل انتهاء مدته فعليه إخطار المؤجر خطياً ويقوم المؤجر بمنحه مدة ستة أشهر مدفوعة الإيجار يتم فيها تسليم الموقع.

<ul style="list-style-type: none"> • في حال أخلّ المستأجر ببند العقد والتزاماته فيه وبعد إنذاره ثلاثة إنذارات كتابية مدة كل إنذار ثلاثين يوماً بتصحيح المخالفة وفي حال عدم استجابته فيحق للمؤجر فسخ العقد والرجوع على المستأجر بكامل قيمته. • في حال تم إيقاف العمل في المجمع من قبل جهة خاصة أو حكومية وكان المتسبب في ذلك هو المؤجر ويتم إيقاف القيمة الإيجارية والمدة الزمنية للعقد كما يحق للمستأجر استعادة القيمة الإيجارية المدفوعة مقدماً والتي لم يستفد المستأجر منها. • إذا تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ الاستحقاق على أن يقوم المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد. • إذا أغلق المستأجر أو تغيب عن العين المؤجرة لمدة خمسة عشر يوماً بدون سبب مقبول على أن يقوم المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد. • إذا أخلّ المستأجر ببند العقد والتزاماته فيه ولم يتم بأي سبب من الأسباب بالوفاء بتلك الالتزامات خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره كتابياً على أن يقوم المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد. 			
--	--	--	--

* إن مصطلح المستأجرين الرئيسيين يعتمد على هؤلاء المستأجرين التي تشكل العوائد الإيجارية من معارضهم ما نسبته 28% من إجمالي العوائد الإيجارية السنوية للأصول لكامل الأصول العقارية المدتية بحيث يقوم بعض هؤلاء المستأجرين الرئيسيين باستئجار وحدات عقارية في أكثر من أصل عقاري.

المكان مول - الرياض

تفاصيل عقود المعارض المؤجرة - محدثة حتى 2017/06/30م

قائمة المستأجرين الرئيسيين*

القيمة الإيجارية السنوية

(ر.س.)

أحكام التجديد والفسخ

اسم المستأجر	تاريخ بداية العقد	مدة العقد (سنوات)	القيمة الإيجارية السنوية (ر.س.)	أحكام التجديد والفسخ
المستأجر 1	2016/09/01	20	2,280,000	<ul style="list-style-type: none"> • لتجديد: <ul style="list-style-type: none"> • بموجب التوقيع على ملحق عقد إيجار. • الفسخ: <ul style="list-style-type: none"> • يحق للمستأجر فسخ العقد بعد مضي 15 سنة.
المستأجر 2	2016/10/01	10	1,269,050	<ul style="list-style-type: none"> • التجديد: <ul style="list-style-type: none"> • قابلة للتجديد بموافقة الطرفين. • الفسخ: <ul style="list-style-type: none"> • 10% كل ثلاث سنوات

<ul style="list-style-type: none"> • إذا تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ الاستحقاق على أن يقوم المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد. • إذا أغلق المستأجر أو تعيب عن العين المؤجرة لمدة خمسة عشر يوماً بدون سبب مقبول على أن يقوم المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد. • إذا أخلّ المستأجر ببنود العقد والتزاماته فيه ولم يقم بأي سبب من الأسباب بالوفاء بتلك الالتزامات خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره كتابياً على أن يقوم المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد. 					
<ul style="list-style-type: none"> • لم تذكر الاتفاقيات أي أحكام للتجديد. <p>التجديد:</p> <ul style="list-style-type: none"> • يحق للمستأجر فسخ العقد بعد 5 سنوات الأولى. <p>الفسخ:</p> <ul style="list-style-type: none"> • في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية وبعد توجيه إنذار خطي من المؤجر يحق للمؤجر فسخ العقد ومطالبة المستأجر بإخلاء العين مع التزام المستأجر بدفع القيمة الإيجارية كاملة حتى تاريخ تسليم العين المؤجرة. • في حال إغلاق العين المؤجرة لفترة تتجاوز 30 يوم عمل متواصلة. • في حال أخلّ المستأجر ببنود العقد والتزاماته فيه وبعد إنذاره كتابياً بتصحيح المخالفة وعدم استجابته. 	<p>2,610,000</p> <p>تزداد القيمة الإيجارية بنسبة 15% من السنة السادسة وحتى العاشرة لتكون:</p> <p>3,001,500</p>	10	2016/12/01	المستأجر 3	
<ul style="list-style-type: none"> • يحق للمؤجر إتمام العقد في حال إعلان المستأجر تصفيته أو إفلاسه أو وضعه تحت الوصاية أو الحراسة القضائية. 	<p>930,050</p> <p>تزداد القيمة الإيجارية بنسبة 15% من السنة السادسة وحتى العاشرة لتكون:</p> <p>1,069,557.5</p>	10	2016/12/01	المستأجر 4	
<ul style="list-style-type: none"> • يحق للمؤجر إتمام العقد في حال إعلان المستأجر تصفيته أو إفلاسه أو وضعه تحت الوصاية أو الحراسة القضائية. 	<p>585,000</p> <p>تزداد القيمة الإيجارية بنسبة 15% من السنة السادسة وحتى العاشرة لتكون:</p>	10	2016/12/01	المستأجر 5	

