MULKIA INVESTMENT

صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت

MULKIA-GULF REAL ESTATE REIT FUND

(تم اعتماد صندوق ملكية عقارات الخليج ريت على أنه صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متو افق مع ضو ابط الشريعة الإسلامية) يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة.

تم اعتماد صندوق ملكية – عقارات الخليج ريت على أنه صندوق استثمار متو افق مع الضو ابط الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعنية لصندوق الاستثمار "رقم الاعتماد الشرعي MLK-689-04-01-05-17

مدير الصندوق: شركة مُلكيّة للاستثمار

أمين الحفظ: البلاد المالية

تفاصيل الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:	تفاصيل الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للطرح الاضافي الثاني:
رأس مال الصندوق عند الطرح: (600,000,000) ريال سعودي حجم الصندوق الحالي: (751,000,000) ريال سعودي عدد وحدات الصندوق الحالية (60,000,000) وحدة	رأس مال الصندوق بعد زيادة اجمالي قيمة اصول الصندوق: (1,037,659,950) ريال سعودي حجم الصندوق كما في 2023/06/30م: (1,433,727,296) ريال سعودي عدد وحدات الصندوق بعد الزيادة: (103,765,995) وحدة عدد الوحدات الاضافية المطروحة: (35,657,343) وحدة عدد الوحدات الاضافية المطروحة مقابل اشتراكات عينية: (3,556,911) وحدة عدد الوحدات الاضافية المطروحة مقابل اشتراكات نقدية: (32,100,432) وحدة سعر الطرح للوحدة: 6.68 ريال سعودي نسبة الوحدات المطروحة من حجم الصندوق: 24.87%
تفاصيل الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للطرح الاضافي الأول:	
رأس مال الصندوق المستهدف: (681,086,520) ريال سعودي حجم الصندوق المستهدف: (971,336,521) ريال سعودي عدد وحدات الصندوق بعد الزيادة: (68,108,652) وحدة عدد الوحدات الاضافية المطروحة: (8,108,652) وحدة عدد الوحدات الاضافية المطروحة مقابل اشتراكات عينية: (8,108,652) وحدة عدد الوحدات الاضافية المطروحة مقابل اشتراكات نقدية: (لا ينطبق) القيمة الاسمية للوحدات الإضافية: 10 ريال سعودي للوحدة إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بالقيمة الإسمية: 81,086,520 ريال سعودي سعر الطرح المستهدف للوحدة: 9.94 ريال سعودي إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بسعر الطرح المستهدف: 80,600,000 ريال سعودي نسبة الوحدات المطروحة من حجم الصندوق المستهدف: 8,3%	

تاريخ موافقة الهيئة لتأسيس الصندوق وطرح وحداته 2017/08/09م

تم إصدار الشروط والأحكام بتاريخ 16 / 2017/10م

تاريخ آخر تحديث 2024/08/06م

هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق ملكية عقارات الخليج ريت التي تعكس التغييرات التالية: (تحديث أصول الصندوق بعد الاستحواذ على عقار المعذر السكني التجاري ، تعيين مقيم عقاري) حسب خطاب اشعار هيئة السوق المالية بتاريخ 2024/08/06

نورة بنت عبده البراق — **مدير المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب**

عمر بن عبدالكريم العثيم — **الرئيس التنفيذي ورئيس الاستثمار**

" لا تعطي الهيئة أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو عن الاعتماد على أي جزء منه. يجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند قراءة هذا المستند بأكمله قبل شراء الوحدات في الصندوق، وتحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له"

ملحوظة: ينوه مدير الصندوق بضرورة قراءة شروط وأحكام الصندوق والمستندات الأخرى لصندوق الاستثمار قبل اتخاذ أي قرار يخص الاستثمار في الصندوق

إشعار هام

يتوجب على المستثمرين قراءة شروط وأحكام الصندوق بعناية قبل اتخاذ أي قرار استثماري بشأن الصندوق، ونلفت الانتباه أن الاستثمار في الصندوق ينطوي على بعض المخاطر، وقد لا يناسب جميع المستثمرين. ويجب على المستثمرين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بأي استثمار في الصندوق، والوارد ذكرها في الفقرة 8 من هذه الشروط والأحكام. وفي حال عدم الوضوح فإنه يتوجب على المستثمر الحصول على مشورة مالية من مستشار مالي مرخص له وذلك لبيان التالي:

أ) مدى ملائمة الاستثمار في الصندوق لتحقيق أهداف المستثمر الاستثمارية

ب) مدى قابلية المستثمر لتحمل أية خسائر محتملة لرأس المال كنتيجة للمخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق

بموجب هذا التنبيه نؤكد على المستثمرين أن قرار الاستثمار في الصندوق والمخاطر الناجمة عنه ستتم على مسؤوليتهم الخاصة.

يعد شراء المستثمر لأي من وحدات الصندوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله لها، وسوف يعامل على أنه قد تقدم بطلب الاستثمار بناءً على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام فقط، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة مُلكيّة للاستثمار ("مدير الصندوق") (www.mulkia.com.sa). أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية ("تداول") (www.tadawul.com.sa). كما أن مدير الصندوق لم يفوض أي شخص بإعطاء أية معلومات أو تقديم أية إفادة بخصوص طرح الوحدات سوى تلك الواردة في هذه الشروط والأحكام. وفي حال حصول ذلك، يجب عدم الاعتماد على تلك المعلومات أو الإفادات باعتبارها أعطيت أو قدمت من مدير الصندوق.

تم إعداد هذه الشروط والأحكام بواسطة مدير الصندوق، باعتباره شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم (1010407245)، وشخص مرخص له من جانب هيئة السوق المالية السعودية بموجب الترخيص رقم (37-13170)، طبقاً للأحكام التي تنص عليها لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-193-2006) وتاريخ (1427/06/19هـ) الموافق (2006/07/15م)، وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم 6-130-2016 المؤرخ في 1438/1/23هـ (الموافق 2016/10/24م) والمعدلة بقرار رقم 2- 115- 2018 وتاريخ 1440/02/13هـ الموافق 2018/10/22 م ("التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة").

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 تشترط اللوائح التنفيذية الصادرة من مجلس هيئة السوق المالية تضمينها فيها.

إن جزءاً مهماً من المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام والمرتبطة بالقطاع العقاري تم استيفاؤه من مصادر خارجية غير مرتبطة بمدير الصندوق، مثل قيمة الأصول العقارية حسب تقييم المثمن العقاري المستقل، أو مساحات العقارات الواردة في شهادات إتمام البناء أو عقود الإيجار ومع أن مدير الصندوق لا يملك أي سبب للاعتقاد بأن هذه المعلومات تفتقر للدقة، فإنه لم يقم بالتحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل، ولا يقدم مدير الصندوق والمستشارين أي ضمان بدقة أو اكتمال هذه المعلومات.

تم إعداد التوقعات الواردة في هذه الشروط والأحكام بناءً على افتراضات معتمدة على معلومات مدير الصندوق وفقا لخبرته بالسوق، بالإضافة إلى معلومات السوق المتوافرة للجمهور. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فليس هناك أي تأكيدات أو تعهدات أو ضمانات فيما يتعلق بدقة أي من التوقعات أو اكتمالها.

يجب على المستثمرين المحتملين عدم اعتبار هذه الشروط والأحكام نصيحة فيما يتعلق بأي أمور ضريبية أو قانونية أو شرعية أو استثمارية أو أية مسائل أخرى، ويُنصح المستثمرون المحتملون باستشارة مستشاريهم المهنيين والقانونيين والشرعيين المستقلين المرخص لهم بشأن شراء الوحدات وامتلاكها أو التصرف بها وبشأن المتطلبات النظامية التي تنطبق عليهم وقيود الصرف الأجنبي التي قد تواجههم بهذا الشأن والنتائج التي قد تترتب على هذا الشراء أو الامتلاك او البيع أو التصرف من حيث الدخل والضريبة والزكاة، ويجب على المستثمر أن يعتمد على دراسته الخاصة لمدى ملائمة كل من الفرصة الاستثمارية والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام فيما يتعلق بالأهداف الفردية للمستثمر ووضعه المالي واحتياجاته، بما في ذلك مزايا الاستثمار في الصندوق والمخاطر المتعلقة به. وقد يكون الاستثمار في الصندوق ملائمًا لبعض المستثمرين دون غيرهم، ولا يجب أن يعتمد المستثمرون المحتملون على قرار طرف آخر فيما يتعلق بالاستثمار أو عدمه كأساس لدراستهم الخاصة للفرصة الاستثمارية ولظروف هؤلاء المستثمرين.

لا يجب النظر إلى هذه الشروط والأحكام على أنها توصية من جانب مدير الصندوق للمشاركة في الطرح الأولي أو عند زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال طرح الوحدات الإضافية. كما أن المعلومات الواردة في الشروط والأحكام هي ذات طبيعة عامة وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الذين يودون الاستثمار في الوحدات المطروحة.

الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية ومواطني مجلس التعاون الخليجي و (ب) الأشخاص الطبيعيون الذين لديهم إقامة نظامية في المملكة العربية السعودية (ج) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات والأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية. ويتعين على جميع مستلمي هذه الشروط والأحكام الاطلاع على أي قيود قانونية أو تنظيمية ذات صلة بعملية الطرح الأولي وبيع الوحدات، كما يتعين عليهم مراعاة تلك القيود بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، علماً بأن هذه الشروط والأحكام لا تشكل عرضاً أو دعوة من قبل أي شخص في أي دولة يحظر فيها النظام مثل هذا العرض أو الدعوة، ولا عرضاً أو دعوة إلى أي شخص يحظر النظام تقديم مثل هذا العرض أو الدعوة إليه. ويتطلب مدير الصندوق من كل من تقع هذه الشروط والأحكام بحوزته أن يتعرف على هذه القيود ويلتزم بها.

تبقى المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بتاريخ إصدارها عرضة للتغيير. وتحديداً، يمكن لقيمة الوحدات أن تتأثر سلباً بتطورات مستقبلية، كالتضخم والتغير في معدلات الفوائد والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أو خلافها، والتي لا يملك مدير الصندوق سيطرة عليها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة (8)

إشعار هام

من هذه الشروط والأحكام). ولا يُقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفهية أو خطية بخصوص الوحدات المطروحة، ولا ينبغي لها أن تفسر أو يُعتمد عليها بأي شكل من الأشكال على أنها ضمان أو تأكيد لأرباح أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

بعض البيانات الواردة في هذه الشروط والأحكام تُشكّل أو قد ينظر إليها على أنها تشكل "افتراضات مستقبلية". ويمكن تحديد هذه الافتراضات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "يخطط" أو "يقّدر" أو "يعتقد" أو "يتوقع" أو "يتنبأ" أو "ربما" أو "سوف" أو "ينبغي" أو "من المتوقع" أو "من المفترض" أو صيغة النفي من هذه الكلمات أو مشتقاتها أو أي مصطلحات مشابهة. وتعكس هذه الافتراضات الآراء الحالية لمدير الصندوق فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية ولكنها لا تُعد ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف النتائج أو الأداء أو الإنجازات الحقيقية للصندوق بشكل كبير عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية قد تعبّر عنها هذه الافتراضات سواءً بشكل صريح أو ضمني. وبعض هذه المخاطر والعوامل التي قد تحدث هذا التأثير مبيّنة بالتفصيل في أقسام أخرى من هذه الشروط والأحكام (لمزيد من التفاصيل، يُرجى الرجوع إلى الفقرة (8) من هذه الشروط والأحكام). وفي حال تحقُّق هذه المخاطر أو الشكوك أو ثبوت خطأ أو عدم دقة أي من الافتراضات المتضمنة، قد تختلف النتائج الفعلية للصندوق بشكل كبير عن تلك النتائج الواردة في هذه الشروط والأحكام على أنها متوقعة أو مقدرة أو مخططة.

دليل الصندوق

مدير الصندوق	**شركة مُلكيّة للاستثمار** المملكة العربية السعودية، الرياض شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي، حي السليمانية. مجمع ذا إيليت الدور الأول. ص.ب. 52775 الرمز البريدي 12234. هاتف:8001199992 فاكس: 2799 293 (11) 966+ الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa
المحاسب القانوني	**شركة ابراهيم احمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون البسام وشركاؤه** المملكة العربية السعودية، الرياض ص.ب. 28355 الرياض 11437 هاتف 5353 239 11 966+ فاكس 2065444 11 966+ الموقع الإلكتروني:http://www.pkfalbassam.com/ البريد الإلكتروني: info.sa@pkf.com
أمين الحفظ	**شركة البلاد المالية** المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد ص.ب. 140 الرياض 11411 هاتف رقم : 3636 9200 966+ فاكس رقم : 6299 290 11 966+ الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com البريد الالكتروني : custody@albilad-capital.com
الهيئة الشرعية	**دار المراجعة الشرعية** مملكة البحرين، المنامة ص.ب. 21051 الرياض 13212 المملكة العربية السعودية ص.ب. 40469 جدة 21499 رقم الهاتف: 0122293424 الموقع الإلكتروني: www.shariyah.com

دليل الصندوق

الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك

البنك السعودي الفرنسي
Banque Saudi Fransi

المملكة العربية السعودية،
الرياض
طريق المعذر
ص.ب. 56006 الرياض
11554
هاتف: +966-11-289-9999
www.alfransi.com.sa

الجزيرة كابيتال
ALJAZIRA CAPITAL

المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق الملك فهد
ص.ب 20438 , الرياض 11455
هاتف: +966 11 2256000
www.aljaziracapital.com.sa

MULKIA INVESTMENT

إدارة الأملاك والمرافق المتكاملة

المملكة العربية السعودية، الرياض
شارع التحلية - الماس بلازا
ص.ب. 67008 الرياض 11596
هاتف +966 920002792
البريد الإلكتروني: info@edarah.sa

مدير العقارات

شركة ثقة الدولية العقارية

المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق الامام محمد بن سعود – حي الوادي
ص.ب. 89513 الرياض 11692
هاتف +966 920000545
البريد الإلكتروني: info@thiqa.sa

شركة عقارات التجزئة

المملكة العربية السعودية، الرياض
ص.ب. 91220 الرياض 11633
هاتف: 966 920009713
البريد الالكتروني: info@rrc.sa

مثمنو العقارات

سنشري 21

المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق أنس ابن مالك، حي الملقا
الهاتف: 00966 11 4000360
البريد الإلكتروني: mail@century21saudi.com

فاليو إكسبرت

المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق أنس ابن مالك، حي الملقا
الهاتف: 00966 11 4011292
البريد الإلكتروني: info@valuexperts.com

شركة نجوم السلام

المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق الدائري الشرقي، حي الريان
الهاتف: 920004468

البريد الإلكتروني: nag@ang.com.sa

الشركة السعودية لتقييم وتثمين الأصول

المملكة العربية السعودية، الرياض
عمارة الميزان، حي العليا
الهاتف: 966920002011

البريد الإلكتروني: tathmen@tathmen.net

استناد للتقييم العقاري

مدينة الرياض - حي الياسمين
طريق أنس بن مالك
مركز سكوير 25 - رقم المبنى 4040
مكتب رقم 2 – الدور الأول
ص.ب. 12236
الرياض 11473
رقم الهاتف: 920019905
المملكة العربية السعودية
البريد الإلكتروني: info@estnad.com

شركة فالي للتقييم العقاري

المملكة العربية السعودية، الرياض
ص.ب. 8991 الرياض 12611
رقم الهاتف: 920009518
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني:.www.valie.sa
البريد الإلكتروني: Info@Valie.Sa

و ايت كيوبس

المملكة العربية السعودية، الرياض
ص.ب: 2955
الهاتف: 00966 11 8101765
البريد الإلكتري: mnt@whitecubesre.com

شركة باركود للتقييم

المملكة العربية السعودية، الرياض
ص.ب. 8604 حي النزهة - الرياض
الهاتف : 920005564
الموقع الالكتروني: www.barcode-sa.com

دليل الصندوق

شركة قيم للتقييم العقاري
المملكة العربية السعودية، الرياض
ص ب 8484 ، 11666 الرياض
الهاتف : 920025832
الموقع الالكتروني : www.Qiam.com.sa

المستشار القانوني

مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية(بالتعاون مع كينج آند سبالدينج إل إل بي)
مركز المملكة، الطابق20
طريق الملك فهد
ص.ب: 14702
الرياض: 11434
الهاتف: 00966114669400
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.kslaw.com

المستشار القانوني(الطرح الاضافي الثاني)

الصالح والسهلي ومشاركوهم للمحاماة والاستشارات القانونية

مركز السيف، الطابق الأول، مكتب رقم 4
طريق الملك عبدالله، حي الورود
ص.ب: 90549
الرياض: 11623
الهاتف: 966112054555
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.ssfirm.com.sa

الملخص التنفيذي

اسم الصندوق	" صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت " MULKIA-GULF REAL ESTATE REIT FUND هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية، يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة.
مدير الصندوق	شركة مُلكيّة للاستثماروهي شركة مساهمة مغلقة وهي شخص مرخص له من قبل الهيئة بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37-13170.
عملة الصندوق	الريال السعودي
طبيعة الصندوق	عام متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية.
مدة الصندوق	(99) تسعة وتسعون عاماً تبدأ من تاريخ إقفال فترة الطرح، ويمكن تمديد مدة الصندوق لمدة مماثلة ويكون ذلك التمديد خاضع للتقدير المطلق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.
سعر الوحدة عند الطرح	10 ريال سعودي
مستوى المخاطر	متوسط إلى مرتفع المخاطر (يرجى قراءة فقرة المخاطر المذكورة في الفقرة 8 من هذه الشروط والأحكام)
أهداف الصندوق	توفير دخل دوري للمستثمرين من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدِرة للدخل متواجدة في المملكة العربية السعودية وتوزيع دخل دوري على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق.
المؤشر الإسترشادي	لا يوجد

الملخص التنفيذي

سياسة توزيع الأرباح	سيقوم الصندوق بتوزيع ما لا يقل عن 90٪ من صافي أرباح الصندوق وبحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال 90 يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر.	
فترة الطرح (الاشتراك) الأولي	يبدأ الاشتراك الأولي في الصندوق من يوم الإثنين بتاريخ 2017/09/11م وحتى يوم الأحد تاريخ 2017/09/17م لمدة 5 أيام عمل.	
الحد الأدنى المطلوب جمعه للصندوق	الحد الأدنى المطلوب جمعه: 600,000,000 ريال سعودي الاشتراك العيني: سيكون اشتراك الصندوق بحد عيني قيمته 386,500,000 ريال سعودي الاشتراك النقدي: بقيمة 213,500,000 ريال سعودي	
الحد الأدنى للاشتراك	1000 وحدة أي ما يعادل 10,000 ريال سعودي	
الحد الأقصى للاشتراك	2,500,000 وحدة أي ما يعادل 25,000,000 ريال سعودي	
المستثمرون المؤهلون	مع مراعاة نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، فإن الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية: أ. الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية ومواطني مجلس التعاون الخليجي ب. الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون إقامة نظامية في المملكة العربية السعودية ج. المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات القانونية والأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية.	
التمويل	يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع الضوابط الشرعية على ألا تتعدى نسبة التمويل عن 50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب اخر قوائم مالية مدققة.	
سنة مالية	السنة المالية للصندوق والتي تبدأ من 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من عام ميلادي.	
وقت التقويم	كل ستة أشهر (كما في 30 يونيو و31 ديسمبر من كل سنة مالية)	
رسوم الاشتراك	2.0% من قيمة الاشتراك النهائي بعد انتهاء الية التخصيص والمشار إليها في الفقرة 10.	
أتعاب الإدارة	1% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات– تُحتسب وتدفع كل ستة أشهر.	
رسوم حفظ	كحد أقصى 0.04% سنوياً من قيمة أصول الصندوق وتحسب وتدفع بشكل تناسبي على عدد الأيام في نهاية كل ستة أشهر في 30 يونيو، 31 ديسمبر.	
رسوم أخرى	يرجى الإطلاع على الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة الواردة في الفقرة 12.	
التداول	عند الإدراج، يجوز تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). وبالتالي، يجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل هيئة السوق المالية مباشرة من خلال شركات الوساطة المرخصة.	
فترة الطرح لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	يتم تخصيص الوحدات الإضافية على المشتركين بشكل عيني فوراً بعد موافقة ملاك الوحدات، على أن تنقل ملكية العقارالمراد الاستحواذ عليه، أو منفعته لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات الإضافية في السوق خلال مدة لا تزيد عن (60) يوماً من تاريخ موافقة ملاك الوحدات ، ولا يجوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها على المشتركين بشكل عيني بما نسبته (5%) أو أكثر عن طريق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق خلال السنة الأولى لبدء تداولها. تبدأ فترة الطرح لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق خلال مدة لاتزيد عن ستة (6) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على عملية زيادة قيمة أصول الصندوق.	
الحد الأدنى المطلوب جمعه لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	(80,600,000) ريال سعودي عن طريق مساهمات عينية.	
دار المراجعة الشرعية	عضو الهيئة الشرعية	الشيخ الدكتور/ صلاح بن فهد الشلهوب
	عضو الهيئة الشرعية	الشيخ الدكتور/ خالد بن عبدالله بن علي المزيني
مجلس إدارة الصندوق	رئيس مجلس الإدارة	الأستاذ/ سلطان بن محمد الحديثي
	عضو مجلس الإدارة المستقل	المهندس/ فيصل بن علي الصايغ
	عضو مجلس الإدارة المستقل	الأستاذ/ عبدالرحمن بن سليمان الأمير
	عضو مجلس الإدارة الغير مستقل	الاستاذ/ محمد بن صلاح بن أحمد الايوب

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات 8
قائمة المصطلحات 11
1 اسم الصندوق ونوعه 13
2 عنوان مدير الصندوق 13
3 مدة الصندوق 13
4 تاريخ إصدار شروط وأحكام الصندوق أو آخر تحديث لها 13

الملخص التنفيذي

5 أهداف الصندوق 13
6 وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية 13
7 ملخص الاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه 13
8 مخاطر الاستثمار في الصندوق 42
9 الاشتراك 46
10 آلية التخصيص 48
11 الاشتراك في الوحدات الإضافية 49
12 الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات و أتعاب الإدارة 50
13 سياسة توزيعات الأرباح والتوزيعات الأخرى 51
14 تثمين أصول الصندوق 52
15 معلومات تقييم أصول الصندوق 52
16 تداول وحدات الصندوق 54
17 انقضاء الصندوق 54
18 مجلس الإدارة 55
19 القيود على تداول الوحدات 57
20 مدير الصندوق 57
21 أمين الحفظ 57
22 مدير العقارات 58
23 المحاسب القانوني 58
24 القوائم المالية 58
25 تضارب المصالح 59
26 رفع التقارير لمالكي الوحدات 59
27 تعديل شروط وأحكام الصندوق 61
28 آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات إضافية 61
29 سياسة اجتماعات مالكي الوحدات 62
30 حقوق مالكي الوحدات 62
31 النظام المطبق 62
32 الهيئة الشرعية 62
33 التوكيل 63
ملحق رقم (1) الضوابط الشرعية 64
ملحق (2) جدول افتراضي يوضح طريقة حساب الرسوم والمصروفات المتكررة 65
والغير متكررة بناءً على أرقام افتراضية لعدة سنوات 65
ملحق رقم (3) مثال يوضح حساب الرسوم والمصروفات بناءً على مبالغ استثمار وعوائد افتراضية 68
ملحق رقم (4) ملخص الإفصاح المالي 69
ملحق رقم (5) ملاك شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة والشركات التابعة 70
ملحق رقم (6) ملاك شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة والشركات التابعة 71
ملحق رقم (7) ملاك شركة عقارات الخليج 72
ملحق رقم (8) آلية الاشتراك في الصندوق 73
ملحق رقم (9) تقرير العناية المهني 79
ملحق رقم (10) تقرير العناية المهني 81

ملحق رقم (11) اقرارات المقيمين..... 82
ملحق تكميلي رقم (1) لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت – التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
..... 79

قائمة المصطلحات

يقصد بالكلمات والمصطلحات الواردة بهذه الشروط والأحكام المعاني الموضحة أدناه ما لم يستوجب السياق غيرذلك:

الصندوق	صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت
مدير الصندوق	شركة مُلكيّة للاستثمار، وهو شخص مرخص له بممارسة أعمال الإدارة بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم، يكون مسؤولاً عن إدارة أصول الصندوق.
مدة الصندوق	(99) تسعة وتسعون عاماً تبدأ من تاريخ اقفال فترة الطرح، ويمكن تمديد مدة الصندوق إلى مدة مماثلة وفقاً للتقدير المطلق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.
مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق ويعيّن مدير الصندوق أعضاءه لمراقبة أعمال مدير الصندوق.
الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
عملة الصندوق	العملة التي يتم بناء عليها تقويم سعر وحدات الصندوق وهي الريال سعودي.
اللائحة	لائحة صناديق الاستثمار العقاري والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية.
تعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة	التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية.
يوم العمل	يوم العمل الرسمي للبنوك والسوق المالية في المملكة العربية السعودية.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
أتعاب الإدارة	الرسوم التي يتقاضاها مدير الصندوق لقاء إدارة صندوق الاستثمار.
رسوم الإشتراك	رسوم يتقاضاها مدير الصندوق وتحسب كنسبة مئوية من مبلغ الاشتراك النهائي بعد انتهاء آلية التخصيص العامة قدرها 2%.
صافي الأرباح	يقصد به إجمالي عوائد الصندوق بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحملها الصندوق، باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات الأخرى والتي قد يعاد استثمارها بهدف الاستحواذ على أصول إضافية أو صيانة وتجديد أصول الصندوق القائمة.
الوحدة	حصة أي مالك في أي صندوق يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها تمثّل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.
رأس مال الصندوق	يعني إجمالي مبالغ اشتراكات مالكي الوحدات في الصندوق.
إجمالي قيمة الأصول (حجم الصندوق)	إجمالي قيمة أصول الصندوق بما فيها الأصول العقارية ويعني كذلك المبالغ المجمعة من المستثمرين في الصندوق بالإضافة الى أي تمويلات قائمة على الصندوق.
قيمة الوحدة	صافي قيمة أصول الصندوق مقسوماً على عدد الوحدات القائمة وقت التقويم.
الهيئة الشرعية	مجموعة من علماء الشريعة تم تعيينهم من قبل مدير الصندوق لمراجعة أعمال الصندوق واعتمادها والتأكد من مدى توافق المنتجات الاستثمارية مع أحكام الشريعة الإسلامية.
المشترك (مالك الوحدات)	الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق تمثّل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق، ويشار لهم مجتمعين بـ "المشتركين" أو "مالكي الوحدات".
المثمن	شخص يختاره مدير الصندوق لتقويم أصول الصندوق العقارية تتوافر فيه الدراية والخبرة اللازمتين لتقديم خدمات التثمين العقاري، ومرخص معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).
صافي قيمة الأصول	إجمالي قيمة أصول الصندوق بما فيها الأصول العقارية حسب تقييم المثمن بنهاية كل فترة تقويم (30 يونيو، 31 ديسمبر) مضاف لها أي إيرادات مستحقة ومطروحاً منها كافة الإلتزامات القائمة على الصندوق.
الشروط والأحكام	العقد بين مدير الصندوق والمشتركين والذي يحتوي على شروطٍ وأحكام ويلتزم من خلاله مدير الصندوق بإدارة استثمارات المشتركين، ويتقاضى في مقابل تأدية الأعمال وخدمات الإدارة أتعاباً وعمولات ومبالغ أخرى كما هو منصوص عليها في الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة الواردة في الفقرة 12.
سعي شراء عقارات	كحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ على العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري. وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.

قائمة المصطلحات

السوق	السوق المالية السعودية
طرف ذو علاقة	كلا من: 1- مدير الصندوق 2- أمين الحفظ 3- مدير العقارات 4- المثمن 5- المحاسب القانوني 6- أعضاء مجلس الإدارة او أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف السابقة ذكرها 7- أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته 5% من صافي أصول الصندوق 8- أي شخص مسيطر أو تابع على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.
العضو المستقل في مجلس إدارة الصندوق	عضو مجلس إدارة صندوق مستقل يتمتع بالاستقلالية التامة عن مدير الصندوق حسب ما ورد في لائحة المصطلحات الصادرة عن هيئة السوق المالية.
صندوق الاستثمار العقاري المتداول	صندوق استثمار عقاري مطروح طرحاً عاماً تُتداول وحداته في السوق، ويتمثل هدفه الاستثماري الرئيس في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزّع نسبة محددة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق نقداً على مالكي الوحدات في هذا الصندوق خلال فترة عمله، وذلك بشكل سنوي بحد أدنى.
عقارات مطورة تطويراً إنشائياً	العقارات المطورة الجاهزة للاستخدام، ويشمل ذلك العقارات السكنية، والتجارية، والصناعية، والزراعية، وغيرها.
مالكي الوحدات من الجمهور	كل من يملك وحدة في صندوق الاستثمار العقاري المتداول على ألا يكون من الآتي بيانهم:1-مالك الوحدات الكبير. 2-مدير الصندوق وتابعيه. 3-أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
مالك الوحدات الكبير	شخص يملك ما نسبته 5 % أو أكثر من وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول.
بلوك	هو جزء من مخطط معتمد معلوم المساحة يحده من جهاته الأربع شوارع. وتم استخدامه في هذه الشروط والأحكام لتسمية المشاريع القائمه عليه.
القاصر	هو أي شخص دون 18 سنة هجرية.
الولي	الولي هو من يكون بيده القرار والتصرف عن القاصر دون 18 سنة ويدخل في حكمه رب الأسرة.
الوصي	الوصي هو من يكون بيده القرار والتصرف عن الشخص القاصر وتكتسب بصك وصية صادر من المحكمة المختصة.
سند لأمر	هو سند تنفيذي مكتوب وفقا لبيانات محددة نص عليها نظام الأوراق التجارية يتضمن تعهدا من محرره بدفع مبلغ نقدي معين بعد مدة معينة أو في تاريخ معين لأمر المستفيد. وهو أداة ضمان للوفاء بالمبلغ الوارد بها كما يعتبر السند لأمر سنداً تنفيذياً ويمكن تقديمه لمحكمة التنفيذ بموجب نظام التنفيذ الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/53 وتاريخ 1433/8/13هـ
الأشخاص المرخص لهم	شخص مرخص له من هيئة السوق المالية بممارسة أعمال الأوراق المالية.
حق الشفعة	هو حق يعطي للشريك الأولوية في شراء العقار قبل أن يعرض على الآخرين.

1 اسم الصندوق ونوعه

صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت، MULKIA-GULF REAL ESTATE REIT FUND وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة.

2 عنوان مدير الصندوق

2.1 عنوان المكتب الرئيسي **لشركة** مُلكيّة **للاستثمار** هو: المملكة العربية السعودية، الرياض. شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي، حي السليمانية. مجمع ذا إيليت الدور الأول. ص.ب. 52775 الرمز البريدي 12234. هاتف:8001199992 فاكس:2799293 (11) 966+ الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa – ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37-13170.

2.2 كما يتضمن الموقع الإلكتروني لشركة السوق المالية السعودية ("تداول") معلومات عن صناديق الاستثمار العامة ونشرات الشروط والاحكام الخاصة بها ومعلومات عن البيانات المالية والأداء. ويمكن زيارة موقع (تداول) عبر الرابط www.tadawul.com.sa

3 مدة الصندوق

مدة الصندوق (99) تسعة وتسعون عاماً تبدأ من تاريخ اقفال فترة الطرح، ويمكن تمديد مدة الصندوق إلى مدة مماثلة وفقاً للتقدير المطلق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.

4 تاريخ إصدار شروط وأحكام الصندوق أو آخر تحديث لها

تمت الموافقة على هذه الشروط والأحكام وعلى طرح " **صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت** " من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ 2017/08/09م الموافق 1438/11/17هـ. تم التحديث بتاريخ 2024/08/06 م.

5 أهداف الصندوق

يهدف الصندوق إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، أو قيد الإنشاء بما لا يتجاوز نسبة 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، ، وتوزيع ما نسبته 90% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق وبحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال 90 يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر.

6 وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

6.1 استثمار 75% بحد أدنى من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري.

6.2 توزيع ما نسبته 90% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات نقداً ومرة واحدة سنوياً بحد أدنى خلال 90 يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر.

6.3 الاستثمار بنسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، سواء من خلال إعادة تطوير العقارات المملوكة للصندوق بهدف رفع العوائد التأجيرية وتحقيق عوائد رأسمالية عند البيع الجزئي أو من خلال الاستثمار في التطوير العقاري في عقارات غير مملوكة للصندوق، وذلك وفقاً لرؤية مدير الصندوق وإرادته المطلقة.

6.4 يستهدف الصندوق الاستثمار في بداية إطلاقه في العقارات بالقطاع التجاري والصناعي والسكني، ويمكن أن يستثمر في فترات لاحقة في غيرها من القطاعات التي تحقق عوائد دورية تسهم في رفع العوائد المحققة للصندوق، او زيادة الكفاءة المالية، أو تخفيض المخاطر

6.5 ستكون جميع استثمارات الصندوق متوافقة مع الضوابط الشرعية.

6.6 ستتركز استثمارات الصندوق في المملكة العربية السعودية.

6.7 قد يستثمر الصندوق في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة المتوافقة مع الضوابط الشرعية بما لا يتجاوز 10% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

7 ملخص الاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه

يستهدف "صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت" الاستحواذ على عدد من العقارات المدرة للدخل والتي تندرج تحت أربعة أصول عقارية مذكورة في الفقرة 7.1 وذلك خلال 60 يوماً من اكتمال الطرح بنجاح، وفي حال عدم اكتمال الطرح بجمع المبالغ المطلوبة فإن مدير الصندوق سيقوم بالإجراءات التي تم الإشارة إليها في الفقرة 9 من هذه الشروط والأحكام.

ويقر مدير الصندوق بخلو العقارات المستهدفة في الفقرة 7.1 من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، ويقر بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

7.1 أصول الصندوق:

7.1.1 مبنى الياسمين السكني (مدينة الرياض)

كروكي الموقع

يتألف هذا العقار من 41 شقة متعددة المساحات ويقع شمال مدينة الرياض، ونسبة الإشغال (تأجير العقار) 0% "شاغر".

	معلومات عن العقار
اسم العقار	مبنى الياسمين السكني
معلومات مالك / ملاك العقار	صندوق ملكية العقاري المدر للدخل
النوع	مبنى سكني
الدولة / المدينة	المملكة العربية السعودية، مدينة الرياض
الحي / الشارع	حي الياسمين، شارع القادسية
مساحة الأرض	2,309 متر مربع
مساحة البناء	5,303 متر مربع
عدد الأدوار	3.5 أدوار
المكونات	41 شقة تتراوح مساحاتها (97-152) متر مربع تقريباً
تاريخ إتمام إنشاء المبنى	1434/12/04
عمر المبنى	7 سنوات
إجمالي قيمة الاستحواذ	18,677,220 ريال سعودي
آلية الاستحواذ	100% نقداً من حصيلة اشتراكات الطرح الأولي للصندوق
	تفاصيل عقد الإيجار
المستأجر	شاغر
الاستخدام	سكني
تاريخ بدء العقد	شاغر
مدة العقد	لا ينطبق
تاريخ انتهاء العقد	لا ينطبق

المدة المتبقية لانتهاء العقد من تاريخ الشروط والأحكام	لا ينطبق.
إجمالي قيمة العقد	لا ينطبق
الإيجار السنوي /العائد السنوي	لا ينطبق
الإيجار السنوي آخر 3 سنوات	السنة: 2021 م — قيمة الإيجار: شاغر السنة: 2020 م — قيمة الإيجار: شاغر السنة: 2019 م — قيمة الإيجار: شاغر
طريقة دفع الإيجار	لا ينطبق
ضمانات التزام المستأجر	لا يوجد
شروط إلغاء العقد	لا ينطبق.
مدير الاملاك للعقار	لا يوجد
تاريخ التعيين	لا يوجد
اتعاب مدير الاملاك	لا يوجد
التأمين على العقار	تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.

إفصاح: مالك العقار هو صندوق "مُلكيّة العقاري المدر للدخل" والذي يديره مدير الصندوق ويملك فيه 14%، ما عدا ذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

1. مدير الصندوق.
2. مدير/ مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
3. مالك/ ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
4. مستأجر/ مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.

7.1.2 مجمع التقنية التجاري الصناعي (مدينة الرياض)

كروكي الموقع

يتكون هذا المجمع من 5 مراكز صيانة سيارات ومعرضي سيارات ومركز بيع قطع غيار ويقع جنوب شرق مدينة الرياض، ونسبة الإشغال (تأجير العقار) 100%، وسيقوم مدير الصندوق بالاستحواذ على الأصل العقاري ونقل ملكيته إلى الشركة ذات الغرض الخاص خلال 60 يوماً من تاريخ إقفال الطرح بنجاح، وسيقوم مدير الصندوق بسداد قيمة الأصل على شكل إصدار وحدات بقيمة الاستحواذ لصالح مالك العقار.

	معلومات عن العقار
اسم العقار	مجمع التقنية التجاري الصناعي
معلومات مالك / ملاك العقار	شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة ولشركة عقار ومعمار الدولية للعقارات حق التصرف فيه ، وهي إحدى الشركات التابعة لمجموعة عبداللطيف العيسى القابضة
نوع العقار	مجمع صناعي تجاري
الدولة / المدينة	المملكة العربية السعودية، مدينة الرياض
الحي / الشارع	حي الفيصلية، طريق الدائري الشرقي الفرعي
مساحة الأرض	45,749 متر مربع
مساحة البناء	36,554 متر مربع
عدد الأدوار	1
المكونات	5 مراكز صيانة سيارات ومعرضي سيارات ومركز بيع لقطع الغيار
عمر المجمع	7 سنوات
إجمالي قيمة الاستحواذ	121,500,000 ريال سعودي، غير شاملة لقيمة السعي والبالغة:1,215,000 ريال سعودي.
آلية الاستحواذ	100% عيني بإصدار عدد وحدات 12,150,000 وحدة لمالك العقار عند الطرح الأولي للصندوق.
إجمالي قيمة الإيجار السنوي/ العائد السنوي	8,920,000 ريال سعودي/ 7.34%
إجمالي قيمة العقد	45,254,000 ريال سعودي
التأمين على العقار	تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.
	تفاصيل عقد الإيجار (بلوك 6)
مساحة الأرض	14,713 متر مربع
مساحة البناء	12,150 متر مربع
تاريخ إتمام إنشاء البناء	1434/06/13
المستأجر	شركة عبد اللطيف العيسى للسيارات وهي إحدى شركات مجموعة عبد اللطيف العيسى القابضة المالكة لشركة عقار ومعمار الدولية للعقارات.
الاستخدام	مركز صيانة سيارات وجميع الأنشطة المتعلقة بها
تاريخ بدء العقد	2017/1/1م الموافق 1438/4/2هـ
مدة العقد	5 سنوات (ملزمة)
تاريخ نهاية العقد	2021/12/31 م الموافق 1443/5/26 هـ

المدة المتبقية لانتهاء العقد من تاريخ	شهرين
الشروط والأحكام	
إجمالي قيمة العقد	10,000,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي	2,000,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات	

السنة	قيمة الإيجار
2021 م	2,000,000 ريال سعودي
2020 م	2,000,000 ريال سعودي
2019 م	2,000,000 ريال سعودي

طريقة دفع الإيجار	دفعتين بشكل نصف سنوي، وفقا للتقويم الميلادي
شروط إلغاء العقد	لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمالك إلغاء العقد عند مخالفة المستأجر لبنود العقد أو أي منها وهي كالتالي: 1- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر. 2- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة. 3- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار. 4- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار. 5- إذا أفلس المستأجر.

تفاصيل عقد الإيجار (بلوك 7/أ)

مساحة الأرض	4,865 متر مربع
مساحة البناء	1,850 متر مربع
تاريخ إتمام إنشاء البناء	1435/01/08
المستأجر	شركة عبد اللطيف العيسى للسيارات وهي إحدى شركات مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة المالكة لشركة عقار ومعمار الدولية للعقارات.
الاستخدام	مركز مطالبات وصيانة سيارات وجميع الأنشطة المتعلقة بها
تاريخ بدء العقد	2017/1/1 م الموافق 1438/4/2هـ
مدة العقد	5 سنوات (ملزمة)
تاريخ نهاية العقد	2021/12/31 م الموافق 1443/5/26 هـ
المدة المتبقية لانتهاء العقد من تاريخ	شهرين
الشروط والأحكام	
إجمالي قيمة العقد	3,000,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي	600,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي آخر 3 سنوات	

السنة	قيمة الإيجار
2021 م	600,000 ريال سعودي
2020 م	600,000 ريال سعودي
2019 م	600,000 ريال سعودي

طريقة دفع الإيجار	دفعتين بشكل نصف سنوي، وفقا للتقويم الميلادي
مدير الملاك للعقار	لايوجد
تاريخ التعيين	لايوجد
اتعاب مدير الاملاك	لايوجد
شروط إلغاء العقد	لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمالك إلغاء العقد عند مخالفة المستأجر لبنود العقد أو أي منها وهي كالتالي: 1- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر. 2- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة. 3- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار. 4- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار. 5- إذا أفلس المستأجر.

تفاصيل عقد الإيجار (بلوك 7/ب)

مساحة الأرض	4,865 متر مربع
مساحة البناء	1,835 متر مربع
تاريخ إتمام إنشاء البناء	1435/01/08
المستأجر	شركة العيسى العالمية للسيارات

الاستخدام	مركز بيع قطع غيار سيارات وجميع الأنشطة المتعلقة بها
تاريخ بدء العقد	2017/1/1 م الموافق 1438/4/2هـ
مدة العقد	5 سنوات (ملزمة)
تاريخ نهاية العقد	2021/12/31 م الموافق 1443/5/26 هـ
المدة المتبقية لانتهاء العقد من تاريخ	شهرين
الشروط والأحكام	
إجمالي قيمة العقد	2,000,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي	400,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات	

السنة	قيمة الإيجار
2021 م	400,000 ريال سعودي
2020 م	400,000 ريال سعودي
2019 م	400,000 ريال سعودي

طريقة دفع الإيجار	دفعتين بشكل نصف سنوي، وفقا للتقويم الميلادي
مدير الاملاك للعقار	لايوجد
تاريخ التعيين	لايوجد
اتعاب مدير الاملاك	لايوجد
شروط إلغاء العقد	لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمالك إلغاء العقد عند مخالفة المستأجر لبنود العقد أو أي منها وهي كالتالي: 1- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر. 2- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة. 3- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار. 4- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار. 5- إذا أفلس المستأجر.

تفاصيل عقد الإيجار (بلوك 9)

مساحة الأرض	6,098 متر مربع
مساحة البناء	4,750 متر مربع
تاريخ إتمام إنشاء البناء	1433/08/17
المستأجر	شركة العيسى العالمية للسيارات
الاستخدام	مركز صيانة سيارات وجميع الأنشطة المتعلقة بها
تاريخ بدء العقد	2017/1/1 م الموافق 1438/4/2هـ
مدة العقد	5 سنوات (ملزمة)
تاريخ نهاية العقد	2021/12/31 م الموافق 1443/5/26 هـ
المدة المتبقية لانتهاء العقد من تاريخ	شهرين
الشروط والأحكام	
إجمالي قيمة العقد	4,772,500 ريال سعودي
الإيجار السنوي	954,500 ريال سعودي
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات	

السنة	قيمة الإيجار
2021 م	954,500 ريال سعودي
2020 م	954,500 ريال سعودي
2019 م	954,500 ريال سعودي

طريقة دفع الإيجار	دفعتين بشكل نصف سنوي، وفقا للتقويم الميلادي
مدير الاملاك للعقار	لايوجد
تاريخ التعيين	لايوجد
اتعاب مدير الاملاك	لايوجد

شروط إلغاء العقد	لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمالك إلغاء العقد عند مخالفة المستأجر لبنود العقد أو أي منها وهي كالتالي: 1- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر. 2- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة. 3- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار. 4- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار. 5- إذا أفلس المستأجر.
تفاصيل عقد الإيجار (بلوك 10)	
مساحة الأرض	6,730 متر مربع
مساحة البناء	5,233 متر مربع
تاريخ إتمام إنشاء البناء	1434/06/19
المستأجر	مؤسسة محمد يوسف ناغي للسيارات
الاستخدام	صيانة سيارات وبيع قطع غيار
تاريخ بدء العقد	2017/10/26 الموافق 1439/02/06 هـ
مدة العقد	5 سنوات (ملزمة)
تاريخ نهاية العقد	2022/10/25 م الموافق 1444/03/29 هـ
المدة المتبقية لانتهاء العقد من تاريخ	اثنا عشر شهراً
الشروط والأحكام	
إجمالي قيمة العقد	5,280,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي	960,000 ريال سعودي (من تاريخ 2019/10/25)
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات	السنة: 2021 م — قيمة الإيجار: 960,000ريال سعودي السنة: 2020 م — قيمة الإيجار: 960,000ريال سعودي السنة: 2019 م — قيمة الإيجار: 960,000ريال سعودي
طريقة دفع الإيجار	دفعة واحدة بشكل سنوي، وفقا للتقويم الميلادي
مدير الاملاك للعقار	لايوجد
تاريخ التعيين	لايوجد
اتعاب مدير الاملاك	لايوجد
شروط إلغاء العقد	1- فترة الإيجار ملزمة للمالك، ويحق للمستأجر وحده وبصفة منفردة إنهاء العقد قبل مدته في أي وقت شاء بسبب أو بدون سبب خلال فترة التعاقد في حال عدم رغبته في استكمال مدة العقد بشرط إخطار الطرف الأول قبل قبل نهاية أي سنة إيجارية بتسعين يوماً كما يحق للمالك إلغاء العقد عند مخالفة المستأجر لبنود العقد أو أي منها وهي كالتالي: 2- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر. 3- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة. 4- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار. 5- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
تفاصيل عقد الإيجار (بلوك 11)	
مساحة الأرض	7,341 متر مربع
مساحة البناء	5,800 متر مربع
تاريخ إتمام إنشاء البناء	1433/08/17
المستأجر	الشركة المتحدة للسيارات المحدودة
الاستخدام	مركز صيانة السيارات وبيع قطع الغيار وجميع الأنشطة المتعلقة بها
تاريخ بدء العقد	2018/01/01 م الموافق 1438/04/02هـ
مدة العقد	5 سنوات (ملزمة)
تاريخ نهاية العقد	2022/12/31 م الموافق 1444/6/7 هـ
المدة المتبقية لانتهاء العقد من تاريخ	سنتان و سبعة أشهر
الشروط والأحكام	
إجمالي قيمة العقد	7,351,500 ريال سعودي

الإيجار السنوي	(1,435,500 ريال سعودي ابتداءً من عام 2020)
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات	

السنة	قيمة الإيجار
2021 م	1,435,500 ريال سعودي
2020 م	1,435,500 ريال سعودي
2019 م	1,595,000 ريال سعودي

طريقة دفع الإيجار	دفعتين بشكل نصف سنوي، وفقا للتقويم الميلادي
مدير الاملاك للعقار	لايوجد
تاريخ التعيين	لايوجد
اتعاب مدير الاملاك	لايوجد
شروط إلغاء العقد	لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمالك إلغاء العقد عند مخالفة المستأجر لبنود العقد أو أي منها وهي كالتالي: 1- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر. 2- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة. 3- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار. 4- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار. 5- إذا أفلس المستأجر.

تفاصيل عقد الإيجار (قطعة 24)

مساحة الأرض	6,000 متر مربع
مساحة البناء	3,000 متر مربع
تاريخ إتمام إنشاء البناء	1434/02/10
المستأجر	شركة العيسى العالمية للسيارات
الاستخدام	معرض سيارات والأنشطة المتعلقة بها
تاريخ بدء العقد	2017/1/1 م الموافق 1438/4/2هـ
مدة العقد	5 سنوات (ملزمة)
تاريخ نهاية العقد	2021/12/31 م الموافق 1443/5/26 هـ
المدة المتبقية لانتهاء العقد من تاريخ	شهرين
الشروط والأحكام	
إجمالي قيمة العقد	8,350,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي	1,670,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات	

السنة	قيمة الإيجار
2021 م	1,670,000 ريال سعودي
2020 م	1,670,000 ريال سعودي
2019 م	1,670,000 ريال سعودي

طريقة دفع الإيجار	دفعتين بشكل نصف سنوي، وفقا للتقويم الميلادي
مدير الاملاك للعقار	لايوجد
تاريخ التعيين	لايوجد
اتعاب مدير الاملاك	لايوجد
شروط إلغاء العقد	لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمالك إلغاء العقد عند مخالفة المستأجر لبنود العقد أو أي منها وهي كالتالي: 1- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر. 2- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة. 3- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار. 4- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار. 5- إذا أفلس المستأجر.

تفاصيل عقد الإيجار (قطعة 25)

مساحة الأرض	6,000 متر مربع
مساحة البناء	3,000 متر مربع
تاريخ إتمام إنشاء البناء	1434/02/10
المستأجر	الشركة التموينية للمشاريع

الاستخدام	صالة عرض ومكاتب وبيع قطع غيار
تاريخ بدء العقد	2020/03/15م الموافق 1441/07/20 هـ
مدة العقد	5 سنوات (ملزمة)
تاريخ نهاية العقد	2025/03/14 م الموافق 1446/9/14 هـ
المدة المتبقية لانتهاء العقد من تاريخ	أربع سنوات وتسعة أشهر
الشروط والأحكام	
إجمالي قيمة العقد	4,500,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي	900,000ريال سعودي
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات	

السنة	قيمة الإيجار
2021 م	900,000 ريال سعودي
2020 م	900,000 ريال سعودي
2019 م	شاغر

طريقة دفع الإيجار	دفعتين بشكل نصف سنوي، وفقا للتقويم الميلادي
مدير الاملاك للعقار	لايوجد
تاريخ التعيين	لايوجد
اتعاب مدير الاملاك	لايوجد
شروط إلغاء العقد	لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمالك إلغاء العقد عند مخالفة المستأجر لبنود العقد أو أي منها وهي كالتالي: 1- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر. 2- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة. 3- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار. 4- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.

إفصاح : يمتلك هذا المجمع شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة ولشركة عقار ومعمار الدولية للعقارات حق التصرف فيه ، وهي إحدى الشركات التابعة لمجموعة عبداللطيف العيسى القابضة، والأستاذ/ زياد العيسى هو أحد مساهمي شركة مُلكيّة للاستثمار بنسبة 5% ويمتلك حصة مباشرة في شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة بنسبة 10%. ، ويمتلك حصة غير مباشرة في شركة "عقار ومعمار بنسبة 10% كما أنه عضو مجلس إدارة في شركة عبداللطيف العيسى للسيارات وهي مستأجر رئيسي في هذا المجمع وشركة عبداللطيف العيسى للسيارات هي إحدى الشركات التابعة لمجموعة عبداللطيف العيسى القابضة للمزيد من التفاصيل الرجاء الاطلاع على الملحق رقم 4 في نهاية هذه الشروط والأحكام.

عدا ما ذكر أعلاه لا يوجد تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

1. مدير الصندوق.
2. مدير/ مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
3. مالك/ ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
4. مستأجر/ مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

7.1.3 **<u>مبنى دينار التجاري (مدينة جدة)</u>**

كروكي الموقع

يتألف هذا المبنى من مكاتب وصالات تأجيريه ويقع في مدينة جدة ، ونسبة الإشغال (تأجير العقار) 100% ، وسيقوم مدير الصندوق بالاستحواذ على الأصل العقاري ونقل ملكيته إلى الشركة ذات الغرض الخاص خلال 60 يوماً، وسيقوم مدير الصندوق بسداد قيمة الأصل نقداً من قيمة الاشتراكات النقدية في الصندوق.