	672,750				
	1,016,500	تزداد القيمة الإيجارية بنسبة 15% من السنة السادسة وحتى العاشرة لتكون:	10	2016/12/01	المستأجر 6
	1,168,975				

عدد المستأجرين اعتماداً على مدة العقد

(تنويهات: هذه القائمة لا تشمل المستأجرين الرئيسيين أعلاه)

مجموع أحكام الفسخ والتجديد

مدة العقد (سنوات)	إجمالي الإيجار السنوي (ر.س.)	عدد العقود	مجموع أحكام الفسخ والتجديد
سنة واحدة	880,000	5	التجديد: • في حال رغبة الطرفين بتجديد العقد يتم تحرير عقد إيجار جديد.
ثلاث سنوات	1,652,220	12	الفسخ: • في حال رغبة المستأجر إنهاء العقد قبل انتهاء مدته فعليه إخطار المؤجر خطياً قبل ستة أشهر من تاريخ إغلاق العين المؤجرة وأن يدفع باقي قيمة العقد. • في حال تأخر المستأجر عن دفع أي دفعة من الدفعات المالية في ميعاد الاستحقاق وتصبح عندها جميع الدفعات مستحقة الأداء. • في حال قام المستأجر بإغلاق العين المؤجرة أو التغييب عنها لمدة عشرة أيام بدون عذر مقبول. • في حال أخلّ المستأجر ببنود العقد والتزاماته فيه وبعد إنذاره كتابياً بتصحيح المخالفة خلال عشرة أيام وعدم استجابته فيحق للمؤجر فسخ العقد والرجوع على المستأجر بكامل قيمته.
خمس سنوات	3,324,904	1	التجديد: • في حال رغبة الطرفين بتجديد العقد يتم تحرير عقد إيجار جديد. الفسخ: • يحق للمستأجر فسخ العقد بعد مضي ثلاث سنوات. • في حال رغبة المستأجر إنهاء العقد قبل انتهاء مدته فعليه إخطار المؤجر خطياً قبل ستة أشهر من تاريخ إغلاق العين المؤجرة وأن يدفع باقي قيمة العقد. • في حال تأخر المستأجر عن دفع أي دفعة من الدفعات المالية في ميعاد الاستحقاق وتصبح عندها جميع الدفعات مستحقة الأداء. • في حال قام المستأجر بإغلاق العين المؤجرة أو التغييب عنها لمدة عشرة أيام بدون عذر مقبول. • في حال أخلّ المستأجر ببنود العقد والتزاماته فيه وبعد إنذاره كتابياً بتصحيح المخالفة خلال عشرة أيام وعدم استجابته فيحق للمؤجر فسخ العقد والرجوع على المستأجر بكامل قيمته.
خمس سنوات		13	التجديد:

<ul style="list-style-type: none"> ● قابلة للتجديد بموافقة الطرفين. الفسخ: ● إذا تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ الاستحقاق على أن يقوم المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد. ● إذا أغلق المستأجر أو تغيب عن العين المؤجرة لمدة خمسة عشر يوماً بدون سبب مقبول على أن يقوم المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد. ● إذا أخل المستأجر ببند العقد والتزاماته فيه ولم يتم بأي سبب من الأسباب بالوفاء بتلك الالتزامات خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره كتابياً على أن يقوم المؤجر بإرسال إخطار للمستأجر لمعالجة التقصير خلال ستين يوماً وفي حال عدم معالجته يقوم المؤجر بإرسال إنذار أخير مدته ثلاثين يوماً وفي حال عدم المعالجة يحق للمؤجر فسخ العقد. 			
<ul style="list-style-type: none"> التجديد: ● قابلة للتجديد باتفاق الطرفين على أن يقوم المستأجر بإخطار المؤجر كتابياً برغبته في تجديد العقد قبل ثلاثة أشهر من انتهائه على الأقل. الفسخ: ● يحق للمستأجر فسخ العقد بعد مضي سنة واحدة على أن يشعر المؤجر كتابياً قبل تسعين يوماً من رغبته في إنجائه. ● في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية لمدة أقصاها عشرين يوم عمل من تاريخ الاستحقاق بعد توجيه خطاب من المؤجر يطالبه بالسداد. ● في حال قام المستأجر بإيقاف العمل لمدة تزيد على خمسة عشر يوماً متصلة أو ثلاثون يوماً منفصلة بدون عذر وبدون موافقة المؤجر الكتابية. ● في حال أخل المستأجر ببند العقد والتزاماته فيه. ● يحق للمستأجر الفسخ في حال رفضت الجهات المختصة استخراج أو تجديد الرخص ذات العلاقة. ● يحق للمستأجر الفسخ في حال لم يتم المؤجر بتوفير الكهرباء للعين المؤجرة. ● يحق للمستأجر الفسخ في حال رفضت شركة الاتصالات توصيل الهاتف للعين المؤجرة. ● يحق للمستأجر الفسخ في حال رفضت الجهات الحكومية والجهات المعنية بتوفير خدمات تشغيل العين المؤجرة. ● يحق للمستأجر الفسخ في حال وجود مانع جبري أو حكومي يحول دون الاستمرار في مزاولته النشاط. ● يحق للمستأجر الفسخ في حال أصيبت العين المؤجرة بتلف أو ضرر يمنع أو يقلل الاستفادة من العين المؤجرة لمدة تزيد على شهرين متصلين بسبب لا يرجع للمستأجر. ● في حال القوة القاهرة. 	10	3,289,550	عشر سنوات
<ul style="list-style-type: none"> التجديد: ● لم تذكر الاتفاقية أي أحكام للتجديد. الفسخ: ● يحق للمؤجر فسخ العقد دون أي تعويض للمستأجر ومع الاحتفاظ بكامل حقوق المؤجر في قيمة الايجار المحددة والتعويض عن الأضرار عند المقضى في أي من الحالات التالية: ت. إذا قام المستأجر بتقبييل العين أو تأجيرها جزئياً أو كلياً من الباطن على الغير دون موافقة خطية مسبقة من المؤجر على ذلك. ث. إذا استعمل المستأجر أو سمح باستعمال العين محل العقد بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو أعراض منافية للأداب العامة أو غير نظامية. ح. في حال إغلاق العين المؤجرة لأكثر من 15 يوم مستمر أو 30 يوماً متقطعة خلال العام بدون أسباب موجبة بيقظها المؤجر، ويلتزم المستأجر في حال الفسخ يدفع سنة إيجارية مقدماً غير السنة الإيجارية الجارية المستحقة. 	1		عشر سنوات

<ul style="list-style-type: none"> • في حال رغبة أحد الطرفين إنهاء العقد يجب أن يبلغ الطرف الآخر خطياً قبل ستة أشهر من تاريخ إغلاق العين المؤجرة وأن يدفع له إيجار سنة إيجارية إضافية مقدماً غير السنة الإيجارية الجارية المستحقة. • إذا ثبت أن الطرف الثاني استعمل العين المؤجرة أو سمح باستعمالها بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو أغراض منافية للأداب العامة أو غير نظامية. • في حال إغلاق العين المؤجرة لفترة تتجاوز 15 يوماً مستمرة أو 30 يوماً متقطعة خلال العام، بدون أسباب مقبولة للمؤجر، ويعتبر العقد مفسوخاً ويلتزم المستأجر أن يدفع له إيجار سنة إيجارية إضافية مقدماً غير السنة الإيجارية الجارية المستحقة. • في حال أخلّ المستأجر ببنود والتزامات العقد وملاحقه وبعد ثلاثة إخطارات خطية فيحق للمؤجر فسخ العقد وإلزام المستأجر أن يدفع له إيجار سنة إيجارية إضافية مقدماً غير السنة الإيجارية الجارية المستحقة. 			
--	--	--	--

* إن مصطلح المستأجرين الرئيسيين يعتمد على هؤلاء المستأجرين التي تشكل العوائد الإيجارية من معارضهم ما نسبته 28% من إجمالي العوائد الإيجارية السنوية للأصول لكامل الأصول العقارية المبدئية بحيث يقوم بعض هؤلاء المستأجرين الرئيسيين باستئجار وحدات عقارية في أكثر من أصل عقاري.

رنا الخطاب
رئيس المطابقة والإلتزام

كووك هان سيم
الرئيس التنفيذي