معلومات عن العقار	
اسم العقار	مبنى دينار التجاري
معلومات مالك/ ملاك العقار	عبدالملك عبدالله آل الشيخ
نوع العقار	مبنى تجاري (مكاتب ومعارض)
الدولة/ المدينة	المملكة العربية السعودية، مدينة جدة.
الحي / الشارع	حي الزهراء، شارع الأمير سلطان.
مساحة الأرض	4,761 متر مربع
مساحة البناء	14,900 متر مربع
عدد الأدوار	4 أدوار
عدد الوحدات (المكونات)	6 معارض + 29 مكتب
تاريخ إتمام إنشاء البناء	لا يوجد
إجمالي قيمة الاستحواذ	124,470,490 ريال سعودي، غير شاملة لقيمة السعي والبالغة:3,111,762 ريال سعودي.
آلية الاستحواذ	100% نقداً من حصيلة اشتراكات الطرح الأولي للصندوق
تفاصيل عقد الإيجار	
المستأجر	شركة صبا العقارية
الاستخدام	مكاتب ومعارض تجارية
تاريخ بدء العقد	2017/10/19 م الموافق 1439/01/29 هـ
مدة العقد	7 سنوات (ملزمة)
تاريخ انتهاء العقد	2024/10/18 م الموافق 1446/04/14 هـ
المدة المتبقية لانتهاء العقد من تاريخ الشروط والأحكام	ثلاث سنوات
إجمالي قيمة العقد	69,703,480
الإيجار السنوي/ العائد	9,957,640 ريال سعودي/ 8%
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات	

السنة	قيمة الإيجار
2021 م	9,957,640 ريال سعودي
2020 م	9,957,640 ريال سعودي
2019 م	9,957,640 ريال سعودي

طريقة دفع الإيجار	تدفع بشكل سنوي، وفقا للتقويم الميلادي
مدير الاملاك للعقار	لايوجد
تاريخ التعيين	لايوجد

اتعاب مدير الاملاك	لايوجد
التأمين على العقار	تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.

إفصاح: يمتلك هذا المبنى السيد: عبدالملك عبدالله آل الشيخ، والمستأجر هي شركة صبا العقارية المحدودة والتي يمتلك فيها مالك العقار نسبة 60% تجدون في الجدول أدناه بيان بملاك شركة صبا العقارية المحدودة:

م	المالك	النسبة
1	عبد الملك عبدالله آل الشيخ	%60
2	خالد بن يوسف السلوم	%40

عدا ما ذكر أعلاه يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

1. مدير الصندوق.
2. مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
3. مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

7.1.4 **مشروع ويست أفينيو (مدينة الدمام)**

مول تجاري على الطراز الحديث هو أحد عقارات ملكية عقارات الخليج ريت يقع في مدينة الدمام بحي الفيصلية ويقع مباشرة على شارع عمر بن الخطاب من أفضل المناطق العمرانية الحديثة. يضم العديد من المطاعم والصالات التجارية ومن أهم العلامات التجارية بالمول كارفور وساكو وشركة الشايع وغيرها. تم تأجير المول بالكامل على شركة عقارات الخليج بنسبة إشغال 100%

كروكي الموقع

يتألف هذا العقار من أسواق ومعارض ويقع في مدينة الدمام، ونسبة الإشغال (تأجير العقار) 100%، وسيقوم مدير الصندوق بالإستحواذ على الأصل العقاري ونقل ملكيته إلى الشركة ذات الغرض الخاص خلال 60 يوماً. وسيقوم مدير الصندوق بسداد 86% من قيمة الأصل على شكل إصدار وحدات (بشكل عيني) بقيمة الاستحواذ لصالح مالك العقار، وسداد 14% من قيمة الأصل بشكل نقدي من الاشتراكات النقدية في الصندوق.

	معلومات عن العقار
اسم العقار	ويست أفنيو
معلومات مالك/ ملاك العقار	شركة عقارات الخليج
نوع العقار	مبنى تجاري (أسواق ومعارض) تتضمن المعارض شركة ساكو وشركة الشايع للتجزئة.
الدولة/ المدينة	المملكة العربية السعودية ، مدينة الدمام.
الحي/ الشارع	حي الفيصلية، طريق عمر بن الخطاب.
مساحة الأرض	57,000 متر مربع
مساحة البناء	56,000 متر مربع
عدد الأدوار	دور واحد
عدد الوحدات	88 وحدة إيجارية (معارض)
تاريخ إتمام إنشاء البناء	2017/11/ 01
إجمالي قيمة الاستحواذ	309,000,000 ريال سعودي، غير شاملة لقيمة السعي والبالغة:3,090,000 ريال سعودي.
آلية الاستحواذ	إصدار وحدات عينية بقيمة 86% من قيمة العقار عند الطرح الأولي للصندوق لمالك العقار وتم دفع 14% المتبقية من قيمة العقار دفعت نقداً من حصيلة اشتراكات الطرح الأولي للصندوق
	تفاصيل عقد الإيجار
المستأجر	شركة عقارات الخليج (هي الشركة المالكة للمشروع)
الاستخدام	معارض تجارية ومطاعم ومدينة ترفيهية
تاريخ بدء العقد	2017/11/01 م الموافق 1439/02/11 هـ
مدة العقد	20 سنة (خمس سنوات ملزمة)
المتبقي من العقد	سنة في المدة الملزمة و16 سنة من إجمالي مدة العقد
إجمالي قيمة العقد	123,600,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي	24,720,000 ريال سعودي
إيجار آخر ثلاث سنوات	2021: 24,720,000 ريال سعودي 2020: 24,720,000 ريال سعودي
طريقة دفع الإيجار	تدفع بشكل نصف سنوي، وفقا للتقويم الميلادي
مدير الاملاك للعقار	شركة عقارات التجزئة
تاريخ التعيين	2024/02/01م

اتعاب مدير الاملاك	مبلغ ثابت مقطوع 750,000 ريال سعودي اتعاب تحصيل بنسبة تعادل 4% من دخل العقار المحصل فعليا اتعاب التاجير نسبة 5% من ايجار السنة الاولى لكل عقد جديد يتم ابرامه علما أنه لا يستحق أتعاب تحصيل للسنة الأولى في حالة التأجير الجديد. أتعاب تجديد العقود 5% من إيجار السنة الاولى في حال التجديد لمدة 3 سنوات فأكثر ، تستحق في حال زيادة العقد بنسبة 10%.
التأمين على العقار	تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.

إفصاح: يمتلك هذا المجمع شركة عقارات الخليج والتي يملكها شركة بيت الاستثمار الخليجي، وشركة سعد للتجارة والمقاولات، وشركة مجموعة عبداللطيف العيسى المحدودة، وشركة آل سعيدان للعقارات، والشركة الأولى للاستثمار وعدد من المستثمرين لا تتجاوز ملكية المستثمر الواحد منهم 5% من رأس المال و هي التي سوف تقوم باستئجار العقار بالكامل، و يمتلك الأستاذ/ زياد بن عبد اللطيف العيسى حصة غير مباشرة فيها عن طريق شركة عبد اللطيف العيسى القابضة ونسبة مباشرة بقيمة 1.2% ولمزيد من التفاصيل حول ملاك الشركة يرجى الاطلاع على ملحق رقم 5 في نهاية هذه الشروط والأحكام، وهو أحد مساهمي شركة "مُلكيّة للاستثمار" – مدير الصندوق، حيث يمتلك في رأسمال مدير الصندوق نسبة 5%.

عدا ما ذكر أعلاه فإنه يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

1. مدير الصندوق.
2. مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
3. مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.

7.1.5 مجمع فلل فيفيندا الفندقي

مجمع فلل سكنية فندقية فاخرة بحي الهدا في مدينة الرياض يقع مباشرة على طريق الأمير فيصل بن فهد. بالقرب من حي السفارات. العقار مؤجر بالكامل على شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري بنسبة إشغال 100%.

كروكي الموقع

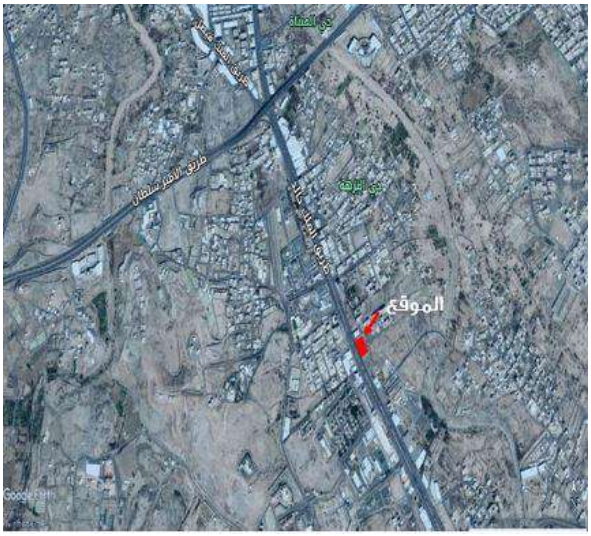
يتألف هذا العقار من مجموعة من الفلل الفندقية بمساحات متنوعة ويقع في مدينة الرياض، حي الهدا، ونسبة الإشغال (تأجير العقار) 100%.

معلومات عن العقار	
اسم العقار	مجمع فلل فيفيندا الفندقي
معلومات مالك/ ملاك العقار	عبدالله حمود فهد الرشيد/ شركة فرص للاستثمار والتطوير العقاري

نوع العقار	مجمع فلل فندقية
الدولة/ المدينة	المملكة العربية السعودية ، الرياض.
الحي/ الشارع	حي الهدا، شارع الديوان
مساحة الأرض	10,000 متر مربع
مساحة البناء	7,200 متر مربع
عدد الأدوار	قبلو + أرضي + أول + ملحق علوي
عدد الوحدات (المكونات)	24 فلة بمساحات مختلفة.
تاريخ إتمام إنشاء البناء	2015/09/15
إجمالي قيمة الاستحواذ	125,000,000 ريال سعودي، غير شاملة لقيمة السعي والبالغة:3,125,000 ريال سعودي.
آلية الاستحواذ	تم الاستحواذ على العقار بدفع جزء من قيمة الاستحواذ بمبلغ 18 مليون ريال من المبالغ المتبقية من اشتراكات الطرح الأولي و 107 مليون من التمويل المتاح للصندوق بناءً على اتفاقية التمويل.
	تفاصيل عقد الإيجار
المستأجر	شركة فرص للتطوير والاستثمار العقاري
الاستخدام	فلل فندقية
تاريخ بدء العقد	2018/01/01
مدة العقد	20 سنة – ملزمة للطرفين
المدة المتبقية من العقد	16 سنة
إجمالي قيمة العقد	242,809,375 ريال سعودي
الإيجار السنوي	10,937,500 ريال سعودي
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات	السنة: 2021 م – قيمة الإيجار: 10,937,500 ريال سعودي السنة: 2020 م – قيمة الإيجار: 10,937,500 ريال سعودي السنة: 2019 م – قيمة الإيجار: 10,937,500 ريال سعودي
طريقة دفع الإيجار	تدفع بشكل ربع سنوي، وفقا للتقويم الميلادي.
مدير الاملاك للعقار	لايوجد
تاريخ التعيين	لايوجد
اتعاب مدير الاملاك	لايوجد
التأمين	تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.

7.1.6 مطعم برجركنج خميس مشيط

كروكي الموقع



معلومات عن العقار	
اسم العقار	مطعم برجر كنج
معلومات مالك/ ملاك العقار	صندوق ملكية لتطوير المجمعات التجارية العقاري
نوع العقار	مطعم
نسبة الإشغال	100%
الدولة/ المدينة	المملكة العربية السعودية، مدينة خميس مشيط
الحي/ الشارع	طريق الملك خالد، حي النزهة
الموقع	حي النزهة، مدينة خميس مشيط
مساحة الأرض	1,500 متر مربع
مساحة البناء	567 متر مربع
عدد الأدوار	دور واحد
نوع الوحدات (المكونات)	2 مبنى كل مبنى دور واحد
تاريخ إتمام إنشاء البناء	لا يوجد
إجمالي قيمة الاستحواذ	13,058,889 ريال سعودي،
آلية الاستحواذ	100 %من التمويل المتاح للصندوق بناءً على اتفاقية التمويل.
تفاصيل عقد الإيجار	
المستأجر	شاغر
الاستخدام	مطاعم
تاريخ بدء العقد	
مدة العقد	
المدة المتبقية من العقد	
إجمالي قيمة العقد	
الإيجار السنوي	
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات	

السنة	قيمة الإيجار
2021 م	معروض للإيجار
2020 م	862,500 ريال سعودي
2019 م	862,500 ريال سعودي

طريقة دفع الإيجار	تدفع بشكل سنوي، وفقا للتقويم الميلادي.
مدير الاملاك للعقار	لايوجد
تاريخ التعيين	لايوجد
اتعاب مدير الاملاك	لايوجد
التأمين	تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.

7.1.7 مطعم برجر كنج الشراع بجدة

كروكي الموقع

معلومات عن العقار	
اسم العقار	مطعم برجر كنج الشراع
معلومات مالك/ ملاك العقار	صندوق ملكية لتطوير المجمعات التجارية العقاري
نوع العقار	مطعم
الدولة/ المدينة	المملكة العربية السعودية، مدينة جدة
الحي/ الشارع	حي أبحر الشمالية (الشراع) ، طريق الأمير عبدالمجيد
مساحة الأرض	1,995 متر مربع
مساحة البناء	864 متر مربع
عدد الأدوار	دور واحد
عدد الوحدات (المكونات)	2 مبنى كل مبنى دور واحد
تاريخ إتمام إنشاء البناء	تحت الإنشاء
إجمالي قيمة الاستحواذ	15,562,500 ريال سعودي،
آلية الاستحواذ	100% من التمويل المتاح للصندوق بناءً على اتفاقية التمويل.
تفاصيل عقد الإيجار	
المستأجر	معروض للإيجار
الاستخدام	
تاريخ بدء العقد	
مدة العقد	
المدة المتبقية من العقد	
إجمالي قيمة العقد	
الإيجار السنوي	
طريقة دفع الإيجار	
مدير الاملاك للعقار	لايوجد
تاريخ التعيين	لايوجد
اتعاب مدير الاملاك	لايوجد
التأمين	يتعهد مدير الصندوق بعد انتهاء المشروع واستلام المبنى بأن يتم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء.

7.1.8 **<u>مطعم برجر كنج أبحر</u>**

كروكي الموقع

معلومات عن العقار	
اسم العقار	مطعم برجر كنج أبحر
معلومات مالك/ ملاك العقار	صندوق ملكية لتطوير المجمعات التجارية العقاري
نوع العقار	مطعم
الدولة/ المدينة	المملكة العربية السعودية، مدينة جدة
الحي/ الشارع	حي أبحر الشمالية، شارع عابر القارات
النوع	مطعم
الموقع	حي أبحر الشمالية ، مدينة جدة
مساحة الأرض	552 متر مربع
مساحة البناء	180 متر مربع
نسبة الإشغال	100%
عدد الأدوار	دور واحد
عدد الوحدات (المكونات)	مبنى واحد
تاريخ إتمام إنشاء البناء	لا يوجد
إجمالي قيمة الاستحواذ	7,338,235 ريال سعودي،
آلية الاستحواذ	100% من التمويل المتاح للصندوق بناءً على اتفاقية التمويل.
تفاصيل عقد الإيجار	
المستأجر	شركة العليان للخدمات الغذائية
الاستخدام	مطعم
تاريخ بدء العقد	2019/03/11 م 1440/07/04 هـ
مدة العقد	17 سنة – ملزمة للطرفين
المدة المتبقية من العقد	15 سنة وثمانية أشهر
إجمالي قيمة العقد	13,286,000 ريال سعودي- للمدة المتبقية من العقد
الإيجار السنوي	610,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات	

السنة	قيمة الإيجار
2021 م	457,500 ريال سعودي
2020 م	457,500 ريال سعودي
2019 م	457,500 ريال سعودي

طريقة دفع الإيجار	تدفع بشكل سنوي، وفقا للتقويم الميلادي.
مدير الاملاك للعقار	لايوجد
تاريخ التعيين	لايوجد

اتعاب مدير الاملاك	لايوجد
التأمين	تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.

7.1.9 الغرفة الأولى للشقق الفندقية

كروكي الموقع

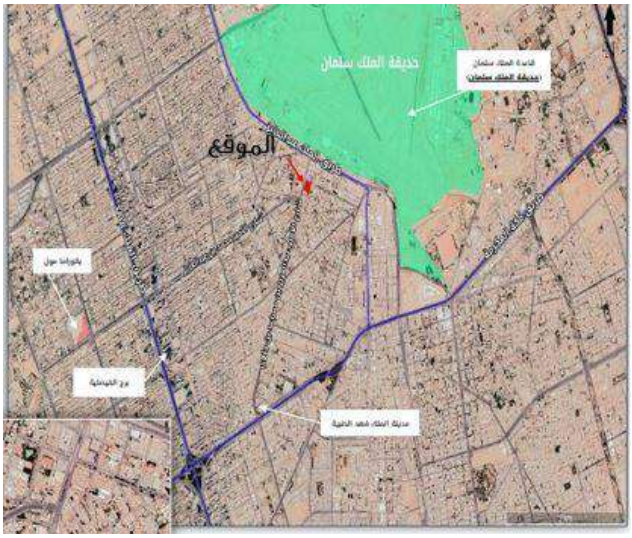
عبارة عن مبنى مرخص كمرفق للإيواء "3 نجوم" شقق فندقية بمساحة بناء إجمالية 11,613 متراً مربعاً وعدد 128 وحدة مفروشة وعدد طوابق "قبو ودور أرضي وثلاثة طوابق متكررة وملحق " بكامل الأثاث والأجهزة. وتم تأجير المبنى لمدة عشر سنوات إلزامية على شركة الغرفة الأولى الفندقية بنسبة إشغال 100%.

	معلومات عن العقار
اسم العقار	مبنى شقق مفروشة بحي النموذجية بمدينة الرياض
معلومات مالك/ ملاك العقار	فهد بن محمد بن أحمد الزعاقي/ علي صالح علي النصيان
نوع العقار	شقق فندقية
الدولة/ المدينة	المملكة العربية السعودية، مدينة الرياض
الحي/ الشارع	حي النموذجية، شارع الأمير فهد بن سلمان بالقرب من تقاطعه مع طريق الملك فهد
مساحة الأرض	3,062 متر مربع
مساحة البناء	11,613 متر مربع
عدد الأدوار	قبو ودور أرضي وثلاثة طوابق متكررة وملحق
عدد الوحدات (المكونات)	128 وحدة مفروشة
تاريخ إتمام إنشاء البناء	1437/09/07
إجمالي قيمة الاستحواذ	50,000,000 ريال سعودي، غير شاملة للسعي بمبلغ 1,250,000 ريال وضريبة القيمة المضافة بمبلغ 2,500,000 ريال.
آلية الاستحواذ	100% من خلال التمويل المتاح للصندوق بناءً على اتفاقية التمويل.
	تفاصيل عقد الإيجار
المستأجر	تم استلام العقار من المستأجر وجاري اختيار مشغل أو مستأجر للعقار
الاستخدام	شقق فندقية
تاريخ بدء العقد	
مدة العقد	
المدة المتبقية من العقد	
إجمالي قيمة العقد	
الإيجار السنوي	
طريقة دفع الإيجار	
مدير الاملاك للعقار	لايوجد

تاريخ التعيين	لايوجد
اتعاب مدير الاملاك	لايوجد
التأمين	قام مدير الصندوق بالتأمين على العقار بعد نقل ملكية العقار للصندوق تأمين ضد المخاطر المحتملة حيث تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.

العقار المستهدف لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (للطرح الاضافي الأول) :

7.1.10 **إيليت مول "ذا إيليت"**

اسم العقار	إيليت مول "ذا إيليت"
معلومات مالك/ملاك العقار	خالد بن عبدالعزيز بن نفجان.
نوع العقار	مطاعم ومعارض تجارية ومكاتب.
الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي/الشارع	حي السليمانية / شارع الأمير مساعد بن جلوي (الضباب).
كروكي الموقع	
رقم صك الملكية	210115033104 وتاريخ 1434/08/29 هـ
رقم رخصة البناء	1436/544 وتاريخ 1436/01/13 هـ
رقم شهادة إتمام البناء	3047/1439 وتاريخ 1439/08/15 هـ
مساحة الأرض	9,600 متر مربع.
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	21,929 متر مربع.
عدد الأدوار	قبو + أرضي + ميزانين +دور أول + ملحق.
أنواع الوحدات وأعدادها	يتكون المجمع من دور أرضي وميزانين تحتوي على عدد 15 وحدة من المعارض التجارية والمطاعم بمساحات مختلفة ودور ثاني وملحق يحتوي على مساحات عدد 15 وحدة مكتبية متنوعة بالإضافة الى أكثر من 240 موقف سيارة تخدم المجمع.
نسبة إشغال العقار	%100

تكلفة شراء العقار	206,537,500 ريال سعودي، منها مبلغ 80,600,000 ريال مقابل حصص عينية في الصندوق و المتبقي يتم سداده نقداً ويتم دفعه من خلال التمويل المتاح للصندوق بما في ذلك قيمة السعي البالغة 5,037,500 ريال تدفع للوسيط وهو طرف ليس ذو علاقة، ولا يتضمن ضريبة القيمة المضافة بمبلغ 10,075,000 ريال .
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	**تفاصيل عقود الإيجاروالتشغيل**
أهم المستأجرين والمشغلين	شركة المشاريع الأولى- مالك العقار يعتبر من كبار المساهمين في شركة المشاريع الأولى وهي المستأجر الرئيسي
عدد العقود	عقد واحد
إجمالي مبلغ الإيجار	16,000,000 ريال سعودي، غير شامل لضريبة القيمة المضافة
صافي مبلغ الإيجار	16,000,000 ريال سعودي
تكرار دفعات الإيجار	دفعتين – دفعة كل ستة أشهر ما عدا السنة الأولى تدفع دفعة واحدة عند توقيع عقد الإيجار.
ضمان الإيجار	يتعين على المستأجر ، عند الإفراغ ، تسليم المؤجر 7 (سندات لأمر) ؛ كل منها بمبلغ 8,000,000 (ثمانية ملايين) ريال سعودي ، تمثل قيمة الإيجار عن فترة 6 أشهر لتغطي أول ثلاث سنوات ونصف من مدة عقد الإيجار.
تاريخ بدء العقد	2020/03/02
تاريخ نهاية العقد	2025/03/01
مدة العقد	خمس سنوات
المدة المتبقية من العقد	ثلاث سنوات وأربعة أشهر
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات	

السنة	قيمة الإيجار
2021 م	16,000,000 ريال سعودي
2020 م	13,333,333 ريال سعودي
2019 م	8,896,312 ريال سعودي

المسؤول عن إدارة العقار	المستأجر – شركة المشاريع الأولى
مدير الاملاك للعقار	لايوجد
تاريخ التعيين	لايوجد
اتعاب مدير الاملاك	لايوجد
صيانة العقار	يلتزم المستأجر بناءً على عقد التأجير بصيانة العقار الصيانة الدورية.
أحكام فسخ العقد	يحق للمؤجر وفقاً لسلطته التقديرية فسخ العقد دون أي تعويض للمستأجر ومع الإحتفاظ بكامل حقوق المؤجر في كامل مدة العقد و في التعويض عن الأضرار بحسب الحال في أي مكان من الحالات التالية: عند تأخر الطرف الثاني أكثر من 30 يوماً عن المدة المحددة لدفع الأجرة أو أي مستحقات مالية أخرى مترتبة على المستأجر ما لم يكن هناك عذر مانع يقبله المؤجر. إذا خالف المستأجر أياً من شروط العقد، و لم يزيل المخالفة أو يصححها خلال المدة المحددة خطياً من قبل المؤجر لإستدراك المخالفة.

	إذا ثبت أن المستأجر إستعمل المأجور أو سمح باستعماله بطريقة مخالفة للغرض الذي إستؤجر من أجله أو بطريقه تعرضه للضرر أو تسبيب الأضرار للغير أو بمخالفة للنظم و التعليمات الحكومية. إذا ثبت أن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر. إذا أفلس الطرف الثاني او أعسر أو أعلن تصفيته وأصبح غير قادر على الوفاء بالزاماته.
مدة العقود	خمس سنوات ملزمة للطرفين ولا يجدد أو يمدد العقد إلا بالموافقة الكتابية من المؤجر مع إشعار قبل ستة أشهر في حال الرغبة في التمديد
متوسط المدة المتبقية لانتهاء العقد	خمس سنوات، تبدأ بتاريخ انتقال ملكية العقار للصندوق
التأمين على العقار	قام مدير الصندوق بالتأمين على العقار بعد نقل ملكية العقار للصندوق تأمين ضد المخاطر المحتملة حيث تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات. مع العلم بأن تكلفة التأمين على عقارات الصندوق تحمل على الصندوق وتكون وفقاً للأسعار السائدة في السوق وسيقوم مدير الصندوق بالحصول على عروض من شركات التأمين ومن ثم التأمين على العقار بناءً على أفضل العروض والشروط، كما سيتم الإفصاح عنها في التقارير المالية القادمة.

إفصاح:

قيمة تقييم العقار (ريال سعودي)

التقييم الأول	188,000,000 ريال سعودي
المقيم	مكتب إستناد للتقييم العقاري
أسلوب التقييم	رسملة الدخل
التقييم الثاني	206,450,000 ريال سعودي
المقيم	وايت كيوبس
أسلوب التقييم	رسملة الدخل
متوسط التقاييم	197,225,000 ريال سعودي

الأداء التشغيلي للعقار المستهدف : الأداء التشغيلي الحالي		الأداء التشغيلي المستهدف		
البند	2019	2020	2021	2022
إجمالي إيرادات التأجير "غير شامل لضريبة القيمة المضافة"	لا ينطبق	13,333,333 ريال سعودي	16,000,000 ريال سعودي	16,000,000 ريال سعودي
صافي دخل التأجير	لا ينطبق	13,333,333ريال سعودي	16,000,000 ريال سعودي	16,000,000 ريال سعودي
نسبة الأشغال للجزء التجاري	لا ينطبق	%100	%100	%100
نسبة الأشغال للجزء المكتبي	لا ينطبق	%100	%100	%100

صافي دخل التأجير	لا ينطبق	16,000,000 ريال سعودي	16,000,000 ريال سعودي	16,000,000 ريال سعودي
نسبة إجمالي العائد السنوي للعقار *	لا ينطبق	% 6.46	%7.75	%7.75
نسبة صافي العائد السنوي للعقار *	لا ينطبق	%6.46	%7.75	%7.75
الإيجار للسنوات الثلاث السابقة	السنة	قيمة الإيجار		
	2021	16,000,000 ريال سعودي		
	2020	13,333,333ريال سعودي		
	2019 **	8,896,312 ريال سعودي		

بدأ عقد إيجار عقار إيليت "ذا إيليت" في سنة 2020 في 2 مارس 2020 وبالتالي الإيجار المشار إليه هو ما يمثل إيجار الفترة من 2 مارس 2020 وحتى 31 ديسمبر 2020 وباقي السنوات يتم تحصيل كامل الإيجار بمبلغ 16,000,000 ريال سعودي.* نسبة الإشغال 50% تقريباً.

1. ** تم احتساب العائد بناءً على سعر الاستحواذ والسعي 206,537,500 ريال غير متضمن الضريبة. وقد تم الاستحواذ على العقار من خلال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات إضافية من خلال إصدار (8,108,652) وحدة إضافية ("الوحدات الإضافية") وتم إصدار الوحدات بالقيمة الاسمية 10 ريال سعودي للوحدة الواحدة بقيمة إجمالية للوحدات المصدرة بمبلغ (81,086,520) ريال سعودي. والاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بناءً على صافي قيمة أصول الصندوق للوحدة بالقيمة العادلة حسب القوائم المالية الصادرة في تاريخ 30 يونيو 2019 والبالغ (9.94) ريال سعودي للوحدة الواحدة ("سعر الطرح المستهدف") بقيمة إجمالية للاشتراك بمبلغ (80,600,000) ريال سعودي، على أن يتم تسجيل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في الميزانية العمومية. وتم إصدار (8,108,652) وحدة إضافية للاشتراك العيني لصالح الدكتور/ خالد بن عبدالعزيز بن نفجان وهو مالك العقار الجديد الذي تم الاستحواذ عليه لصالح الصندوق من خلال زيادة إجمالي أصول الصندوق .

إفصاح: بموجب اتفاقية التسهيلات يحق للبنك الممول رهن جميع عقارات الصندوق باسمه وفاءً لمبلغ التمويل المستحق على الصندوق.

صافي عوائد الإيجارات الحالية والمستهدفة لكل عقار/منفعة

إسم العقار	2018	*2019	*2020	*2021 – 2023
مبنى الياسمين السكني	شاغر	شاغر	شاغر	شاغر
مجمع التقنية التجاري	10,029,000	8,419,500	8,920,000	8,920,000
مبنى دينار التجاري	9,957,640	9,957,640	9,957,640	9,957,640
مجمع ويست أفينيو	24,720,000	24,720,000	24,720,000	24,720,000
مجمع فلل فيفيندا **	10,937,500	10,937,500	10,937,500	10,937,500
مطعم برجر كنج خميس مشيط	1,150,000	1,150,000	1,150,000	1,150,000
مطعم برجر كنج حي الشراع بجدة	لا ينطبق	لا ينطبق	1,250,000	1,250,000
مطعم برجر كنج حي أبحر بجدة	610,000	610,000	610,000	610,000
الغرفة الأولى الفندقية	لا ينطبق	لا ينطبق	5,000,000	5,000,000
إيليت مول "ذا إيليت"	لا ينطبق	لا ينطبق	13,333,333	16,000,000

*القيمة الايجارية حسب العقود الموقعة

** مجمع فلل فيفيندا بتاريخ 2022/10/28 يصبح الإيجار 11,703,125 ريال بزيادة قدرها 7%.

عوائد العقارات السنوية المستهدفة بناءً على سعر الاستحواذ:

العقارات	نسبة إجمالي العائد السنوي لسعر الاستحواذ *			نسبة صافي العائد السنوي لسعر الاستحواذ *		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
مجمع التقنية التجاري الصناعي	7.34%	7.34%	7.34%	7.34%	7.34%	7.34%
مبنى دينار التجاري	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
ويست أفنيو مول	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%	8.00%
عقار فيفيندا	8.75%	8.75%	8.85%	8.75%	8.75%	8.85%
مطعم برجر كنج خميس مشيط	8.81%	8.81%	8.81%	8.81%	8.81%	8.81%
مطعم برجر كنج الشراع	8.03%	8.03%	8.03%	8.03%	8.03%	8.03%
مطعم برجر كنج أبحر	8.31%	8.31%	8.31%	8.31%	8.31%	8.31%
الغرفة الأولى للشقق الفندقية	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
إيليت مول "ذا إيليت"	6.62%	7.94%	7.94%	6.62%	7.94%	7.94%
مبنى الياسمين السكني	شاغر	شاغر	شاغر	شاغر	شاغر	شاغر

* سعر الاستحواذ على العقارات غير متضمناً السعي.

عوائد العقارات السنوية المستهدفة بناءً على سعر الاستحواذ والسعي:

العائد بناءً على سعر الاستحواذ والسعي

العقارات	نسبة إجمالي العائد لسعر الاستحواذ والسعي			نسبة صافي العائد لسعر الاستحواذ والسعي		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
التقنية	7.27%	7.27%	7.27%	7.27%	7.27%	7.27%
دينار	7.80%	7.80%	7.80%	7.80%	7.80%	7.80%
ويست أفنيو	7.92%	7.92%	7.92%	7.92%	7.92%	7.92%
فيفيندا	8.54%	8.54%	8.64%	8.54%	8.54%	8.64%
مطعم خميس مشيط	8.81%	8.81%	8.81%	8.81%	8.81%	8.81%
مطعم الشراع	8.03%	8.03%	8.03%	8.03%	8.03%	8.03%
مطعم أبحر	8.31%	8.31%	8.31%	8.31%	8.31%	8.31%
الغرفة الأولى الفندقية	9.76%	9.76%	9.76%	9.76%	9.76%	9.76%
إيليت مول	6.46%	7.75%	7.75%	6.46%	7.75%	7.75%
الياسمين	شاغر	شاغر	شاغر	شاغر	شاغر	شاغر

العقارات	نسبة إجمالي العائد لسعر الاستحواذ والسعي			نسبة صافي العائد لسعر الاستحواذ والسعي		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
التقنية	7.27%	7.27%	7.27%	7.27%	7.27%	7.27%
دينار	7.80%	7.80%	7.80%	7.80%	7.80%	7.80%
ويست أفنيو	7.92%	7.92%	7.92%	7.92%	7.92%	7.92%

فيفيندا	8.54%	8.54%	8.64%	8.54%	8.54%	8.64%
مطعم خميس مشيط	8.81%	8.81%	8.81%	8.81%	8.81%	8.81%
مطعم الشراع	8.03%	8.03%	8.03%	8.03%	8.03%	8.03%
مطعم أبحر	8.31%	8.31%	8.31%	8.31%	8.31%	8.31%
الغرفة الأولى الفندقية	9.76%	9.76%	9.76%	9.76%	9.76%	9.76%
إيليت مول	6.46%	7.75%	7.75%	6.46%	7.75%	7.75%
الياسمين	شاغر	شاغر	شاغر	شاغر	شاغر	شاغر

* المبنى شاغرا نتيجة خروج المستأجر من المبنى.

استخدام متحصلات الطرح والاستحواذ على العقار

البند	النسبة	القيمة	
سعر شراء العقار (غير شامل ضريبة القيمة المضافة)		201,500,000	
تفاصيل الاستحواذ		نقدي	عيني
نسب الاستحواذ		60%	40%
تفاصيل مبالغ الاستحواذ		120,900,000	80,600,000
سعي شراء العقار وضريبة القيمة المضافة			
ضريبة القيمة المضافة	5% من سعر شراء العقار	10,075,000	
سعي شراء العقار	2.5% من سعر شراء العقار	5,037,500	
إجمالي سعي شراء العقار وضريبة القيمة المضافة	7.5%	**15,112,500**	
الرسوم الغير متكررة			
أتعاب تعامل تدفع لمدير الصندوق	1% من قيمة العقار المستحوذ عليه	2,015,000	
أتعاب هيكلة رأس المال تدفع لمدير الصندوق	1% من قيمة الاشتراكات النقدية أو العينية	806,000	
أتعاب هيكلة التمويل تدفع الصندوق لمدير الصندوق	1% من مبلغ التمويل المسحوب (*)	416,501	
إجمالي الرسوم الغير متكررة		**3,237,501**	
إجمالي الرسوم		**18,350,001**	
إجمالي المبلغ المسحوب		**139,250,001**	

(*) تم دفع جزء من المبلغ سابقا بنسبة (0.7%) بمبلغ 971,835 ريال سعودي.

جدول يوضح نسب الإيجار لكل مستأجر من إجمالي الإيجارات:

العقار	المستأجر	إجمالي الدخل لعام 2020	النسبة من إجمالي الدخل
ويست أفنيو مول	شركة عقارات الخليج	24,720,000	%32.58
بلك 6 و بلك 7 أ – مجمع التقنية	شركة عبداللطيف العيسى للسيارات	2,600,000	%3.43
بلك 7 ب وبلك 9 وقطعة 24 – مجمع التقنية	شركة العيسى العالمية للسيارات	3,024,500	%3.99
مجمع فلل فيفيندا	شركة فرص العقارية	10,937,500	%14.41
بلك 11- مجمع التقنية	الشركة المتحدة للسيارات	1,435,500	%1.89
بلك 10- مجمع التقنية	شركة محمد يوسف ناغي	960,000	%1.27

قطعة 25 – مجمع التقنية	الشركة التموينية للمشاريع	900,000	%1.19
مبنى دينار بجدة	شركة صبا العقارية	9,957,640	%13.12
مطاعم برجر كنج خميس مشيط وجدة حي أبحر وحي والشراع	شركة العليان الغذائية	3,010,000	%3.97
الغرفة الأولى الفندقية	شركة الغرفة الأولى الفندقية	5,000,000	%6.59
إيليت مول "ذا إيليت"	شركة المشاريع الأولى	13,333,333	%17.57
مبنى الياسمين *	الياسمين *	-	-
الإجمالي		75,878,473	%100.00

* العقار شاغر - قام المستأجر بإخلاء العقار

الهيكلة المالية للصندوق:

الوصف	القيمة
عدد وحدات الصندوق	68,108,652 وحدة
رأس مال الصندوق	681,086,520 ريال سعودي
التمويل المستخدم	342,600,000 ريال سعودي
حجم الصندوق	1,023,686,520 ريال سعودي
إجمالي إيرادات الصندوق	75,878,473 ريال سعودي
صافي إيردات الصندوق*	74,628,473 ريال سعودي

* الفرق بين الإيجار الإجمالي والإيجار الصافي يمثل مبلغ إيجار مطعم الشراع بجدة والبالغ 1,250,000 ريال سعودي وحيث أن العقد لم يبدأ بعد لأن المشروع في مراحله النهائية ومن ثم يتم تسليمه للمستأجر ويبدأ العقد بعد أربعة أشهر من الاستلام.

إجمالي إيرادات الصندوق تعني قيمة الإيجارات الإجمالية حسب العقود الموقعة مع المستأجرين.

صافي إيرادات الصندوق تعني قيمة الإيجارات حسب العقود الموقعة مطروحاً منها قيمة أي مصروفات تصرف على العقار مثل رسوم الإدارة والصيانة وخلافه، وكذلك مطروحا منها نسب الشواغر أو العقارات التي لم تبدأ عقودها بعد كالعقارات تحت التطوير التي تم توقيع عقود تأجير لها أثناء فترة التطوير.

نسب عوائد الصندوق إلى رأس المال	2020	2021	2022
	المستهدف		
رأس مال الصندوق	681,086,520	681,086,520	681,086,520
التسهيلات المستخدمة	342,600,000	342,600,000	342,600,000
إجمالي حجم الصندوق	1,023,686,520	1,023,686,520	1,023,686,520
إجمالي إيرادات العقارات بالصندوق	75,878,473	78,545,140	78,674,766
صافي دخل العقارات بالصندوق	74,628,473	78,545,140	78,674,766
نسبة عائد الإيجارات من رأس مال الصندوق			
نسبة إجمالي إيرادات العقارات بالصندوق	%11.14	%11.53	%11.55
نسبة صافي دخل العقارات	%10.96	%11.53	%11.55
نسبة إجمالي مصروفات الصندوق المتوقعة	%3.89	%3.89	%3.89
نسبة مصروفات التسهيلات	%2.01	%2.01	%2.01
نسبة المصروفات الغير متكررة	%0.00	%0.00	%0.00
صافي دخل الصندوق المستهدف	%5.05	%5.63	%5.65

مصروفات الصندوق

تكاليف الصندوق المتكررة	
أتعاب إدارة الصندوق	1% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات – تُحتسب وتدفع كل ستة أشهر.
المصروفات الأخرى	0.25% كرسوم الحفظ والمحاسب القانوني وأتعاب أعضاء مجلس الإدارة و خلافه كما هو موضح في بند الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة.

تكاليف الصندوق الغير متكررة	
أتعاب هيكلة رأس المال	يدفع الصندوق أتعاب لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب هيكلة رأس المال بحد أعلى 1% من إجمالي أي مبالغ اشتراك يتم جمعها خلال فترات الطرح المستقبلية أو عند جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق أولوية) أو عينية. وتدفع أتعاب هيكلة رأس المال فوراً مرة واحدة بعد إقفال أي عملية جمع رأس مال.
أتعاب هيكلة التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو طرف آخر أتعاب هيكلة تمويل بحد أعلى 1 % من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية.
أتعاب تعامل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق 1% بحد أعلى من قيمة بيع أو استحواذ على أي أصل عقاري طوال عمر الصندوق.
سعي شراء عقارات	كحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ على العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري. وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.

* تم احتساب صافي دخل العقارات بناءً على نسب الإشغال

نسبة الإشغال = قيمة إيجارات العقارات المؤجرة على إجمالي الايجارات وهي في عام 2020 تمثل 98,75% ، وفي حال تم استلام المستأجر لمطعم برجر كنج حي الشراع وتأجير مبنى الياسمين فستصبح نسبة الإشغال 100%.

7.1 **صلاحيات الحصول على تمويل:** لا يعتزم مدير الصندوق الحصول على تمويل عند إطلاق الصندوق نيابة عن الصندوق، ولكن يجوز له الحصول على تمويل متوافق مع الضوابط الشرعية بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق. ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن 50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك حسب أخر قوائم مالية مدققة. ويعتمد مبلغ التمويل على اعتبارات خاصة بترتيب التمويل المتحصل عليه؛ وظروف السوق السائدة. وسوف تكون شروط أي تمويل مبنية على أساس عدم وجود حق بالرجوع على مالكي الوحدات في الصندوق.

7.2 يحق لمدير الصندوق رهن العقار محل الاستثمار خلال مرحلة الاستحواذ لصالح أي جهة تمويلية في حال الحصول على تمويل للصندوق، ويُسجّل صك الرهن باسم أمين الحفظ إلا إذا ما طلبت الجهة الممولة تسجيل الصك باسمها.

7.3 بعد إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية، من الممكن أن يقوم مدير الصندوق بالتفاوض مع البنوك للحصول على تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الضوابط الشرعية عند الحاجة لتوفير النقد اللازم لإتمام عمليات استحواذ على أصول عقارية قد تتم في المستقبل.

7.4 **وسائل وكيفية استثمار النقد المتو افر في الصندوق:** يجوز لمدير الصندوق الاحتفاظ بالسيولة على شكل نقد متاح إلى أن يتم استثماره في الأصول العقارية المستهدفة أو توزيعه على مالكي الوحدات، ويجوز له القيام باستثمارات مؤقتة بالمبالغ النقدية المتوفرة وذلك في عمليات المرابحة، وذلك قبل التوزيع على المستثمرين أو قبل الاستثمار في أصل من الأصول حسبما هو الحال، على أن يتم استثمار النقد المتاح في أدوات أسواق النقد مباشرة والمصدرة من جهات سعودية وخليجية وخاضعة لإشراف البنوك المركزية في السعودية ودول الخليج بعملة الريال السعودي، ويتم اختيار تلك الجهات المصدرة لأدوات أسواق النقد بناء على التصنيف الائتماني بحد أدنى فئة (Baa1) والصادر عن وكالة موديز للتصنيف الائتماني أو ما يعادلها (BBB+) لدى أي من وكالة فيتش للتصنيف الائتماني وستاندرد أند بورز للتصنيف الائتماني. ويمكن استثمار السيولة بشكل غير مباشر من خلال صناديق المرابحة بالريال السعودي المطروحة طرحاً عاماً والمرخصة من هيئة السوق المالية سواء كانت مدارة من قبل مدير الصندوق نفسه أو مدير آخر وتتم عملية اختيار الصناديق من خلال قياس الأداء التاريخي للصندوق مقارنة بالمخاطر، و/أو السيولة وحجم الصندوق المستهدف إضافة إلى إمكانية الاستثمار في أكثر من جهة في نفس الوقت، ومن الممكن أن يخصص استثمار النقد الفائض في صناديق استثمار عقارية متداولة أخرى مطروحة طرحاً عاماً والمرخصة من هيئة السوق المالية متوافقة مع الضوابط الشرعية.

7.5 يلتزم مدير الصندوق بقيود الاستثمار المنصوص عليها في التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

7.6 ملكية المستثمرين في الصندوق قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

7.7 قام مدير الصندوق بالتأمين على أصول الصندوق وفقاً للجدول والشروط أدناه، كما يلتزم مدير الصندوق بالتأمين على أي أصول تضاف للصندوق تأمين ضد جميع المخاطرالمحتملة.

م	الأصل	شروط التأمين
1.	مبنى الياسمين السكني	تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.
2.	مجمع التقنية التجاري	تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.
3.	مبنى دينار التجاري	تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.

4.	مجمع ويست أفينيو	تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.
5.	مجمع فلل فيفيندا	تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.
6.	مطعم برجر كنج خميس مشيط	تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.
	مطعم برجر كنج حي الشراع بجدة	تحت الإنشاء. يتعهد مدير الصندوق بعد انتهاء المشروع واستلام المبنى بأن يتم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء.
7.	مطعم برجر كنج حي أبحر بجدة	تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.
8.	الغرفة الأولى الفندقية	قام مدير الصندوق بالتأمين على العقار بعد نقل ملكية العقار للصندوق تأمين ضد المخاطر المحتملة حيث تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.
9.	إيليت مول "ذا إيليت"	قام مدير الصندوق بالتأمين على العقار بعد نقل ملكية العقار للصندوق تأمين ضد المخاطر المحتملة حيث تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.

ملكية المستثمرين في الصندوق

	عدد الوحدات	النسبة من رأس مال الصندوق	نقدي/ عيني
أ) كبار الملاك من يملكون 5% فأكثر:			
شركة عقارات الخليج	26,500,000	%38.91	عيني
شركة مجموعة عبداللطيف العيسى المحدودة	12,150,000	%17.84	عيني
خالد بن عبدالعزيز بن نفجان (مالك العقار الجديد) *	8,108,652	%11.91	عيني
ب) مدير الصندوق وتابعيه:			
شركة ملكية للاستثمار (مدير الصندوق)	900,000	%1.32	نقدي
تابعي مدير الصندوق	0	0	
إجمالي غير الجمهور	47,658,652	%69.97	عيني ونقدي
إجمالي الجمهور	20,450,000	%30.03	نقدي
الإجمالي	68,108,652	%100	

* تمتد فترة الحظر على بيع الوحدات المطبقة على الدكتور/ خالد بن عبدالعزيز بن نفجان لمدة سنة واحدة من تاريخ إدراج الوحدات الإضافية المصدرة له.

العقار المستحوذ عليه لغرض زيادة اجمالي اصول الصندوق(الطرح الاضافي الثاني)

7.1.11 مجمع الجادة التجاري الفندقي

معلومات عن العقار	
اسم العقار	مجمع الجادة التجاري الفندقي

معلومات مالك/ ملاك العقار السابقين	أحمد عبدالله عثمان السلامة و عبدالعزيز محمد عبدالعزيز القاسم
نوع العقار	تجاري/فندقي
الدولة/ المدينة	المملكة العربية السعودية ، مدينة الرياض.
الحي/ الشارع	حي قرطبة، طريق الثمامة.
مساحة الأرض	21,670.9 متر مربع
مساحة البناء	33,105.89 متر مربع
عدد الأدوار	3 ادوار
انواع الوحدات واعدادها	يتكون العقار من : 1. جزء فندقي مكون من 104 غرفة و 16 فيلا فندقية 2. وحدات تجارية تتمثل ب 5 مكاتب و 24 معرضًا تجاريا
تاريخ إتمام إنشاء البناء	1441/03/28هـ
تكلفة شراء العقار (بدون حساب مصاريف الاستحواذ)	335,000,000 ريال سعودي، غير شاملة لقيمة السعي وضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية.
آلية الاستحواذ	إصدار وحدات عينية (3,556,911) وحدة والمتبقي تم تمويله من خلال التمويل المتوفر لدى الصندوق و متحصلات الطرح لزيادة اجمالي اصول الصندوق

تفاصيل عقد الإيجار

المستأجر	عقود متفرقة على عدة مستاجرين
الاستخدام	معارض تجارية وفندق
عقود الإيجار الحالية	

العدد	المستاجر	الايجار السنوي	بداية العقد	نهاية العقد
1	شركة رسن	695,671	2021/11/21	2026/11/20
2	شركة بوقا	945,000	2021/11/15	2030/11/14
3	شركة جودة وتميز	761,750	2021/01/01	2025/11/31
4	شركة الاغذية اللذيذة	802,593	2020/12/01	2025/11/30
5	مؤسسة سكة الطيب	541,128	2021/10/01	2026/09/30
6	شركة الصحة الجيدة للادوية	204,894	2022/01/01	2023/12/31
7	شركة العجلان الدولية	226,719	2022/06/01	2027/05/31
8	شركة الاتصالات المتكاملة	288,900	2022/04/01	2024/03/31
9	مقهى اهداب	262,500	2021/04/05	2026/04/04
10	صالون مثل الاقمر	147,910	2020/12/01	2025/11/30
11	مطعم بيلز	147,924	2021/01/01	2023/12/31
12	مؤسسة هرم القهوة	237,219	2021/01/01	2025/12/31
13	مؤسسة زاوية اللحوم	229,334	2021/01/01	2025/12/31
14	شركة الاولى لتاجير السيارات	237,232	2020/12/01	2025/11/30
15	شركة جودة وتميز 777	224,865	2022/03/01	2027/02/28
16	مؤسسة قهوة النافورة	456,435	2020/12/01	2030/11/30

17	مقهى محمد خالد الراجحي	655,984	2021/07/24	2026/07/23
18	مطاعم حنان محمد العريفي	863,925	2021/07/24	2026/07/23

اجمالي الإيراد السنوي	الجزء التجاري : 7,929,983 ريال سعودي الجزء الفندقي: 29,225,387 ريال سعودي
إيراد آخر ثلاث سنوات	2022 م: 37,155,370 ريال سعودي 2021 م: 17,002,455 ريال سعودي 2020 م: 137,014 ريال سعودي
طريقة دفع الإيجار	تختلف حسب العقود الموقعة سابقا والعقود المستقبلية(ربع سنوية، نصف سنوية، سنوية).
مدير الاملاك للعقار	شركة ثقة الدولية العقارية
تاريخ التعيين	2023/07/05م
اتعاب مدير الاملاك	اتعاب تحصيل بنسبة 3% من اجمالي الايجارات المحصلة فعلياً. اتعاب تاجير بنسبة 5% من اجمالي ايجار السنة الاولى لكل عقد تاجير يتم ابرامه علما أنه لا يستحق أتعاب تحصيل للسنة الأولى في حالة التأجير الجديد.
التأمين على العقار	تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.

للمزيد من التفاصيل حول العقار يرجى مراجعة ملحق تكميلي رقم (1)لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت – التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق في نهاية شروط واحكام الصندوق

العقار المستحوذ عليه عن طريق تسهيلات بنكية

7.1.12 عقار برج المعذر السكني التجاري

معلومات عن العقار	
اسم العقار	برج المعذر السكني التجاري
معلومات مالك/ ملاك العقار	شركة ملاذك للإستثمار العقاري
نوع العقار	مبنى سكني تجاري
الدولة/ المدينة	المملكة العربية السعودية ، مدينة الرياض.
الحي/ الشارع	حي السليمانية ، طريق المعذر.
مساحة الأرض	9,286.84 متر مربع
مساحة البناء	55,320.17 متر مربع
عدد الأدوار	11 دور + ملاحق علوية
عدد الوحدات	205 وحدة سكنية إيجارية ، 8 معارض تجارية.
تاريخ إتمام إنشاء البناء	1436/10/ 08هـ
إجمالي قيمة الاستحواذ	200,000,000 ريال سعودي، غير شاملة لقيمة ضريبة التصرفات العقارية البالغة 10,000,000 ريال والسعي البالغ:5,000,000 ريال سعودي.
آلية الاستحواذ	100% تسهيلات بنكية
تفاصيل عقد الإيجار	
المستأجر	شركة أبراج المربع للتطوير والاستثمار العقاري
الاستخدام	سكني تجاري
تاريخ بدء العقد	2024/09/06 م الموافق 1446/03/03 هـ
مدة العقد	5 سنة (خمس سنوات ملزمة)
المتبقي من العقد	5 سنة
إجمالي قيمة العقد	100,000,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي	20,000,000 ريال سعودي
إيجار آخر ثلاث سنوات	لا ينطبق
طريقة دفع الإيجار	تدفع بشكل نصف سنوي، وفقا للتقويم الميلادي

مدير الاملاك للعقار	لا ينطبق
التأمين على العقار	تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.

8 مخاطر الاستثمار في الصندوق

8.1 **مقدمة للمخاطر:** يصنف الاستثمار في الصندوق بأنه (**متوسط إلى مرتفع المخاطر**)، ولذلك فإن الاستثمار في هذا الصندوق ينطوي على مخاطر عديدة وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر، ولذلك فإن مدير الصندوق قد حصر المخاطر الواردة في ملخص المخاطر بحسب علمه واعتقاده، ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه المخاطر بعناية قبل شراء الوحدات في الصندوق، ولا يضمن مدير الصندوق عدم ظهور مخاطر أخرى مستقبلاً أغفل عنها، ويمكن أن توجد مخاطر أخرى لا يعلمها مدير الصندوق أو عوامل يعتقد مدير الصندوق أنها ليست ذات أهمية حالياً بينما قد تصبح مهمة مستقبلاً بتغير ظروف السوق وبالتالي لم يذكرها في هذه الفقرة.

كما لا يضمن مدير الصندوق بأنه سيتمكن من تحقيق أهداف الصندوق ولا يضمن تحقيق عائد إيجابي على استثمارات المستثمرين ولا يضمن للمستثمرين عدم استرداد قيمة أقل من استثماراتهم عند تصفية الصندوق، ولا يضمن بأن سعر الوحدة لن يتراجع دون قيمة الاستثمار المبدئي، ويتحمل كل مستثمر المسؤولية الكاملة عن أي خسائر مالية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن تلك الخسارة بسبب الغش أو الإهمال الجسيم أو سوء التصرف من مدير الصندوق وفقاً لما تنص عليه لائحة صناديق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

8.2 **ملخص المخاطر**: يتناول هذا القسم العوامل الأكثر خطورة التي قد تؤثر على العمل والعمليات التشغيلية والوضع المالي للصندوق، وهو لا يصف جميع المخاطر وحالات عدم اليقين التي تنطبق على الصندوق أو على القطاع أو ملكية وحدات الصندوق. وفي حالة وقوع أي من المخاطر التالية أو ظهور مخاطر وحالات عدم يقين أخرى لم يتم تحديدها بعد أو التي نراها غير جوهرية في الوقت الراهن، حينها قد يتأثر الصندوق سلباً، وقد تنخفض قيمة وحدات الصندوق في تلك الحالة.

من هذه المخاطر التي يعلمها مدير الصندوق على سبيل المثال وليس للحصر:

8.2.1 **مخاطر عدم وجود تاريخ تشغيلي:** لا يوجد تاريخ تشغيلي أو نتائج سابقة للصندوق ولا ينبغي للمستثمر الاعتماد على نتائج سابقة لصناديق عقارية مدرة للدخل أو صناديق ريت أخرى لاستقراء الأداء المستقبلي للصندوق سواء كانت مرتبطة بأحد الأطراف المشاركة في هذا الصندوق أم لم تكن. حتى تاريخ إصدار هذه الشروط والأحكام، لم يقم الصندوق بتنفيذ أي استثمارات عقارية أو غيرها كما لا يملك الصندوق أي أصول عقارية ولم يقم بأي عمليات تشغيلية أو حصل على تمويل. لذا فإن هذا الأمر قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

8.2.2 **مخاطر عدم تحقيق العائد:** لا يضمن مدير الصندوق بأنه سيتمكن من تحقيق العوائد لمستثمريه وجميع الأرقام التي وردت والمبينة في هذه الشروط والأحكام هي لأغراض توضيح العوائد المتوقعة مستقبلاً بناءً على العقود الحالية. العوائد الفعلية للصندوق قد تختلف عن الأرقام الواردة في هذه الشروط والأحكام في حال عدم التزام المستأجر بشروط العقد أو تغير قيمة العقود مستقبلاً. ولن يكون هناك أي ضمان بتحقيق هذه العوائد.

8.2.3 **مخاطر الاستثمار عامة:** ليس هنالك أي ضمان بأن الصندوق سوف يحقق أهدافه الاستثمارية وهو ما قد يحدث نتيجة للعديد من العوامل، بعضها يقع خارج نطاق سيطرة مدير الصندوق. وستكون الاستثمارات في الصندوق مناسبة فقط للمستثمرين الذين يدركون المخاطر التي ينطوي عليها ذلك الاستثمار.

8.2.4 **مخاطر الاستثمارات العقارية:** الاستثمارات العقارية في المملكة تتأثر بالظروف الاقتصادية المحلية، ولذلك فإن المؤشرات الاقتصادية العامة مثل النمو الاقتصادي وعرض النقد وأسعار الفائدة المحلية وغيرها من العوامل ستؤثر على إقبال المستثمرين نحو الاستثمارات العقارية وبالتالي تنعكس على توجه السوق العقارية مستقبلاً مما قد يؤثر على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.5 **مخاطر عدم تمكين المستثمر من تقويم استثمارات الصندوق العقارية كلاً على حدة:** سوف لن تسنح الفرصة للمستثمرين الراغبين بالاستثمار في "صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت" لتقويم استثمارات الصندوق العقارية بشكل مستقلٍ وفردي قبل أن يقوم بها الصندوق. إن الصندوق لا يملك أي أصولٍ عقارية ولم يقم بعد بالاستحواذ على الأصول العقارية، كما أن الصندوق لن يقوم بتزويد المستثمر بمعلوماتٍ عن الاستحواذات العقارية التي سيقوم بها مستقبلاً قبل حصولها مما سيحُد من قدرة المستثمر على تقويم كل عملية استحواذ بشكلٍ منفرد.

8.2.6 **مخاطر التأخر في تحديد العقارات الملائمة أو الاستحواذ عليها:** قد تتأثر قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات دورية كنتيجة للتأخر في العثور على استثماراتٍ عقارية مُلائمة، خصوصاً بأن مدير الصندوق قد يعتمد على طرف ثالث للبحث عن عقارات مُلائمة والذي قد يكون يسعى في الوقت ذاته إلى تحديد عقارات ملائمة للاستثمار لأطراف أخرى. إن التأخر في تحديد، والاستحواذ على، وتطوير – إذا ما قمنا بتطوير عقارات مدرة للدخل – عقارات محفظة الصندوق سوف يكون له على الأغلب تأثيرٌ سلبي على مقدرة الصندوق على القيام بتوزيعات دورية مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.7 **مخاطر تركُّز الاستثمارات جغرافياً:** بناء على استراتيجية الصندوق، ستتركز عقارات محفظة الصندوق داخل المملكة العربية السعودية وقد يكون تركيزها مستقبلاً في مدينة واحدة وبالتالي سوف تتأثر بالأوضاع والانكماشات والدورات الاقتصادية التي تتأثر بها المنطقة بشكلٍ عام مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة، كما أن التركُّز العالي لعقارات محفظة الصندوق في منطقة جغرافية معينة، أو كون نسبة كبيرة من المستأجرين يعملون في قطاعٍ واحد أو قطاعات متشابهة ومترابطة، من شأنه أن يضخم تأثيرات الانكماشات الحاصلة في تلك المنطقة الجغرافية أو في ذلك القطاع أو القطاعات مما قد يؤثر سلبياً على عوائد الصندوق وتوزيعاته. وقد تشمل العوامل المؤثرة على الأوضاع الاقتصادية في المملكة العربية السعودية ما يلي:

- الأداء المالي والإنتاجية لمختلف القطاعات الاقتصادية.
- التباطؤ الاقتصادي.
- تسريح الموظفين وتقليص حجم الأعمال.
- تغيير مواقع الأعمال.
- تغيّر العوامل الديموغرافية.
- الزيادة في كفاءة واستعمال وسائل الاتصال الحديثة لإنجاز الأعمال من المنزل.
- زيادة الإقبال على والثقة في التسوق عبر الشبكة الإلكترونية (الإنترنت).
- مستوى جودة البنية التحتية.
- التضخّم العقاري أو تقلّص الطلب على العقار.
- إقرار تشريعات جديدة تتعلق بتملك أو بتأجير واستئجار العقارات.

8.2.8 **مخاطر شح عرض العقارات ذات الجودة العالية:** إن السوق العقاري السعودي في الوقت الراهن لا يعرض الكثير من العقارات ذات الجودة العالية والمستوى العالمي في التصميم والتنفيذ، مما قد يؤدي لزيادة الطلب عليها من قِبل الأطراف التي تسعى للاستحواذ عليها لأغراض استثمارية وزيادة أسعار الاستحواذ عليها بشكلٍ لا يتناسب مع قيمتها الفعلية. يُتوقّع من السوق العقاري السعودي أن يتوجه خلال الفترة المقبلة لتشييد المزيد وزيادة المعروض من العقارات ذات الجودة العالية، مما قد يؤدي إلى تباطؤ نمو العائد الاستثماري على العقارات ذات الجودة العالية والتي يستهدفها الصندوق، وبالتالي قد يكون له أثرٌ سلبي على معدل التوزيعات الدورية وعلى نمو قيمة استثمارات المشتركين في الصندوق مما قد يؤثر سلبياً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.9 **مخاطر التوزيعات من أنشطة غير تشغيلية:** قد يعمد مدير الصندوق وفي حال عدم تمكنه من دفع العوائد التأجيرية الدورية للمساهمين من نشاط الصندوق التشغيلي أن يقوم بتوزيع جزء من النقدية المتوفرة في الصندوق حال استحقاق العوائد كجزء من الالتزام على الصندوق مما قد يؤثر سلبياً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.10 **مخاطر فقدان الموظفين:** إن عدم قدرة مدير الصندوق و/أو المستشار/المُشغِّل العقاري و/أو أي من الأطراف الخارجية على المحافظة على أو استقطاب الموظفين الرئيسيين أو فقدان الموظفين الرئيسيين العاملين لدى أي منهم قد يؤثر على قدرة مدير الصندوق على تنفيذ الاستراتيجية الاستثمارية مما قد يؤثر بدوره على قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات دورية وفقاً للمستهدف وكذلك على قيمة استثمار المشتركين مما قد يؤثر سلبياً على توزيعات الصندوق وعوائده.

8.2.11 **مخاطر التأثر بالتغيرات الاقتصادية والتشريعية:** تتأثر النتائج التشغيلية للصندوق بالتغيرات الاقتصادية والتشريعية والتي قد يكون لها أثر سلبي على قطاع العقار بشكلٍ عام، مما قد يحد من ربحية الصندوق أو يعوق الصندوق من تحقيق النمو في قيمة استثماراته العقارية. تشمل المخاطر المرتبطة بالتغيرات الاقتصادية والتشريعية ما يلي:

أ) التغيرات في الظروف الاقتصادية أو الظروف المحلية بشكلٍ عام.

ب) التغير في العرض والطلب على العقارات.

ت) التغيّر في نسبة الربح السائدة وخصوصاً الفترات التي تتسم بارتفاع نسبة الربح وقلّة المعروض النقدي.

ث) التغير في القوانين والتشريعات الضريبية والعقارية والبيئية والتقسيم الحضري.

هذه الأسباب وغيرها قد تمنع الصندوق من أن يكون ذو ربحية أو من تحقيق النمو أو المحافظة على قيمة استثمارات الصندوق العقارية مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

8.2.12 **مخاطر عدم وفاء المستأجرين بالتزاماتهم:** قد لا يلتزم المستأجر بالتزاماته التعاقدية وقد لا يلتزم بالوفاء بالدفعات الإيجارية المستحقة، مما يؤثر سلباً على التدفقات النقدية للصندوق، وبالتالي سيؤثر على العوائد الدورية التي سيقوم الصندوق بتوزيعها على مالكي الوحدات. وإذا ما أعلن أي من المستأجرين لأحدى وحدات عقارات محفظة الصندوق إفلاسه، فإن المُشغِّل العقاري للصندوق قد يكون غير قادر على تحصيل الأموال المستحقة للصندوق بموجب عقود التأجير المُبرمة مع ذلك المستأجر، الأمر الذي قد يؤدي إلى تقليل التدفقات النقدية الناتجة عن عمليات الصندوق الرئيسية وبالتالي المبالغ المتوفرة للقيام بالتوزيعات الدورية على حملة الوحدات مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

8.2.13 **مخاطر عدم إشغال العقار لفترات طويلة:** عندما تصبح أي من الوحدات العقارية شاغرة لفترات طويلة كنتيجة لانتهاء عقد التأجير دون تجديده، أو تنصُّل المستأجر من إكمال عقد التأجير بشكلٍ قانوني أو غير قانوني، أو إعلان المستأجر إفلاسه، أو إلغاء أو عدم تجديد العقد أو غير ذلك من الأسباب، فإن الصندوق قد يعاني من انخفاضٍ في العوائد، وبالتالي انخفاض التوزيعات الدورية للمستثمرين. علاوة على ذلك، ولكون قيمة عقار ما تعتمد بشكلٍ

كبير على العقود التأجيرية لذلك العقار، فإن القيمة التي يمكن تحصيلها من بيع تلك العقارات التي ظلت غير مستأجرة بشكلٍ جزئي أو كلي لفترات طويلة نسبياً قد تتناقص، وبالتالي قد تتناقص العوائد التي يمكن تحقيقها للمستثمرين مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

8.2.14 **مخاطر عدم وجود ضمانات في عمليات بيع العقار:** إن الأطراف البائعة للعقارات عادة ما تقدّم ضمانات محدودة أو لا تقوم بتقديم أي ضمانات تتعلق بمدى جودة العقار من النواحي المعمارية أو الهندسية أو مدى ملاءمته للاستخدام في غرض معيّن. وبالتالي فإن الصندوق يملك إجراءات محدودة إذا ما فشلت دراسات الفحص النافي الجهالة التي قد يقوم بها الصندوق قُبيل الاستحواذ على عقار معين في إظهار أي أمور قد يكون من شأنها خفض قيمة العقار. في مثل هذه الحالات، فإن الصندوق قد يخسر كل أو جزءاً كبيراً من استثماره في مثل هذه العقارات بالإضافة إلى خسارته للعوائد التي كان متوقعاً تحصيلها من هذه العقارات في صورة إيجارات، وبالتالي فإن ذلك سوف ينعكس سلباً على قيمة استثمار المشتركين والتوزيعات الدورية لهم كذلك على عوائد الصندوق.

8.2.15 **مخاطر تكاليف الإصلاحات أو الإضافات الجوهرية على العقارات المملوكة:** لقد جرت العادة أنه عندما يغادر المستأجرون العقار المُستأجر لانتهاء عقودهم التأجيرية دون تجديدها أو لأي سبب آخر، فإن مالك العقار سيقوم بإنفاق مبالغ، قد تكون جوهرية، لإجراء تحسينات على العقار لزيادة جاذبيته للمستأجرين الجدد. وعلى الرغم مع أنه يُتوقع من المستأجرين بشكلٍ عام دفع مبالغ دورية للقيام بأعمال صيانة العقار الذي يشغلونه، فقد يؤول المطاف بالصندوق إلى كونه مسؤولاً عن القيام بإصلاحات جوهرية للعقار الذي تمّ إخلاؤه حديثاً تزيد عن أية مبالغ تم تحصيلها من المستأجرين القدامى مقابل أعمال الصيانة مما قد يؤثر سلبياً على قيمة استثمارات المشتركين وعوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.16 **مخاطر عدم سيولة الاستثمارات العقارية:** الاستثمارات العقارية تعتبر استثمارات غير سائلة نسبياً مقارنةً باستثمارات الأسهم والأصول الاستثمارية الأخرى، وهذا الأمر قد يؤثر على إمكانية قيام مدير الصندوق ببيع أصول الصندوق العقارية خلال مدة زمنية قصيرة، وقد يتأخر البيع بسبب ظروف القطاع العقاري أو الظروف الاقتصادية الكلية، وبالتالي فإن مدير الصندوق لا يستطيع أن يُقدِّر مدى احتمالية أن يتمكن من بيع أي من عقاراته بالسعر أو بالشروط التي يقوم بوضعها، وقد لا يستطيع أن يقدّر كم من الوقت ستستغرق عملية البحث عن مشتري محتمل وحتى إنهاء صفقة البيع. إن عقود شراء بعض العقارات التي قد يستحوذ عليها الصندوق قد تحتوي ضمن بنودها على تقييدات تتعلق بعملية البيع، مثل ألّا يُباع العقار لفترة زمنية معيّنة أو مقدار الدّين الذي يمكن سداده عن طريق عملية البيع تلك. إن أي تأخير في عملية بيع العقار سيقلل من قدرة الصندوق على تطبيق استراتيجيته الاستثمارية على الوجه الأمثل، مما قد ينعكس بشكلٍ سلبي على قيمة استثمارات المشتركين في الصندوق و/أو التوزيعات الدورية للمشتركين وبالتالي على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.17 **مخاطر بيع العقار بخسارة رأسمالية:** إن بعض العقارات المملوكة من قبل الصندوق قد لا تشهد ارتفاعات في عوائدها التأجيرية عبر الزمن، أو أن الزيادة في إيجاراتها قد تكون أقل من النسبة السوقية العادلة مستقبلاً. ولهذه الأسباب أو غيرها، فإن قيمة العقار لأي مشترٍ محتمل قد لا تتزايد مع مرور الوقت، مما قد يحُدُّ من قدرة مدير الصندوق على بيع مثل تلك العقارات، وأنه في حال إذا تمكن الصندوق من بيعها، فإنها قد تُباع بسعرٍ يقل عن سعر الشراء الأصلي، مما يعني تناقصاً في الأموال التي يُمكن للصندوق استخدامها في القيام بالاستحواذ على عقارات أخرى وتناقصاً في العائد الرأسمالي للصندوق وبالتالي تناقصاً في قيمة الاستثمار ككُل مما قد يؤثر سلبياً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.18 **مخاطر ارتفاع التكاليف التشغيلية:** إن شراء الصندوق لأي عقارات ينطوي عليه مخاطر تشغيلية بشكلٍ عام، والتي قد تؤثر بشكلٍ سلبي على أداء الصندوق. إذا كان عقارٌ ما ضمن محفظة الصندوق شاغراً بشكلٍ جزئي أو إذا كانت الإيجارات المُحصَّلة من المستأجرين غير كافية لتغطية التكاليف التشغيلية لذلك العقار، فسيضطر الصندوق لتغطية التكاليف التشغيلية لذلك العقار. تشمل التكاليف التشغيلية للعقارات على سبيل المثال لا الحصر على تكاليف المنافع العامة، رسوم الإدارة، التأمين على العقار، الإصلاحات والصيانة، والتكاليف الإدارية. على الرغم من أن مدير الصندوق يعتقد أن معظم العقود التي سيتم بموجبها تأجير عقارات محفظة الصندوق ستُلزم المستأجرين على دفع جزء أو كلٍ من هذه المصاريف مالم تتعارض مع الضوابط والمعايير الشرعية، إلّا أن العقود التأجيرية التي سيتم توقيعها مستقبلاً حال انتهاء مدة العقود الحالية قد لا يتم صياغتها على نفس النحو، وبالتالي فقد يضطر الصندوق إلى دفع هذه التكاليف. إذا كان الصندوق غير قادرٍ على توقيع عقود تُلزم المستأجر على دفع المصاريف التشغيلية للعقار، أو إذا تخلّف المستأجرون لسببٍ أو لآخر عن دفع هذه المصاريف، او ارتفعت قيمة التكاليف التشغيلية لأي سبب خارج عن إرادة مدير الصندوق فسوف يضطر الصندوق لدفع هذه المصاريف، مما سيكون له أثرٌ سلبي على الموارد المتاحة مستقبلاً للاستحواذ على العقارات أو القيام بتوزيعات دورية حسب المستهدف مما قد يؤثر سلبياً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

8.2.19 **المخاطر المتعلقة بالتأمين على العقار:** سوف يقوم الصندوق بالتأمين التكافلي على جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق لتقليل مخاطر الضرر المادي المباشر الذي قد يقع على العقارات. إن الأضرار المادية التي قد تقع على العقار قد تفوق قيمتها المبالغ المُستلمة عن طريق التأمين حيث قد لا تغطي بنود وثيقة التأمين مُجمل الخسائر التي سيتحملها الصندوق، مما يعني أن جزءاً من تكاليف إعادة تأهيل البناء سوف يقع على كاهل الصندوق، بالإضافة إلى عدم تعويض الصندوق عن جزء أو كل الخسارة المترتبة عن عدم تحصيل الإيجارات في بالعقارات المتضررة، مما يعني أن التوزيعات الدورية للمشتركين سوف تتأثر سلباً. كما أن هنالك أنواعاً من الخسائر والأضرار المادية ذات الطبيعة الكوارثية والتي لا يمكن تأمينها أو التي يكون تأمينها غير مُجدٍ اقتصادياً أو يُمكن تأمينها بشكلٍ محدود ومشروط. تشمل هذه الخسائر والأضرار تلك الناجمة عن الحروب أو الأعمال الإرهابية أو الزلازل والفيضانات والأعاصير أو الكوارث البيئية وغيرها من الأحداث المدمرة التي قد تقع على نطاقٍ واسع. في مثل هذه الحالات، قد لا يكون لدى عقارات الصندوق تغطية تأمينية ملائمة، أو تغطية تأمينية على الإطلاق. في حال حصول حدثٍ كارثي يؤدي إلى إيقاع أضرار على أو تدمّر عقار أو أكثر من عقارات محفظة الصندوق، فقد يفقد الصندوق مبلغ استثماره في ذلك العقار والأرباح التي كان يُتوقّع تحقيقها عبر تأجيره مما قد يؤثر سلبياً على استثمارات الصندوق وعلى عوائده وتوزيعاته.

8.2.20 **مخاطر وجود شروط تعاقدية تقييدية:** قد تكون بعض العقارات التي سيستحوذ عليها الصندوق جزءاً من مخطط عقاري أو جزءاً من مجمعٍ تجاري على سبيل المثال، وبالتالي فقد ينطوي عقد شراء مثل هذه العقارات على شروط وقيود قد تحد من قدرة الصندوق على تشغيل مثل هذه العقارات أو القيام بتحسينات أو تُقيد نوع المستأجرين الذين يُمكن أن يشغلوا العقار المذكور وغير ذلك. إن امتثال الصندوق بمثل هذه الشروط والقيود قد ترفع من تكاليف العقار التشغيلية وبالتالي تُقلل من الأموال المتوفرة لدى الصندوق للقيام بالتوزيعات الدورية مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

8.2.21 **مخاطر التأخير في الانتهاء من أعمال الإنشاء والتطوير:** قد يتم استخدام بعض متحصّلات عملية الطرح في الاستحواذ على عقارات بِنيَّة تحسينها وتطويرها، وبالتالي فإن أداء الصندوق سيكون مرتبطاً بمسائل متعلقة بالتخطيط وإعادة التخطيط العقاري، والالتزامات البيئية والمجتمعية أثناء التطوير والتحسين ما يعني إمكانية التأخر في مواعيد الانتهاء من أعمال التحسين والتطوير مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

8.2.22 **مخاطر التنافسية الشرائية:** يتوقع الصندوق أن يدخل في منافسة مع الأفراد، والشركات، والحسابات الاستثمارية للمؤسسات المالية كالبنوك وشركات التأمين، والصناديق العقارية المُدرَّة للدخل الأخرى، وأي كيانات أخرى منخرطة في أنشطة السوق العقارية سواء كانت أشخاصاً حقيقيين أم اعتباريين. إن العديد من هذه الكيانات المذكورة آنفاً قد يكون لديها موارد أكبر من موارد الصندوق، كما أن بعض الصناديق العقارية المُدرَّة للدخل الأخرى قد تتمتع بانخفاض تكاليف رأس المال وكفاءةً تشغيليةٍ أعلى. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي ازدياد في عدد هذه الكيانات المتنافسة و/أو في حجم الأموال المتوفرة للاستحواذ على الاستثمارات العقارية المُلائمة سوف ينجُم عنه زيادةٌ في الطلب على العقارات المتوفرة للاستحواذ مما يعني زيادة الأسعار التي تُدفع مقابلها. إن قيام الصندوق بدفع مبالغ أعلى للعقارات والاستثمارات العقارية الأخرى التي يعتزم القيام بها فإن ربحية الصندوق قد تقِل وبالتالي فقد يقل العائد على الاستثمار مما قد يؤثر سلبياً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.23 **مخاطر التنافس في المعروض:** سيكون هنالك العديد من العقارات الأخرى التي تقع في نفس المناطق التي توجد فيها عقارات محفظة الصندوق والتي سوف تتنافس مع عقارات محفظة الصندوق في اجتذاب المستأجرين. إن عدد هذه العقارات المُنافِسة سيكون له أثرٌ على مقدرة الصندوق على تأجير عقاراته وعلى المبالغ التي يمكنه تحصيلها كإيجارات لهذه العقارات مما قد يؤدي لانخفاض التدفقات النقدية للصندوق. قد يتأثر أداء الصندوق سلباً في حال إذا ما بُنيت عقارات جديدة أو تم تحسين وتطوير عقارات قائمة في نفس مواقع عقارات الصندوق، الأمر الذي قد يُضطر الصندوق إلى القيام بتحسينات أو تطويرات رأسمالية على العقارات التي يملكها للمحافظة على أو خلق ميزةٍ تنافسية، وبالتالي سيؤثر على التوزيعات الدورية التي يقوم بها الصندوق مما قد يؤثر سلبياً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.24 **مخاطر تكاليف الامتثال للقوانين والتشريعات الحكومية:** إن الممتلكات العقارية والعمليات المتعلقة بها من تشييد وتأجير وغير ذلك خاضعة لقوانين وتشريعات المملكة العربية السعودية مثل تلك المتعلقة بالبيئة وحمايتها وتشريعات الصحة والسلامة العامة ومدى ملاءمة العقار للاستخدام من قبل الأفراد ذوي الاحتياجات الخاصة وغير ذلك. قد تفرض مثل هذه القوانين والتشريعات التزامات متفاوتة على المستأجرين و/أو مُلّاك العقار و/أو المشغّلين العقاريين فيما يتعلّق بتكاليف تقصّي العقارات من قِبل الهيئات الحكومية ومعالجة الملاحظات التي قد تبديها تلك الجهات بغض النظر عن السبب أو إذا ما كانت الأفعال التي أدّت إلى عد الامتثال للقوانين قانونيةً أم لا، وقد تكون مثل هذه الالتزامات جوهرية في حجمها ونوعها مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة، كما ان صدور تشريعات جديدة تحظر تأجير العقارات على فئة معينة من المستأجرين قد يحتم على المستأجرين إخلاء العقارات المستأجرة من الصندوق وبالتالي يواجه الصندوق مخاطر البحث عن مستأجرين جدد وقد يكون ذلك مقابل تخفيض قيمة الإيجار. مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.25 **المخاطر المتعلقة بالتمويل:** حيث أن مدير الصندوق قد يسعى للحصول على تمويل بغرض استخدامه في عمليات الاستحواذ على العقارات وتسيير أعمال الصندوق، إلا أن الظروف الاقتصادية العالمية الراهنة قد تؤدي لارتفاع تكاليف التمويل، كما أن تكاليف التمويل بشكلٍ عام قد يكون لها تأثيرٌ سلبي على صافي عوائد الصندوق في حال انخفاض العوائد التأجيرية لسببٍ أو لآخر وبالتالي سيكون لها أثرٌ سلبي على أداء الصندوق ككل، كما أن استخدام التمويل قد يؤدي لتقليص صافي قيمة الأصول في حال حدوث انخفاض في قيمة أصول الصندوق العقارية. جميع هذه الأسباب قد تؤدي إلى تأثيرات سلبية على نتائج الصندوق التشغيلية ووضعه المالي مما قد يؤثر على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.26 **مخاطر ارتفاع نسبة المرابحات على التمويل:** في حال إذا ما قام الصندوق بالحصول على تمويلات ذات نسبة مرابحة متغيرة، فإن الارتفاعات في معدلات الربح سيؤدي إلى تقليل التدفقات النقدية وبالتالي قدرة الصندوق على القيام بالتوزيعات الدورية. بالإضافة إلى ذلك، وعند قيام الصندوق بسداد تمويل ذو نسبة ربح متغيرة خلال فترات ارتفاع معدلات الربح، فقد يتعيّن عليه تسييل واحد أو أكثر من استثماراته العقارية في وقتٍ قد لا يكون مواتياً لتحقيق أعلى عائدٍ ممكن على مثل هذه الاستثمارات مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

8.2.27 **مخاطر الاستحواذ على حصص مشاعة في أصل عقاري:** ينطوي الاستحواذ على حصص في شركات أو عقارات مملوكة لجهات أخرى على نفس المخاطر العامة التي يتعرض لها القطاع العقاري والواردة في بند المخاطر. وبالتالي يمتد أثرها إلى الحصص المملوكة من قبل الصندوق. ولا يمكن إعطاء أية ضمانة بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق أي عائد على رأس المال المستثمر مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.28 **مخاطر الاستثمار في صناديق أخرى:** تتعرض الصناديق الأخرى التي يستهدف الصندوق الاستثمار بها إلى نفس المخاطر الواردة في فقرة المخاطر الرئيسة للاستثمار أو بعض منها أو مخاطر خاصة بالصندوق نفسه، مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

8.2.29 **مخاطر فرض رسوم على الأراضي البيضاء:** قد يتحمل مالكي الوحدات الآثار السلبية المترتبة على قرار فرض رسوم على الأراضي البيضاء، والتي تتمثل في التوسع في انشاء المشاريع العقارية المدرة للدخل نتيجة تطوير الأراضي البيضاء، وبالتالي انخفاض قيمة الإيجارات مما يؤثر على عوائد الصندوق وتوزيعاته بشكل سلبي.

8.2.30 **المخاطر المرتبطة بمعايير الهيئة الشرعية:** إن طبيعة استثمارات الصندوق الشرعية تجعل الاستثمار فقط محدوداً بفئة معينة من الاستثمارات دون غيرها. مما يحد من توزيع أصول الصندوق بشكل أوسع وبالتالي فإن أي تذبذب في أسعار تلك الفئة المحدودة من الاستثمارات قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق. وبما أن مدير الصندوق يقوم بمراجعة توافق الاستثمارات مع الضوابط الشرعية الشرعية وقد ينتج عن ذلك تغيير وضع بعض الاستثمارات من متوافقة إلى غير متوافقة مع الضوابط الشرعية، وبالتالي تنشأ احتمالية التخلص من تلك الاستثمارات بأسعار غير مناسبة، مما يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.31 **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.

8.2.32 **مخاطر الاستثمار في مرابحات:** هي تلك التي تتعلق باحتمال أن يخفق أي من الجهات المتعاقد معها في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مع مدير الصندوق وفقا للشروط المتفق عليها بينهما. وتنطبق هذه المخاطر على الصندوق في حالة إيداع أموال (بصفة ودائع متوافقة مع الضوابط الشرعية أو ما في حكمها) لدى طرف ثالث، أو من خلال الاستثمار في عمليات المرابحة المختلفة. إن أي إخفاق من قبل الجهات التي يتعامل معها الصندوق يؤثر سلباً على استثماراته وعوائده وتوزيعاته.

8.2.33 **مخاطر الاعتماد على التصنيف الائتماني:** في حالة انخفاض التصنيف الائتماني لأي من المرابحات التي يستثمر بها الصندوق، قد يضطر مدير الصندوق إلى التخلص منها، مما قد يؤثر سلباً على أصول الصندوق المستثمرة في مرابحات أو صناديق مرابحة والذي بدوره سيؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.3 الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة. وبشكل عام فإن استثمار المشترك في الصندوق لا يعد إيداعاً لدى بنك محلي. إن طبيعة استثمار المشترك في الصندوق تكون بالمشاركة، أي أن تحقيق الأرباح أو تحمل الخسائر ستكون حسب نسبة مشاركة كل مشترك في الصندوق. وبناءً عليه فإن مدير الصندوق لا يقدم أي ضمانات بأن الصندوق سوف يحقق أهدافه الاستثمارية. ولن تكون هناك أي ضمانات بحصول المشتركين على مبالغهم الأصلية المستثمرة عند بيع وحداتهم أو عند إنـهاء الصندوق.

8.4 إن أداء المشاريع العقارية وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى في المملكة ليس مؤشراً على نجاح الصندوق ولا ضماناله، بل إن العوائد التي تحققها المشاريع العقارية وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى في المملكة يمكن أن تتفاوت بدرجة كبيرة، إذ أن كل مشروع يتأثر بعوامل خاصة منها على سبيل المثال لا الحصر، الخصائص السكانية والتوقيت والعوامل البيئية والتصميم والمقاولين. كما أنه ليس هناك أي ضمان أو تأكيد أو إفادة من جانب مدير الصندوق بأن المشروع سيحقق نفس النتائج أو نتائج مماثلة لتلك التي حققتها مشاريع عقارية أو صناديق استثمار عقاري مماثلة نفذت في المملكة. إن نجاح المشاريع أو الصناديق المماثلة ليس مؤشراً على أية عوائد في المستقبل.

8.5 يتحمل مالكو الوحدات المسؤولية كاملة عن أي خسارة مالية قد تترتب على الاستثمار في الصندوق إلا في الحالات التي تكون فيها الخسارة ناتجة عن إهمال أو تقصير من مدير الصندوق.

8.6 يجوز لمدير الصندوق أن يعمل مديراً لصناديق أخرى لها نفس أهداف الصندوق. ومن هنا، فقد ينتج أن يكون لدى مدير الصندوق في سياق عمله حالات تضارب في المسؤولية أو المصالح بين الصندوق والصناديق الأخرى. وفي هذه الحالة، سوف يسعى مدير الصندوق لحل هذا التضارب في المصالح على أسس عادلة ومنصفة لجميع الصناديق ذات العلاقة.

9 الاشتراك

فترة الطرح

بداية فترة الطرح الاولي	إقفال فترة الطرح الأولي	الاستحواذ على العقارات	إدراج وحدات الصندوق
خمسة أيام عمل تبدأ من الإثنين 20 ذو الحجة 1438هـ 11 سبتمبر 2017م	الأحد 26 ذو الحجة 1438هـ 17 سبتمبر 2017م	سيتم الاستحواذ على العقارات ونقل ملكية الأصول العقارية إلى الشركة ذات الغرض الخاص خلال 60 يوم عمل من إقفال الطرح.	سيتم إدراج وحدات الصندوق خلال 60 يوم عمل من نقل ملكية الأصول العقارية إلى الصندوق.

فترة طرح الوحدات الإضافية:

سيتم تخصيص الوحدات الإضافية على المشتركين بشكل عيني فوراً بعد موافقة ملاك الوحدات، على أن تنقل ملكية العقارالمراد الاستحواذ عليه، أو منفعته لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات الإضافية في السوق خلال مدة لا تزيد عن (60) يوماً من تاريخ موافقة ملاك الوحدات ، ولا يجوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها على المشتركين بشكل عيني بما نسبته (5%) أو أكثر عن طريق عملية زيادةإجمالي قيمة أصول الصندوق خلال السنة الأولى لبدء تداولها. تبدأ فترة الطرح لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق خلال مدة لاتزيد عن مدة ستة (6) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على عملية زيادة قيمة أصول الصندوق.

أ) يبدأ الاشتراك في الصندوق للسعوديين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي والمقيمين إقامة نظامية داخل المملكة العربية السعودية والأجانب غير المقيمين بما لا يخل بنظام تملك العقار لغير السعوديين في تاريخ 1438/12/20 هـ الموافق 2017/09/11 م وينتهي في تاريخ 1438/12/26 هـ

الموافق 17/09/ 2017 م) ومدة الطرح الاولي 5 أيام عمل، ويجوز أن يمدد مدير الصندوق تاريخ إقفال الطرح لمدة 23 يوم عمل وذلك بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق وأخذ موافقة هيئة السوق المالية. في الفقرة أدناه تفصيل لبعض حالات الاشتراك:

- يجوز الاشتراك لمن هم دون سن 18 سنة هجرية الاشتراك عن طريق الولي أو الوصي.
- للقاصر الذي دون 18 سنة هجرية الحصول على صورة من الهوية الوطنية أو الإقامة للقاصر، مع هوية الولي أو الوصي.
- إذا كان العميل سعودي الجنسية وأقل من 15 سنة هجرية يجب إرفاق سجل الأسرة المضاف فيه القاصر وبطاقة الهوية الوطنية للولي أو الوصي.
- إذا كان العميل ممن دون سن 18 سنة تحت الوصاية يجب إرفاق صورة من صك الوصاية الصادرة من المحكمة المختصة.
- كما يجوز لفاقد الأهلية الاكتتاب بواسطة الولي أو الوصي بشرط أن يكون للعميل فاقد الأهلية محفظة استثمارية لدى أحد الأشخاص المرخص لهم.
- يجوز للمرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي الاشتراك بأسماء أولادها لصالحها بشرط أن تقدم مايثبت بأنها مطلقة أو أرملة ومايثبت أمومتها لأولاد قصر.

ب) أنظر بالتفصيل ملحق رقم 6 آلية الاشتراك ومتطلبات كل عميل.

ت) بإمكان المستثمر الحصول على نسخة الشروط والأحكام ونموذج الاشتراك من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لشركة مُلكيّة للاستثمار www.mulkia.com.sa او من خلال زيارة مقر شركة مُلكيّة للاستثمار الموضح في الفقرة 2.

ث) يجب على كل مشترك في الصندوق أن يكون لديه محفظة استثمارية نشطه لدى أحد الأشخاص المرخص لهم حيث أن الوحدات التي يكتتب بها في صندوق مُلكيّة - عقارات الخليج ريت سيتم إدراجها مباشرة في المحفظة الاستثمارية الخاصة بالمشترك (العميل).

ج) يقوم المستثمر بقراءة الشروط والأحكام وتوقيعها وتعبئة نموذج الاشتراك وتوقيعه وإرفاق صورة من مستند اثبات الهوية بعد التوقيع عليها وتسليمهن في مقر الشركة أو عن طريق إرسال صورة ضوئية من الوثائق عبر البريد الالكتروني reit@mulkia.com.sa ويمكن للعميل الاشتراك في أي يوم عمل خلال فترة الاشتراك للصندوق.

ح) وفي حال عدم تغطية المبلغ المراد تجميعه بالكامل سيتم إعادة مبالغ الاشتراك دون أي حسم. مالم يتم أخذ موافقة هيئة السوق المالية على تمديد فترة الطرح، ويحتفظ مدير الصندوق بالحق في رفض أي اشتراك في حال فشل المشترك باستيفاء المتطلبات حسب الشروط والأحكام خلال فترة الطرح أو في حال عدم قيامه بتعبئة واستكمال البيانات المطلوبة في نموذج طلب الاشتراك والتوقيع عليه خلال فترة الطرح. كما سيتم رفض اشتراك أي مستثمر في حال عدم إضافة مبلغ ورسوم الاشتراك المطلوبة في حساب الاشتراكات خلال فترة الطرح، وسيتم إعادة جميع المبالغ المرفوضة دون خصم أي مصاريف خلال 15 يوم عمل بعد إعلان التخصيص ما عدا أي رسوم مصرفية يتم تكبدها.

9.1 الحد الأدنى للاشتراك المبدئي هو (1000) ألف وحدة وقيمة كل وحدة (10) عشرة ريالات، بما يعادل (10,000) مبلغ عشرة ألاف ريال سعودي.

9.2 الحد الأقصى للاشتراك خلال فترة الطرح هو (25,000,000) خمسة وعشرون مليون ريال سعودي، وسينطبق هذا الشرط على الاشتراك النقدي فقط.

9.3 حجم الصندوق المستهدف عند الطرح يبلغ (600,000,000) ست مائة مليون ريال سعودي سيخصص منها نحو 581,064,472 ريال سعودي للاستثمارات العقارية موزعة على النحو التالي:

أ) (121,500,000) مائة وواحد عشرون مليون وخمس مئة ألف ريال عبارة عن مساهمات عينيه لشركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة مقابل استحواذ الصندوق على مجمع التقنية في جنوب الرياض بالإضافة لقيمة السعي بنسبة 1% من قيمة العقار والبالغة (1,215,000) مليون ومئتين وخمسة عشر ألف ريال سعودي. الرجاء الاطلاع على الملحق 4 لمعرفة ملاك المجموعة والشركات التابعة لها.

ب) (124,470,490) مائة وأربعة عشرون مليون وأربع مائة وسبعين ألف وأربع مائة وتسعين ريال عبارة عن اشتراكات نقدية مقابل الاستحواذ على مبنى تجاري في جدة بالإضافة لقيمة السعي بنسبة 2.5% والبالغة (3,111,762) ثلاثة ملايين ومائة وأحد عشر ألف وسبع مائة واثنين وستين ريال سعودي.

ت) (18,677,220) ثمانية عشر مليوناً وست مائة وسبعة وسبعون ألف ومئتين وعشرين ريال عبارة عن اشتراكات نقدية مقابل الاستحواذ على مبنى الياسمين السكني في شمال الرياض.

ث) - (265,000,000) مائتين وخمسة وستين مليون ريال عبارة عن اشتراكات عينية لشركة عقارات الخليج مقابل استحواذ الصندوق على نسبة 86% من قيمة مشروع ويست أفينيو. وشركة عقارات الخليج هي شركة مساهمة مقفلة يملكها مجموعة من المستثمرين الرجاء الاطلاع على الملحق رقم 5 لمعرفة ملاك الشركة.

- (44,000,000) أربعة وأربعين مليون ريال سعودي عبارة عن اشتراكات نقدية سيستخدمها مدير الصندوق للاستحواذ على نسبة 14% من قيمة مشروع ويست أفينيو الرياض بالإضافة لقيمة السعي بنسبة 1% من قيمة العقار كامل العقار والبالغة (3,090,000) ثلاثة ملايين وتسعين ألف ريال سعودي.

ج) (18,935,528) ثمانية عشر مليون وتسع مائة وخمسة وثلاثون ألف وخمس مائة وثمانية وعشرين ريال سعودي عبارة عن اشتراكات نقدية سيستخدمها مدير الصندوق للاستحواذ على عقارات قائمة أو قيد التطوير في المستقبل.

10 آلية التخصيص

10.1 سيقوم مدير الصندوق بصفته الجهة الوحيدة المخولة باستلام طلبات الاشتراك بالصندوق وأموال المشتركين، بفتح حساب لدى بنك محلي باسم حساب الاشتراك في صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت ويتوجب عليه إيداع مبالغ الاشتراك في هذا الحساب ويتم إدارة هذا الحساب والتصرف فيه من قبل أمين الحفظ المعين وبما يتفق مع الأنظمة المتعلقة.

10.2 سيقوم مدير الصندوق بتقديم نتائج الطرح إلى الهيئة خلال (10) أيام عمل والإفصاح عنها في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

10.3 بعد انتهاء فترة الطرح وكان إجمالي مبالغ الاشتراك التي تم جمعها من جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) يقل عن الحد الأدنى للمبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ 600,000,000 ريال سعودي، سيتم استرداد كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي حسم ماعدا الرسوم المصرفية) في غضون 15 يوم عمل من تاريخ الإقفال مالم يتم تمديد فترة الطرح بعد موافقة هيئة السوق المالية.

10.4 بعد انتهاء فترة الطرح وكان إجمالي مبالغ الاشتراك التي تم جمعها من جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) يعادل أو يزيد عن الحد الأدنى المطلوب جمعه للصندوق والذي يبلغ 600,000,000 ريال، فسيتم قبول الحد الأدنى المطلوب لرأس مال الصندوق والبالغ 600,000,000 ريال سعودي وتخصيص وحدات يبلغ عددها 60,000,000 وحدة للمستثمرين حسب خطوات التخصيص التالية:

1. جدول زمني يوضح مواعيد الاشتراك والتخصيص:

الإجراء	المدة الزمنية
فترة الاشتراك الاولي	5 أيام عمل
تمديد فترة الاشتراك (في حال عدم تغطية الصندوق)	23 يوم عمل
إصدار بيان بنتائج الطرح للهيئة	10 أيام عمل من تاريخ إنتهاء الطرح
الإعلان عن تخصيص الوحدات للمشتركين	10 أيام عمل من تاريخ إنتهاء الطرح
الاستحواذ على العقارات (نقل ملكية الأصول العقارية للصندوق)	60 يوم عمل من تاريخ إنتهاء الطرح و/ أو تاريخ موافقة ملاك الوحدات حيثما ينطبق
رد الفائض والاشتراكات المرفوضة	15 يوم عمل بعد إعلان التخصيص

2. ستكون أولوية الاشتراك في الصندوق للاشتراكات العينية ومدير الصندوق وذلك وفقاً لما ذكر في الفقرة 9.
3. سيتم تخصيص الاشتراكات النقدية البالغة نسبتها 33.1% بعد تخصيص اشتراك مدير الصندوق، وفي حال وجود اشتراكات لأطراف تابعة لمدير الصندوق ستؤدي إلى انخفاض النسبة المخصصة للجمهور عن الحد الأدنى نظامياً والبالغ 30% فإن مدير الصندوق سيقوم بتخصيص نسبة 30% للجمهور كحد أدنى.
4. في حال كان عدد المشتركين أقل من أو يساوي 19,850 مشترك، فسيتم تخصيص الحد الأدنى لكل مستثمر وهو 1000 وحدة تعادل قيمتها 10,000 ريال وتوزيع المبالغ الإضافية بعد تخصيص الحد الأدنى على أساس تناسبي لكل مشترك نسبة إلى قيمة اشتراكه المبدئي.
5. في حال كان عدد المشتركين أعلى من 19,850 مشترك فإن مدير الصندوق لا يضمن حصول جميع المشتركين على الحد الأدنى وسيتم تخصيص جميع المبالغ في هذه الحالة بالتساوي لجميع المشتركين.
6. لن يتجاوز تخصيص أي مشترك في أي حال قيمة الحد الأقصى للاشتراك والبالغة 25 مليون ريال.
7. سيخطر مدير الصندوق كل مستثمر في غضون 5 أيام عمل من تاريخ استلام طلب الاشتراك بقبول طلب الاشتراك أو رفضه، سواء كلياً أو جزئياً، وسيتم إرجاع الاشتراكات النقدية الفائضة دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة ورسوم الإشتراك بها خلال 15 أيام عمل من تاريخ إخطار المستثمر بعدد الوحدات المخصصة.

يتنازل المستثمرون بالصندوق عن حق الشفعة، وبناءً عليه سيتم بيع أي عقار مملوك للصندوق بحسب استراتيجية الاستثمار في الصندوق وذلك بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق.

11 الاشتراك في الوحدات الإضافية

الإجراء	المدة الزمنية المتوقعة
الحصول على موافقة هيئة السوق المالية والحصول على موافقة مالكي الوحدات على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات إضافية	موافقة هيئة السوق المالية بتاريخ: بتاريخ 1441/05/25هـ الموافق 2020/01/20م موافقة مالكي الوحدات: بتاريخ 1441/06/10هـ الموافق 2020/02/04م
فترة الطرح لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	لا ينطبق
تمديد فترة الطرح لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (في حال عدم تغطية إجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدف)	لا ينطبق
قبول أو رفض طلب الإشتراك	لا ينطبق
تخصيص الوحدات من قبل مدير الصندوق	سيتم تخصيص الوحدات الإضافية على المشتركين بشكل عيني فوراً بعد موافقة ملاك الوحدات
رد الفائض من مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك ذات العلاقة للمستثمر	لا ينطبق
الإستحواذ على ونقل ملكية الأصول و إدراج وحدات الصندوق	خلال مدة (60) يوم عمل كحد أقصى من تاريخ إقفال فترة طرح الصندوق و/ أو تاريخ موافقة ملاك الوحدات حيثما ينطبق
الإلغاء و إسترداد الأموال	لا ينطبق

(أ) الجدول الزمني الذي يوضح التواريخ المتوقعة للطرح

(ب) معلومات عن الإشتراك تشمل تاريخ بداية الاشتراك ونهايته

يبلغ رأس مال الصندوق عند الطرح الأولي (600,000,000) ريال سعودي. وأصبح بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق الصندوق من خلال إصدار (8,108,652) وحدة إضافية ("الوحدات الإضافية") وسوف يتم إصدار الوحدات بالقيمة الاسمية 10 ريال سعودي للوحدة الواحدة بقيمة إجمالية للوحدات المصدرة تبلغ (81,086,520) ريال سعودي. ولكن فيما يتعلق بسعر الاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق تم تحديد سعر الوحدة بناءً على صافي قيمة أصول وحدات الصندوق حسب القوائم المالية الصادرة في تاريخ 30 يونيو 2019 والبالغ (9.94) ريال سعودي للوحدة الواحدة ("سعر الطرح المستهدف") بقيمة إجمالية تبلغ (80,600,000) ريال سعودي، وسيتم تسجيل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في الميزانية العمومية. ومن المزمع إصدار (8,108,652) وحدة إضافية للاشتراك العيني لصالح د. خالد بن عبدالعزيز بن نفجان وهو مالك العقار الجديد الذي يعتزم الصندوق الاستحواذ عليه فيما يتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق . (68,108,652) وحدة.

وسيتم طرح الوحدات الإضافية وفقًا للإجراءات المعمول بها وفقاً للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة من هيئة السوق المالية السعودية إضافة إلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة وقواعد الإدراج في السوق المالية السعودية (تداول).

(1) الاشتراك العيني:

تم طرح (8,108,652) وحدة من الوحدات الإضافية لصالح الدكتور/ خالد بن عبدالعزيز بن نفجان ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق. وعلى وجه الخصوص، فإن الصندوق سوف يقوم بالاستحواذ على (عقار إيليت مول "ذا إيليت") بسعر شراء يبلغ (201,500,000) ريال سعودي، يُدفع ما يعادل 40% من قيمة الإستحواذ من خلال الاشتراك العيني في عدد (8,108,652) وحدة إضافية بسعر اشتراك يعادل صافي قيمة أصول وحدات الصندوق بناءً على آخر قوائم مالية صدرت في تاريخ 30 يونيو 2019 م، بسعر (9.94) ريال سعودي للوحدة وسيتم دفع المبلغ المتبقي من قيمة العقار المستحوذ عليه والمتمثل في مبلغ 120,900,000 ريال سعودي غير شامل الرسوم الأخرى كالسعي وضريبة القيمة المضافة والتكاليف الأخرى المترتبة على الاستحواذ نقدا من خلال التمويل المتاح للصندوق.

(2) **فترة الطرح لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق**

حيث أن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق تمت عن طريق طرح وحدات للاشتراك العيني ولا يوجد اشتراك نقد فلا توجد فترة طرح وسيتم تخصيص الوحدات الإضافية على المشتركين بشكل عيني فوراً بعد موافقة ملاك الوحدات.

(ج) **بيان تفصيلي عن معلومات عن ملاك العقار الذين سيشتركون عينيا في الصندوق**

فيما يلي جدول يبين فيه نسبة جميع المشتركين بزيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات اضافية:	**الحد الادنى لعدد الوحدات المطروحة**	**النسبة من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الزيادة**	**الحد الأعلى لعدد الوحدات المطروحة**	**نسبة من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الزيادة**	**النسبة من إجمالي عدد الوحدات الإضافية**
عدد الوحدات لصالح الدكتور/ خالد عبدالعزيز بن نفجان – الاشتراك العيني	(8,108,652)	%11.91	(8,108,652)	%11.91	%100
عدد الوحدات المطروحة للجمهور – الاشتراك النقدي	(لا ينطبق)	(لا ينطبق)	(لا ينطبق)	(لا ينطبق)	%0
إجمالي عدد الوحدات لزيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق	(8,108,652)	%11.91	(8,108,652)	%11.91	%100

لقواعد الإدراج المادة السادسة والثلاثون "صلاحية تعليق التداول أو إلغاء الإدراج" ، يجوز للهيئة تعليق تداول الأوراق المالية المدرجة أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً، وذلك في أي من الحالات التي حددتها هذه المادة.

(هـ) لا يوجد حد أدنى أو حد أعلى للاشتراك بالصندوق حيث سيشترك الدكتور/ خالد عبدالعزيز بن نفجان بـ 8,108,652 وحدة مما يشكل نسبة 100% من إجمالي عدد الوحدات الإضافية.

12 الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات و أتعاب الإدارة

12.1 يتضمن الجدول التالي بيان للرسوم والمصاريف كما يلي:

الوصف	القيمة، طريقة الاحتساب والدفع
رسوم اشتراك	2.0% من قيمة الاشتراك الأولي أو أي اشتراك إضافي – تضاف إلى مبلغ الاشتراك
أتعاب إدارة	1% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات – تُحتسب وتدفع كل ستة أشهر.
رسوم حفظ	كحد أقصى 0.04% سنوياً من قيمة أصول الصندوق تحسب وتدفع بصفة ربع سنوية.
رسوم تسجيل الوحدات وإدراجها لدى شركة السوق المالية السعودية (تداول):	**خدمة إنشاء سجل الملاك**: مبلغ 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال عن كل مستثمر وبحد اقصى مبلغ500,000 ريال سعودي. **خدمة إدارة سجل الملاك**: مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً وقد تتغير بناء على قيمة رأس مال الصندوق. **خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق** :مبلغ 50,000 ريال سعودي.

	خدمة استمرار إدراج وحدات الصندوق: رسوم بنسبة 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً، بحد أدنى 50,000 ريال وحد أعلى قدره 300,000 ريال.
أتعاب مراجع الحسابات	مبلغ 60,000 ريال سعودي سنوياً – تُحتسب وتدفع بشكل نصف سنوي.
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	مبلغ 5,000 ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع وبحد أعلى 30,000 سنوياً لكل عضو مستقل – تحسب عن كل اجتماع وتُدفع بعد الاجتماع مباشرة
مكافآت الهيئة الشرعية	مبلغ 33,000 ريال سعودي سنوياً– تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتدفع على أساس سنوي.
رسوم رقابية	مبلغ 7,500 ريال سعودي سنوياً – تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتُدفع على أساس سنوي.
رسوم النشر (موقع تداول)	مبلغ 5,000 ريال سنوياً – تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتدفع عند المطالبة.
أتعاب المثمن العقاري	حسب الأسعار السائدة في السوق وتُدفع عند تقديم الخدمة.
سعي شراء عقارات	كحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ على العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري. وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.
أتعاب مدير العقارات	نسبة تتراوح بين (5%) و (10%) من قيمة الإيجار النقدي المستلم – تُحتسب وتدفع بشكل نصف سنوي أو عند المطالبة
مصاريف تطوير وتحسين العقارات	حسب الأسعار السائدة في السوق.
مصاريف التمويل	حسب الأسعار السائدة في السوق.
أتعاب هيكلة رأس المال	يدفع الصندوق أتعاب لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب هيكلة رأس المال بحد أعلى 1% من إجمالي أي مبالغ اشتراك يتم جمعها خلال فترات الطرح المستقبلية أو عند جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق أولوية) أو عينية. وتدفع أتعاب هيكلة رأس المال فوراً مرة واحدة بعد إقفال أي عملية جمع رأس مال.
أتعاب هيكلة التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو طرف آخر أتعاب هيكلة تمويل بحد أعلى 1 % من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية.
أتعاب تعامل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق 1% بحد أعلى من قيمة بيع أو استحواذ على أي أصل عقاري طوال عمر الصندوق.

12.2 يقر مدير الصندوق وبناءً على حد علمه بأن هذه جميع الرسوم المفروضة على الصندوق ولا يوجد أي رسوم اخرى لم يتم تضمينها في هذا الجدول.

12.3 من المتوقع ألا تتجاوز نسبة التكاليف السنوية 1.25% من قيمة أصول الصندوق غير شاملة للتمويل والإهلاك والانخفاض في قيمة الأصول العقارية وذلك باستثناء أي رسوم غير متكررة أو غير محدد من الجهة المستحقة مثل التقييم العقاري.

12.4 سيتحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخرى وهي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق، وعلى سبيل المثال لا للحصر رسوم التأمين وأتعاب وسيط العقار وأتعاب المطور العقاري وأتعاب المحامين وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية، مثل هذه الرسوم لا تدفع لمدير الصندوق ولا يمكن تقديرها بشكل مسبق، وسيتم خصمها بناءً على المصروفات الفعلية بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام.

12.5 سيتحمل الصندوق جميع الرسوم التي قد تُفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق لالتزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام. كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام. ولا ينوي الصندوق تقديم أي حسم على المصاريف أو تنازل عنها.

12.6 جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في هذه الشروط والأحكام و/أو أي مستندات ذات الصلة لا تشمل ضريبة القيمة المضافة ما لم يتم النص على خلاف ذلك. وفي حال ما تم فرضها على أي خدمة يتم تزويد الصندوق بها، فإن الصندوق سيدفع لمزود الخدمة (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً للقيمة المسجلة لهذه الضريبة على فاتورة القيمة المضافة الخاصة بالخدمة المعنية. وسيقوم العميل بدفع قيمة هذه الضريبة للصندوق (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى).

13 سياسة توزيعات الأرباح والتوزيعات الأخرى:

يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية دورية على المستثمرين لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق وبحد أدنى مرة واحدة سنوياً، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية وغيرها من الاستثمارات، والتي يتم إعادة استثمارها في أصول إضافية.

سيقوم مدير الصندوق بدفع توزيعات الأرباح الدورية خلال 90 يوم في بداية كل عام، ومن المتوقع أن يقوم الصندوق بالإعلان عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها خلال (40) يوم من يوم التثمين ذي العلاقة وهو 31 ديسمبر من كل عام.

قد يقوم مدير الصندوق بتوزيع أرباح إضافية نتيجة وجودة نقد زائد عن الحاجة لا ينوي مدير الصندوق استخدامه، وفي حال قرر مدير الصندوق القيام بهذه التوزيعات فإنه سيعلن عن تاريخ استحقاق وتاريخ دفع هذه التوزيعات خلال العام.

14 تثمين أصول الصندوق

14.1 **طريقة التثمين:** سيتم تثمين أصول الصندوق العقارية مرتان سنوياً من قبل مثمنان مستقلان مرخصان معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وذلك لتحديد قيمة استرشادية لقيمة تلك الأصول، وسيستخدم المتوسط الحسابي لقيمة تثمين المثمنان المستقلان لتحديد القيمة الاسترشادية لصافي قيمة أصول الصندوق العقارية.

سيتم احتساب صافي قيمة أصول الصندوق بحاصل جمع إجمالي أصول الصندوق وطرح إجمالي التزامات منها، ثم تقسيم الناتج على عدد وحدات الصندوق، لحساب صافي قيمة الوحدة الواحدة في الصندوق.

14.2 **موعد التثمين:** سيقوم مدير الصندوق، وبشكل نصف سنوي خلال شهري يونيو وديسمبر من السنة ميلادية بتثمين أصول الصندوق العقارية من قبل عدد إثنين (2) مثمنين يتمتعان بالخبرة والاستقلالية والنزاهة والمعرفة بالأصول المراد تثمينها وبأساسيات التثمين والقطاع العقاري وكذلك مناطق ومواقع عقارات الصندوق.

14.3 سيتم استخدام المتوسط الحسابي لقيمة تثمين الأصول العقارية في الفقرة السابقة لتحديد صافي قيمة أصول الصندوق كما في 30 يونيو و31 ديسمبر من كل سنة.

14.4 **موعد الإعلان عن تقييم الصندوق:** سيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن صافي قيمة وحدة الصندوق خلال الثلاثون يوماً التالية لتاريخ التقييم بعد 30 يونيو، بعد 31 ديسمبر من كل عام، وسيتم الإعلان عن سعر الوحدة في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق المالية السعودية – تداول.

14.5 يحق لمدير الصندوق تأجيل تقييم الصندوق بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

14.6 لا يعكس بالضرورة سعر تقييم الأصول العقارية قيمة الأصول العقارية في حال التصفية، إذ أن تثمين الأصول العقارية تخضع للمعايير الحسابية المستخدمة في التقييم لدى المثمن وهي مؤشر استرشادي لقيمة الأصول العقارية وقد يتم بيع الأصول العقارية بسعر أعلى أو أقل حسب أفضل سعر طلب في السوق عند عرض الأصول العقارية للبيع.

14.7 سعر تداول وحدة الصندوق في السوق المالية يخضع للعرض والطلب، لذلك ليس بالضرورة أن يتساوى مع صافي قيمة وحدة الصندوق.

14.8 قام مدير الصندوق بتعيين السادة/ شركة باركود للتقييم "مقيم معتمد لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين" والسادة/ قيم للتقييم "مقيم معتمد لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين" كمقيمين لأصول الصندوق ولمدير الصندوق الحق في الاستعانة بأي مقيمين آخرين شريطة أن يكون معتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أو حسب ما نصت عليه اللوائح ذات العلاقة.

15 معلومات تقييم أصول الصندوق

عقار 1: مبنى الياسمين السكني			
المقيم	**قيمة العقار**	**تاريخ التقييم**	**صلاحية التقييم**
إستناد	15,300,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	15,113,448 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	15,206,724 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	18,677,220 ريال سعودي		
عقار2: مجمع التقنية (مدينة الرياض)			
المقيم	**قيمة العقار**	**تاريخ التقييم**	**صلاحية التقييم**
إستناد	115,500,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	118,858,442 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	117,179,221 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	121,500,000 ريال سعودي		
عقار 3: مبنى دينار التجاري (مدينة جدة)			
المقيم	**قيمة العقار**	**تاريخ التقييم**	**صلاحية التقييم**
إستناد	124,000,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	125,000,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم

متوسط التقييم	124,500,000 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	124,470,490 ريال سعودي		
عقار 4: مشروع ويست أفينيو (مدينة الدمام)			
المقيم	**قيمة العقار**	**تاريخ التقييم**	**صلاحية التقييم**
إستناد	310,000,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	309,375,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	309,687,500 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	309,000,000 ريال سعودي		
عقار 5: إيليت مول "ذا إيليت" (مدينة الرياض)			
المقيم	**قيمة العقار**	**تاريخ التقييم**	**صلاحية التقييم**
إستناد	188,000,000 ريال سعودي	2020/01/22 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	206,450,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	197,225,000 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	201,500,000 ريال سعودي		
عقار 6 : مجمع فلل فيفيندا			
المقيم	**قيمة العقار**	**تاريخ التقييم**	**صلاحية التقييم**
إستناد	128,500,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	128,823,529 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	128,661,765 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	125,000,000 ريال سعودي		
عقار 7 : مطعم برجر كنج خميس مشيط			
المقيم	**قيمة العقار**	**تاريخ التقييم**	**صلاحية التقييم**
إستناد	13,550,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	14,042,105 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	13,796,053 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	13,058,889 ريال سعودي		
عقار 8: مطعم برجر كنج الشراع			
المقيم	**قيمة العقار**	**تاريخ التقييم**	**صلاحية التقييم**
إستناد	14,700,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	15,266,453 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم

متوسط التقييم	14,983,227 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	15,562,500 ريال سعودي		
عقار 9: مطعم برجر كنج أبحر			
المقيم	**قيمة العقار**	**تاريخ التقييم**	**صلاحية التقييم**
إستناد	7,650,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	7,442,105 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	7,546,053 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	7,338,235 ريال سعودي		
عقار 10: الغرفة الأولى الفندقية			
المقيم	**قيمة العقار**	**تاريخ التقييم**	**صلاحية التقييم**
إستناد	59,000,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	58,823,529 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	58,911,765 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	50,000,000 ريال سعودي		

16 تداول وحدات الصندوق

16.1 عند الإدراج، يجوز تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). وبالتالي، يجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل هيئة السوق المالية مباشرة من خلال شركات الوساطة المرخصة.

16.2 يعتبر شراء وحدات في الصندوق عن طريق السوق المالية السعودية (تداول) إقرارا من مشتري بأنه قد اطلع ووافق على هذه الشروط والأحكام.

16.3 يكون التداول في وحدات الصندوق خاضع لرسوم تداول وعمولات يتم تسويتها حسبما هو سائد في السوق. ويكون المستثمر مسؤولاً عن رسوم وعمولات التداول.

16.4 يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية تعليق تداول وحدات الصندوق في أي وقت أو إلغاء إدراجها، بعد تقديم الأسباب المحددة لطلب التعليق أو الإلغاء.

16.5 وفقا للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول وحدات الصندوق في أي وقت أو إلغاء إدراجها حسبما تراه مناسباً.

16.6 يقر مدير الصندوق بأنه لن يتم إدراج الصندوق في السوق المالية إلا بعد نقل ملكية الأصول للصندوق.

17 انقضاء الصندوق

ينقضي الصندوق بأي حالة من الحالات الآتية (ويشار إلى كل منها بـ"حالة إنهاء"):

17.1 في نهاية مدة الصندوق؛ أو

17.2 في حال التصرف بكافة أصول الصندوق وتم توزيع جميع العوائد من هذه التصرفات للمستثمرين؛ أو

17.3 في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية لظروف السوق في المملكة واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق؛ أو

17.4 في حال حدوث تغييرات جوهرية في ظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية ورأى مدير الصندوق أن ذلك يؤثر على جدوى استمرارية الصندوق؛ أو

17.5 إذا كان المطلوب إنهاء الصندوق وفقا للهيئة أو بموجب أنظمتها.

17.6 وفي حال تحقق أي من حالات الإنهاء أعلاه فإن مدير الصندوق يلتزم بالقيام بإجراءات التصفية التالية لإنهاء الصندوق:

17.6.1 سيتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون 30 يوماً من تاريخ وقوع حالة الإنهاء.

17.6.2 إعلان جدول زمني على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق لتصفية أصول الصندوق والبدء بالإجراءات.

17.6.3 الطلب من السوق المالية السعودية بإلغاء إدراج الوحدات والطلب من هيئة السوق المالية بإلغاء الصندوق، و

17.6.4 سيتم البدء بتصفية أصول الصندوق خلال ستون يوماً على الأقل من تاريخ إشعار مالكي الوحدات.

17.6.5 سيتم إنهاء الصندوق وتوزيع حاصل تصفية أصول الصندوق على مالكي الوحدات بعد سداد الخصوم منها، على أساس تناسبي، خلال ستة أشهر من تاريخ إشعار مالكي الوحدات.

17.6.6 وسيقوم مدير الصندوق بتعيين مصفي وتحديد أتعابه، والذي يتوجب عليه العمل على إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات. ولتجنب الشك، يمكن لمدير الصندوق القيام بمهام المصفي ويجوز توزيع أصول الصندوق بشكل عيني على مالكي الوحدات كحصص أسهم في الشركة ذات الغرض الخاص التي تملك الأصول العقارية للصندوق وذلك عن طريق تحويلها لشركة مساهمة مقفلة وأخذ موافقة هيئة السوق المالية مسبقًا في حال استحالة التصرف في أصول الصندوق أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.

17.7 وفي حال لم يتم جمع رأس المال المطلوب خلال فترة الطرح، فإن مدير الصندوق سيقوم بإعادة قيمة الاشتراك إلى المشتركين دون أي حسم خلال 15 يوماً من تاريخ نهاية الطرح.

17.8 وفي حال لم يتم الاستحواذ على الأصول العقارية المستهدفة خلال 60 يوماً، فإن مدير الصندوق سيقوم بإنهاء الصندوق وتوزيع صافي أصول الصندوق على مالكي الوحدات بالتناسب بعد سداد أي مصاريف قائمة للجهات الأخرى دون حسم أي مصاريف لمدير الصندوق.

17.9 وفي حال تم جمع الحد الأدنى لرأس المال وتم الاستحواذ على أصول الصندوق ولم يتم الإدراج في السوق المالية خلال 60 يوماً من نقل ملكية الأصول العقارية إلى الصندوق، فإن مدير الصندوق سيدعو لعقد اجتماع لمالكي الوحدات من أجل مناقشة وإقرار الاستمرار بالصندوق أو تصفية أصوله حسب إجراءات التصفية المشار لها انفاً في البند 16.2 بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

18 مجلس الإدارة

18.1 تكوين المجلس: يتكون مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء، من بينهم ثلاثة أعضاء مستقلين يعينهم مدير الصندوق. فترة عضوية مجلس الإدارة تبدأ من تاريخ موافقة هيئة السوق المالية لإطلاق الصندوق حتى التصفية. ويحق لمدير الصندوق تغيير أعضاء مجلس الإدارة خلال فترة الصندوق، بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية، ويتم إعلام ملاك الوحدات بأية تغييرات في مجلس إدارة الصندوق.

18.2 أسماء أعضاء مجلس الإدارة كما يلي:

م	الاسم	المنصب	المؤهلات/الخبرات
1.	الأستاذ/ سلطان بن محمد الحديثي	رئيس المجلس	بكالوريوس في المحاسبة مع مرتبة الشرف من جامعة الملك سعود ، ماجستير في إدارة الأعمال (MBA) من كلية لندن للأعمال ، يشغل منصب العضو المنتدب لدى مدير الصندوق، وتقلد مناصب قيادية في عدد من الشركات العامة والخاصة في المملكة العربية السعودية ، لديه خبرة في إعادة هيكلة الشركات والتخطيط الإستراتيجي إضافة إلى إدارة الإستثمارات في الأوراق المالية والملكية الخاصة والإستثمار العقاري، شارك في عضوية مجالس الإدارات واللجان في عدد من الشركات المساهمة العامة والخاصة منها: الشركة الكيميائية السعودية، شركة نهاز للاستثمار، شركة زوايا العقارية، مجموعة نجمة المدائن، شركة الشرق الأوسط للبطاريات (ميبكو)، شركة مُلكيّة للاستثمار، شركة اتحاد مصانع الأسلاك (أسلاك).

2.	المهندس/ فيصل بن علي الصايغ	عضو مستقل	مهندس لديه أكثر من 21 سنة خبرة في العديد من المجالات وعلى وجه الخصوص الاستثمار العقاري في داخل المملكة العربية السعودية ومنطقة الخليج، شغل العديد من المناصب ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة عنان إسكان للتطوير المحدودة، أول شركة متخصصة تعمل في مجال إنشاء سكن العمال. يعمل كعضو في اللجان الاستشارية بوزارة الشؤون البلدية، حيث أسس صناعة سكن العمال بمواصفات عالمية في المملكة العربية السعودية ويدير أصول بقيمة 400 مليون ريال. نجح في تأسيس خمس شركات في أقل من ست سنوات. خبير في الإدارة المالية والتشغيل في جميع مراحل التطوير العقاري. شغل منصب مدير إدارة تطوير الأعمال بشركة تميلك العقارية. والمدير العام لشركة سناسكو العقارية. والعديد من المناصب بالعديد من الشركات الأخرى.
3.	الأستاذ/ عبدالرحمن بن سليمان الأمير	عضو مستقل	خبير في المالية والاستثمارات العقارية، تخرج من مدرسة الأعمال والإدارة بالجامعة الأمريكية بالشارقة، وحصل على درجة الماجستير في العلوم – العقارات من مدرسة كوجود للأعمال بالجامعة الأمريكية بواشنطن. يشغل حالياً منصب المدير العام لشركة سوليدير السعودية في مجال الاستثمارات العقارية ، كما شغل العديد من المناصب الأخرى منها نائب الرئيس التنفيذي بشركة دار المشروعات، ومدير مشارك ببنك الإمارات دبي الوطني.
4.	الاستاذ/محمد بن صلاح بن أحمد الايوب	عضو غير مستقل	حاصل على درجة البكالوريوس في العلوم السياسية من جامعة الكويت (2003م) يمتلك خبره تزيد عن 20 عام في المجال المالي والتجاري يشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة بيت الاستثمار الخليجي ، كما شغل منصب الرئيس التنفيذي للفترة من 2015 حتى 2020 لدى شركة إكتتاب القابضة كما يشغل حاليا عضوية مجلس إدارة شركة عقارات الخليج وأفكار القابضة واينوفست وميكي سناكس (light food)

18.3 مكافآت وتعويضات المجلس

باستثناء الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق الذين سوف يتقاضى كل منهم مبلغ 5,000 ريال سعودي عن كل اجتماع ويدفع عند انتهاء كل اجتماع وبحد أقصى 30,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو، لن يتلقى باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي أجور. إلا أنه سوف يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات والتي يُتوقع ألا تتجاوز جميعها مبلغ 30,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو.

18.3.1 مسؤوليات وصلاحيات المجلس

تشمل مسؤوليات أعضاء مجلس إدارة الصندوق، على سبيل المثال لا الحصر، الآتي:

1) التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه وقرارات الهيئة الشرعية، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
2) الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها.
3) الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
4) اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
5) الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
6) الاجتماع ما لا يقل عن (مرتين) سنوياً مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه، للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
7) التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
8) العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات مع واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.

18.4 أهلية أعضاء مجلس الإدارة

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

أ) غير خاضعين لأي إجراءات إفلاس أو تصفية؛ و
ب) لم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش؛ و
ت) يتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تأهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

ويقر مدير الصندوق بمطابقة كل من الأعضاء المستقلين لتعريف "العضو المستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

18.4.1 عضويات أعضاء مجلس الإدارة في صناديق استثمار أخرى

الجدول التالي يوضح عضويات أعضاء مجلس إدارة الصندوق في صناديق الاستثمار الأخرى كما يلي:

م	الاسم	الصناديق	المدير	المنصب

1.	الأستاذ/ سلطان بن محمد الحديثي	صندوق مُلكيّة للملكيات الخاصة – قطاع التعليم/ صندوق مُلكيّة للملكيات الخاصة – قطاع المشروبات(المياه المعدنية والعصائر)	شركة مُلكيّة للاستثمار	رئيس مجلس الإدارة

19 القيود على تداول الوحدات

لا يوجد قيود على تداول الوحدات مفروضة على أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو مدير الصندوق أو أي طرف ذو علاقة بمدير الصندوق.

20 مدير الصندوق

20.1 مدير الصندوق هو **شركة** مُلكيّة **للاستثمار** وعنوان مكتبها الرئيسي هو: المملكة العربية السعودية، الرياض. شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي، حي السليمانية. مجمع ذا إيليت الدور الأول. ص.ب. 52775 الرمز البريدي 12234. هاتف:8001199992 فاكس: 2799 293 (11) 966+ الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa

20.2 **شركة** مُلكيّة **للاستثمار** شركة مرخصة وتعمل تحت إشراف هيئة السوق المالية ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية وفقاً لنظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 بتاريخ 1424/2/6هـ الموافق 31 يوليو 2003م. بموجب الترخيص رقم (37-13170) وتاريخ 1435/1/2هـ الموافق 2013/11/5م.

20.3 تقدم وتمارس **شركة** مُلكيّة **للاستثمار** أنشطة التعامل بصفة أصيل، والتعهد بالتغطية، وإدارة صناديق الاستثمار، وإدارة محافظ العملاء والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

20.4 حتى إعداد هذه الشروط والأحكام، فإن مدير الصندوق لا يعتقد بوجود أي تضارب مصالح محتمل بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق وبين مدير الصندوق. وسوف يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارته أو له يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق. كما سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي تضارب جوهري من طرفه يحتمل أن يؤثر على تأدية التزاماته تجاه الصندوق خلافاً لما هو مذكور في فقرة تضارب المصالح رقم 24 من هذه الشروط والأحكام.

20.5 حتى إعداد هذه الشروط والأحكام، فإن مدير الصندوق لا يعتقد بوجود أي تضارب مصالح جوهري من شانه التأثير على مدير الصندوق في أداء وجباته وتنفيذها.

20.6 سيقوم مدير الصندوق بكافة المهام المتعلقة بالصندوق دون تكليف لأي طرف آخر بتأديتها وهي المهام المتعلقة بالأمور الإشرافية والإدارية والمحاسبية والكتابية بغرض إدارة الصندوق بطريقة فعالة بما في ذلك حفظ الدفاتر والسجلات وإدخال طلبات الاشتراك ومطابقة معلومات الحساب والأرصدة ومعالجة ومتابعة استفسارات المشتركين وتقديم كشوفات الحساب.

21 أمين الحفظ

21.1 أمين الحفظ هو **شركة البلاد المالية** وهي شركة مرخصة وتعمل تحت إشراف هيئة السوق المالية ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية وفقاً لنظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 بتاريخ 1424/2/6هـ الموافق 31 يوليو 2003م. بموجب الترخيص رقم (37-08100) وتاريخ 1435/1/2هـ الموافق 2013/11/5م. في ممارسة أنشطة التعامل بصفة أصيل، والتعهد بالتغطية، وإدارة صناديق الاستثمار، وإدارة محافظ العملاء والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

21.2 عنوان المكتب الرئيسي **لشركة البلاد المالية** هو: المملكة العربية السعودية، الرياض – تقاطع طريق الملك فهد مع طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية) – برج سمارت، الطابق الأول. ص.ب. 140 الرمز البريدي 11411، هاتف: 9888 203 (11) 966+ فاكس: 9899 203 (11) 966+ الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com البريد الإلكتروني: clientservices@albilad-capital.com

21.3 يجوز لمدير الصندوق تعيين أمين حفظ مستقل أو أكثر بموجب اتفاقية تقديم خدمات حفظ مستقلة بشرط أن يكون أمين الحفظ شخصاً مرخصاً من هيئة السوق المالية لتقديم خدمات الحفظ بعد الحصول على موافقة الهيئة.

21.4 يتضمن دور أمين الحفظ، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

1) حفظ المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق (صكوك الملكية، قرارات الاستثمار، جميع العقود الجوهرية، محاضرة اجتماعات مجلس إدارة الصندوق، تقارير التثمين، الشروط والأحكام).
2) تأسيس شركة ذات غرض خاص يكون كيانها القانوني ذات مسؤولية محدودة، بالاسم الذي يقترحه مدير الصندوق وتوافق عليه هيئة السوق المالية السعودية ووزارة التجارة والصناعة وذلك بغرض تسجيل ملكية أصول الصندوق العقارية بشكل قانوني لشركة الغرض الخاص.
3) تعيين ممثل له (المدير العام) فور اعتماد اتفاقية خدمات الحفظ ليتصرف بصفته مديراً عاماً للشركة ذات الغرض الخاص، نيابة عن أمين الحفظ.
4) حيازة الأصول من خلال الشركة ذات الغرض الخاص. والاحتفاظ بسند ملكية الأصول وغيره من المستندات الثبوتية الخاصة بالأصول في مكان آمن.
5) الاحتفاظ بسجلات تفصيلية ودقيقة بخصوص ما يطرأ من تغيير على ملكية الأصول.

6) اتخاذ الإجراءات اللازمة لفصل الأصول عن أي أصول أخرى تخص أمين الحفظ ومنها على سبيل المثل لا الحصر، النص في جميع السجلات ذات العلاقة إلى أن ملكية الأصول تعود لصندوق الاستثمار أو مدير الصناديق طبقاً لالتزامات أمين الحفظة بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم.

7) موافاة مدير الصندوق بنسخة من أي مستندات متعلقة بالأصول المملوكة لصندوق الاستثمار فور تسلمه من الغير، دون التزام بمراجعة أو فحص كفاية ودقة واكتمال تلك المستندات.

8) التصرف في الأصول و/ أو حصص الشركة ذات الغرض الخاص عند صدور تعليمات خطية من مدير الصندوق، والتقيد بتلك التعليمات، وعدم اتخاذ أي إجراء متعلق بالأصول إلا بموافقة مدير الصناديق الخطية على ذلك.

9) تسليم مدير الصندوق أو أي شخص يعينه، أياً مما يأتي فور طلبه: صوراً من مستندات ملكية الأصول، صوراً من عقد تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص، وسجلها التجاري وأي قرارات تصدر بشأنها من وقت لآخر، صوراً من أي وثائق تسلمها أمين الحفظ بموجب تسجيل ملكية الأصول باسم الشركة ذات الغرض الخاص.

22 مدير العقارات

22.1 قام مدير الصندوق بتعيين "شركة إدارة الأملاك والمرافق المتكاملة" لتقوم بإدارة العقارات وتشغيلها، مع العلم إن إدارة العقارات ليست محصورة على هذه الشركة فقد يقوم مدير الصندوق بتعيين مدير عقارات منفصل لكل عقار على أن يتم تحديد نطاق عمل والتزامات كل طرف والرسوم المستحقة على أساس مبلغ ثابت او نسبة من إيرادات العقارات او كلاهما علما بأنه لمدير الصندوق ان يتعاقد مع عدد غير محدود من المطورين والمشغلين حسب الحاجة.

22.2 في الوقت السابق منذ تاريخ طرح الصندوق وحتى تاريخ 2022/05/23م لا توجد عقارات يقوم بإدارتها مدير الأملاك حيث أن كل عقار من العقارات مؤجر على شخص واحد فبالتالي قيمة الإيجار صافي من المصاريف التشغيلية.

22.3 تم تعيين مدراء املاك لادارة عقار ويست افنيو مول بتاريخ 2022/10/30م و عقار الجادة التجاري الفندقي بتاريخ 2022/05/23م وفيما يخص بقية العقارات فانه لم يتم تعيين مدير املاك حيث ان هذه العقارات مؤجرة على مستاجرين رئيسيين مما لا يستدعي لتعيين مدير املاك لها. أما بشأن العقارات الشاغرة فيتم السعي لتأجيرها من قبل مدير الأملاك الرئيسي للصندوق ومدير الصندوق وأي وسطاء أو مدراء أملاك يعينهم مدير الصندوق لهذا الغرض.

22.4

22.5 وتتلخص أهم مهام مدير العقارات، على سبيل المثال لا الحصر، على ما يلي:

أ) البحث عن الفرص العقارية لصالح الصندوق.

ب) إدارة وتشغيل العقارات بما يشمل أعمال الصيانة الدورية.

ت) تسويق وتأجير العقارات ومتابعة عمليات التحصيل.

23 المحاسب القانوني

مراجع الحسابات هو شركة ابراهيم احمد البسام وشركاؤه محاسبون قانونيون البسام وشركاؤه وعنو انه:

المملكة العربية السعودية، الرياض

ص.ب. 28355 الرياض 11437

هاتف 5353 239 11 966+

فاكس 2065444 11 966+

الموقع الإلكتروني: http://www.pkfalbassam.com/

البريد الإلكتروني: info.sa@pkf.com

24 القوائم المالية

24.1 سيقوم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية للصندوق ومراجعتها من قبل المحاسب القانوني للصندوق وفقا للمعايير المحاسبية الدولية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

24.2 يتم إعداد القوائم المالية للصندوق بواسطة مدير الصندوق وذلك بشكل نصف سنوي (قوائم مالية غير مدققة) وبشكل سنوي وفقا للمعايير المحاسبية الدولية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. ويتم تدقيق القوائم المالية السنوية من قبل مدقق (بيانات مدققة) وفقا لحسابات الصندوق. وتتم مراجعة واعتماد القوائم المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم إتاحتها لهيئة السوق المالية بمجرد اعتمادها ويتم توفيرها لمالكي الوحدات خلال 30 يوما للقوائم الغير المدققة و ثلاثة أشهر من نهاية الفترة التي تغطيها البيانات المالية المدققة، وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق المالية السعودية "تداول" بدون رسوم على مالكي الوحدات

يقدم المحاسب القانوني بيان حول ما إذا كان المحاسب القانوني يرى:

أ) أن القوائم المالية أُعدّت وروجعت وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام ولائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق. و

ب) أن القوائم المالية تقدم صورة صحيحة وعادلة لصافي الدخل وصافي الأرباح والخسائر لأصول الصندوق عن الفترة المحاسبية لتلك القوائم. و

ج) أن القوائم المالية تقدم صورة صحيحة وعادلة للمركز المالي للصندوق في نهاية الفترة.

25 تضارب المصالح

25.1 لا يوجد لدى مدير الصندوق في الوقت الحاضر أي تضارب مصالح قد يؤثر على أداء مهامه وواجباته حيال الصندوق، باستثناء ما هو مفصح عنه في هذه الفقرة:

1- يمتلك مجمع التقنية شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة ولشركة عقار ومعمار الدولية للعقارات حق التصرف فيه ، وهي أحدى الشركات التابعة لمجموعة عبداللطيف العيسى القابضة، والأستاذ/ زياد العيسى هو أحد مساهمي شركة مُلكيّة للاستثمار بنسبة 5% ويمتلك حصة مباشرة في شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة بنسبة 10%. ، ويمتلك حصة غير مباشرة في شركة "عقار ومعمار بنسبة 10% كما أنه عضو مجلس إدارة في شركة عبداللطيف العيسى للسيارات وهي مستأجر رئيسي في هذا المجمع وشركة عبداللطيف العيسى للسيارات هي أحدى الشركات التابعة لمجموعة عبداللطيف العيسى القابضة للمزيد من التفاصيل الرجاء الاطلاع على الملحق رقم 4 في نهاية هذه الشروط والأحكام.

2- يمتلك مشروع ويست أفينيو شركة عقارات الخليج والتي يملكها شركة بيت الاستثمار الخليجي، وشركة سعد للتجارة والمقاولات، وشركة مجموعة عبداللطيف العيسى المحدودة، وشركة آل سعيدان للعقارات، والشركة الأولى للاستثمار وعدد من المستثمرين لا تتجاوز ملكية المستثمر الواحد منهم 5% من رأس المال و هي التي سوف تقوم باستئجار العقار بالكامل، و يمتلك الأستاذ/ زياد بن عبد اللطيف العيسى حصة غير مباشرة فيها عن طريق شركة عبد اللطيف العيسى القابضة ونسبة مباشرة بقيمة 1.2% ولمزيد من التفاصيل حول ملاك الشركة يرجى الاطلاع على ملحق رقم 5 في نهاية هذه الشروط والأحكام، وهو أحد مساهمي شركة "مُلكيّة للاستثمار" – مدير الصندوق، حيث يمتلك في رأسمال مدير الصندوق نسبة 5%.

وفقرة " **أصول الصندوق**"، وفقرة " **مدير الصندوق**"، وفي كل الأحوال سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح لمجلس إدارة الصندوق في حال نشأ أي تضارب مصالح مستقبلاً لأخذ قرار حيال ذلك من مجلس إدارة الصندوق ونشره في تقرير مجلس الصندوق السنوي وعن أي معاملات ينتج عنها تضارب مصالح محتمل كما سيقوم مدير الصندوق بالافصاح عنها في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الالكتروني للسوق المالية ، وسيقوم مدير الصندوق بأخذ الإجراءات التي تضمن تحقيق مصلحة ملاك الوحدات بالمقام الأول، وسيعمل على وضع مصالح المشتركين بالصندوق فوق مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة، وعدم تغليب مصالح مستثمرين على مصالح مستثمرين آخرين في نفس الصندوق. ومع ذلك، وبسبب طبيعة عمل الصندوق والتي تقتضي دفع سعي شراء عقارات إلى الوسيط العقاري الذي يوفر الفرص الملائمة لأهداف واستراتيجية الصندوق، فقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.

25.2 ينوي مدير الصندوق الاستثمار في الصندوق وذلك بتملك وحدات نقدية في الصندوق عند الطرح الأولي وذلك بقيمة 15,000,000 ريال سعودي. كما يحق له الاستثمار في فترات طرح أخرى على أن يتم الإفصاح عن ذلك من خلال تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي.

25.3 كما يحق لجميع موظفي مدير الصندوق وتابعيه الاستثمار في الصندوق.

25.4 يمكن لمالكي الوحدات الاطلاع على الإجراءات المعتمدة لدى مدير الصندوق في معالجة تضارب المصالح عند الطلب ودون أي مقابل.

26 رفع التقارير لمالكي الوحدات

يرفع مدير الصندوق تقارير إلى هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات عن طريق الوسائل الإلكترونية ويفصح عن المعلومات التالية على الفور ودون أي تأخير:

26.1 أي تطورات جوهرية تندرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر على أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين؛

26.2 أي صفقة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو تأجيره أو رهنه بسعر يساوي أو يزيد على 10% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقا لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة أيهما أحدث؛

26.3 أي خسائر تساوي أو تزيد على 10% من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة؛ و

26.4 أي تغييرات في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو لجانه (إن وجدت)؛

26.5 أي نزاع بما في ذلك أي دعاوي قضائية أو دعاوى تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على 5% من صافي قيمة أصول الصندوق وفقا لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة أيهما أحدث؛

26.6 أي زيادة أو نقصان في صافي قيمة أصول الصندوق تعادل أو تزيد على 10% وفقا لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث؛

26.7 أي زيادة أو نقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقا لآخر قوائم مالية مراجعة؛

26.8 أي صفقة بين الصندوق وبين طرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبة كل من الصندوق وطرف ذي العلاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على 1% من إجمالي إيراد الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة؛

26.9 أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسة للصندوق يساوي أو يزيد على 5% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقا لآخر قوائم مالية سنوية مدققة؛

26.10 أي تغيير للمحاسب القانوني للصندوق؛

26.11 أي تعيين لأمين حفظ بديل للصندوق؛

26.12 إصدار أي حكم أو قرار أو أمر أو إعلان من جانب أي محكمة أو جهة قضائية، سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، والذي قد يؤثر سلباً على استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمة الإجمالية على 5% من صافي قيمة الأصول وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث؛

26.13 أي تغيير مقترح لرأس مال الصندوق؛

26.14 التقارير النصف سنوية؛

26.15 أي تعديل في الشروط والأحكام؛ و

26.16 أي تطور أو تغير جوهري يؤثر على عمليات الصندوق؛ و

26.17 المبالغ الموزعة لمالكي الوحدات.

ويتولى مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية وتقديمها إلى مالكي الوحدات تتضمن المعلومات الآتية:

أ) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق؛

ب) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها؛

ت) توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات التي يمتلكها الصندوق؛

ث) جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:

ث.1 صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية؛

ث.2 صافي قيمة الأصول لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية؛

ث.3 أعلى وأقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية؛

ث.4 عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية؛

ث.5 توزيع الدخل لكل وحدة؛

ث.6 نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.

ج) سِجل أداء يبين ما يلي:

ج.1 إجمالي العائد لمدة سنة واحدة وثلاث سنوات وخمس سنوات (أو منذ التأسيس)؛

ج.2 إجمالي العائد السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس)؛

ج.3 جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. ويجب أيضا الإفصاح بشكل واضح عن إجمالي نسبة المصروفات، ويجب الإفصاح عن إذا ما كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق للإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.

ح) في حال حدوث تغييرات جوهرية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق؛

خ) تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي على أن يحتوي، على سبيل المثال ولا الحصر، على الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق وتحقيقه لأهدافه؛

د) بيان بالعمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة ذات الصلة يذكر بوضوح غرض العمولات وكيفية استغلالها.

ذ) المعلومات المتعلقة الزكاة و/ أو الضريبة (ان وجدت):

1. وفقا لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية، فإنه لا يتعين على الصندوق دفع الزكاة نيابة عن المستثمرين المكلفين الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق. ويقتصر دوره في تقديم الافصاحات الزكوية للمستثمرين المكلفين بدفع الزكاة وتزويدهم بهذه التقارير سنوياً للاستعانة بها في سداد الزكاة عن استثماراتهم في الصندوق حيثما ينطبق.

2. يتعهد مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خلال المدة النظامية ، كما يتعهد بتقديم إقرار المعلومات والبيانات التي تطلبها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض فحص ومراجعة الإقرارات خلال المدة النظامية وتزويد مالكي الوحدات المكلفين بالمعلومات القابلة للنشر واللازمة لفحص الوعاء الزكوي. وبإخطار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بانتهاء الصندوق خلال المدة النظامية لذلك. كما يمكن الاطلاع على اللوائح والقواعد ذات العلاقة بالصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من خلال الموقع: http://www.zatca.gov.sa.

على ملاك الوحدات تزويد مدير الصندوق بالمعلومات الصحيحة لعناوين المراسلة وتحديثها باستمرار وفي حال عدم تزويدهم هذه العناوين الصحيحة فإنهم يوافقون بموجب هذا البند على حماية مدير الصندوق من أي متطلبات مستقبلية وإعفائه والتنازل عن حقوقهم أو مطالبتهم ضد مدير الصندوق والناشئة بشكل مباشر أو

غير مباشر عن تزويدهم بالبيانات والإشعارات او أية معلومات أخرى تتعلق بالاستثمار أو التي قد تنشأ عن عدم المقدرة على التأكد من صحة المعلومات او تصحيح أي أخطاء فيها.

27 تعديل شروط وأحكام الصندوق

27.1 سيقوم مدير الصندوق بتعديل الشروط والأحكام وفقاً لتقديره بعد الحصول على اعتماد مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية والهيئة الشرعية. باشعار مالكي الوحدات وأمين الحفظ بالتعديلات الهامة خلال 10 يوم عمل من اجراء اي تغيير عليها .

27.2 وفي حال كانت هذه التغييرات أساسية فإنه ينبغي الحصول على موافقة مالكي الوحدات بشرط الحصول على موافقة أكثر من 50% من مالكي الوحدات على أي تغيير أساسي مقترح والذي يشمل وليس بشكل حصري على التالي:

- التغيير الجوهري في أهداف الصندوق وطبيعته.
- أي تغيير يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات او على حقوقهم المتعلقة بالصندوق.
- أي تغيير يكون له تأثير في مخاطر الصندوق.
- زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما وفقاً لأحكام الفقرة (ل) من البند ثالثاً من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة. كما يجب على مدير الصندوق أن يعلن في موقعه الالكتروني و الموقع الالكتروني للسوق تفاصيل التغييرات الجوهرية في شروط وأحكام الصندوق وذلك قبل 10 أيام عمل من تاريخ سريان التغيير.

28 آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات إضافية

وفقاً للمادة الثالثة (أحكام عامة) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة البند (ل)، يجوز زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما وفق الآلية الآتية:

1. .يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما.
2. بعد الحصول على موافقة الهيئة المشار إليها في الفقرة الفرعية (1) من الفقرة (ل) من هذا البند، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة ملاك الوحدات من خلال قرار صندوق عادي على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما.
3. في حال كان زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات نقدية أو نقدية وعينية، تكون فترة طرح الوحدات الجديدة (5) أيام بحد أدنى وذلك خلال مدة لا تزيد على(6) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة.
4. في حال تم جمع قيمة الوحدات المراد طرحها، فإنه يجب تخصيص الوحدات المطروحة لمالكي وحدات الصندوق في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات أولاً ومن ثم تخصيص الوحدات المتبقية- إن وجدت- على بقية المشتركين ورد الفائض لجميع المشتركين نقداً إن وجد خلال مدة لا تزيد على (15) يوماً من انتهاء فترة الطرح الموضحة في شروط وأحكام الصندوق، على أن تنتقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات الجديدة في السوق خلال مدة لا تزيد على(60) يوماً من انتهاء فترة الطرح ، ولا يجوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها على المشتركين بشكل عيني بما نسبته (5%) أو أكثر عن طريق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً للفقرة(ل) من هذا البند خلال السنة الأولى لبدء تداولها.
5. حيث أن زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق سوف يتم عن طريق قبول مساهمات عينية، تم تخصيص الوحدات الإ ضافية ، بشكل عيني لعدد (8,108,652) وحدة لمالك عقار إيليت مول "ذا إيليت" والمتمثلة في مبلغ (80,600,000) ريال سعودي، والتي تشكل 40% من قيمة الاستحواذ على العقار البالغة (201,500,000) ريال سعودي، فورا بعد موافقة ملاك الوحدات المشار إليها في الفقرة الفرعية (2) من الفقرة (ل) من هذا البند، على أن تنتقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو أو منفعته لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات الجديدة في السوق خلال مدة لا تزيد على(60) يوماً من تاريخ موافقة ملاك الوحدات ، ولا يجوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها على المشتركين بشكل عيني بما نسبته (5%) أو أكثر عن طريق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً للفقرة (ل) من هذا البند خلال السنة الأولى لبدء تداولها.
6. مع مراعاة ما ورد في الفقرة الفرعي(3) من الفقرة (ل) من هذا البند، وفي حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب جمعه والموضح في شروط وأحكام الصندوق، فيجب على مدير الصندوق إلغاء الطرح وإعادة أموال المشتركين دون أي خصم خلال مدة لا تزيد على (5) أيام من انتهاء فترة الطرح.

29 سياسة اجتماعات مالكي الوحدات

29.1 يجوز لمدير الصندوق، بناءً على مبادرة منه، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات.

29.2 يتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون 10 أيام عمل من استلام طلب خطي من أمين الحفظ.

29.3 يدعو مدير الصندوق لاجتماع مالكي الوحدات من خلال إعلان الدعوة على الموقع الإلكتروني الخاص به وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول"، ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن 10 أيام ولا تزيد عن 21 يوماً من تاريخ انعقاد الاجتماع. ويتعين أن يحدد الإعلان والإخطار تاريخ انعقاد الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال المقترَح. كما يتعين على مدير الصندوق، في نفس وقت إرسال الإخطار إلى مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي اجتماع، تقديم نسخة من هذا الإخطار إلى هيئة السوق المالية.

29.4 يتعين على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات في غضون 10 أيام من استلام طلب خطي من أحد مالكي الوحدات أو أكثر، الذي يمتلك منفرداً أو الذين يمتلكون مجتمعين أكثر من 25% الأقل من وحدات الصندوق.

29.5 يتكون النصاب اللازم لعقد اجتماع لمالكي الوحدات من عدد مالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

29.6 في حال عدم الوفاء بشروط النصاب الواردة في الفقرة (28.5) أعلاه، يدعو مدير الصندوق لاجتماع ثان من خلال الإعلان على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول" ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن 5 أيام من تاريخ انعقاد الاجتماع الثاني. وخلال الاجتماع الثاني، يشكل أي عدد من مالكي الوحدات الذين يمتلكون أي عدد من الوحدات الحاضرين بصفة شخصية أو من خلال الممثلين، نصاباً قانونياً.

أ) يحق لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.

ب) تمثل كل وحدة يمتلكها مالك الوحدات صوتاً واحداً في اجتماع مالكي الوحدات.

ت) يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات ومداولاتها والتصويت على القرارات باستخدام وسائل اتصال تقنية وفقاً للضوابط التي تحددها هيئة السوق المالية.

29.7 يكون قرار مالكي الوحدات نافذا رهناً بموافقة مالكي الوحدات الذين يمتلكون 50% من إجمالي وحدات الصندوق والحاضرين في الاجتماع سواء بصفة شخصية أو من خلال وكيل أو باستخدام وسائل اتصال تقنية.

30 حقوق مالكي الوحدات

يحق لمالكي الوحدات ممارسة كافة حقوقهم المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، بما في ذلك:

30.1 حضور اجتماعات مالكي الوحدات والتصويت على القرارات خلالها حيث يجوز لكل مالك وحدات الادلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع

30.2 التصويت فيما يتعلق بأي تغيير أساسي للصندوق، بما في ذلك:

أ) التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛

ب) التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي جوهري على مالكي الوحدات أو حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛

ت) التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛

ث) زيادة رأس مال الصندوق؛

30.3 الاشتراك في اصدارات حقوق الأولوية وقبول المساهمات العينية لغايات زيادة رأس مال الصندوق؛

30.4 قبول التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام؛

30.5 قبول التقارير الدورية والتحديثات بما يتماشى مع هذه الشروط والأحكام.

30.6 يحق لمالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين ومنفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات

30.7 يحق لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات؛

30.8 يحق لكل مالك وحدات الحصول على معلومات كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة وذلك حسب المادة 8 من لائحة الصناديق العقارية المتداولة.

وباستثناء ما هو منصوص عليه صراحة في هذه الفقرة، لا يتمتع مالكي الوحدات بأي حقوق إدارية فيما يتعلق بالصندوق.

31 النظام المطبق

صندوق الإستثمار العقاري المتداول ومدير الصندوق خاضعان لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية. وأن الجهة القضائية المختصه بالنظر في أي نزاع ناشئ من أو عن الإستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة هي لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية.

32 الهيئة الشرعية

لقد قام مدير الصندوق بتعيين دار المراجعة الشرعية كمستشار شرعي للصندوق. وهي شركة متخصصة في تقديم خدمات التدقيق والمراجعة الشرعية، وعضو في المجلس العام للمصارف والمؤسسات المالية الإسلامية وعضو في منظمة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية. ومرخص من قبل مصرف البحرين المركزي لتقديم خدمات الاستشارات الشرعية. وقد قام المستشار الشرعي بتعيين الشيخين التالية أسماءهم كلجنة شرعية للصندوق من أجل مراجعة معايير الهيئة الشرعية للصندوق والمستندات الخاصة بالصندوق والتأكد من الالتزام بمعايير الهيئة الشرعية.

أسماء أعضاء الهيئة الشرعية:

الاسم	المنصب	المؤهلات/الخبرات
الشيخ الدكتور/ خالد بن عبدالله المزيني	عضو الهيئة الشرعية	أستاذ مساعد - قسم الدراسات الإسلامية والعربية، كلية الدراسات التطبيقية والمساندة، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، منذ 1428هـ/2008م. يتركز اهتمامه البحثي على مجالات (الفقه الإسلامي وأصوله وعلم السياسة الشرعية وفقه المعاملات المالية المعاصرة)، والإسهام في ربط هذه العلوم بالحياة، وقد أنجز – بحمدالله تعالى - عدداً من البحوث في هذه المجالات، منها ما حُكّم ونشر في مجلات محكمة ، ومنها ما حكم في مؤتمرات علمية دولية، ومنها ما نشر في مجلات ومواقع مختلفة، وهناك الكثير من المقالات المتخصصة نشرت في صحف ومواقع مختلفة وقد تمت استضافته في عدد من البرامج واللقاءات التليفزيونية لعدة مرات.
الشيخ الدكتور/ صلاح بن فهد الشلهوب	عضو الهيئة الشرعية	حاصل على شهادة الدكتوراه في التمويل الإسلامي من جامعة إدنبرة بالمملكة المتحدة والماجستير من جامعة الإمام في المملكة العربية السعودية، يشغل حالياً وظيفة أستاذ مساعد بقسم الدراسات الإسلامية والعربية بكلية الدراسات المساندة والتطبيقية بجامعة الملك فهد للبترول والمعادن، كتب العديد من البحوث والمقالات تتعلق بالقطاع المصرفي الإسلامي نشرت في صحف عديدة أبرزها صحيفة الاقتصادية.

ويتقاضى كافة أعضاء الهيئة الشرعية مبلغ 33,000 ريال سعودي سنوياً مقابل استشارتهم.

يوضح الملحق رقم (1) من هذه الشروط والأحكام الضوابط الشرعية التي تستخدمها دار المراجعة الشرعية في التأكد من مطابقة أنشطة الصندوق الضوابط الشرعية.

33 التوكيل

إن المستثمر يعين بموجب التوقيع على هذه الشروط والأحكام مدير الصندوق وكيلاً مفوضاً له بكامل صلاحية التفويض والحق في تمثيله والتوقيع نيابةً عنه وتقديم أية مستندات يعتبرها مدير الصندوق ضرورية للاستحواذ على أصول الصندوق وتحويلها وبيعها أو لاستثمار أي مبلغ نقدي لدى الصندوق أو أداء أي من التزامات مدير الصندوق المتعلقة بالصندوق. كما أن أي وثيقة يتعين توقيعها بموجب هذا التوكيل يمكن توقيعها من قبل مسئول مفوّض تابع لمدير الصندوق. كما يوافق المستثمر بموجب هذا التوكيل على أن يقوم مدير الصندوق أو يؤمن القيام بأية تصرفات أو إجراءات أخرى وأن يوقع أو يؤمن توقيع جميع المستندات اللازمة والواقعة ضمن اختصاصه من أجل إنفاذ هذه الشروط والاحكام وبخاصة هذا البند.

تم إعداد هذه الشروط والأحكام باللغة العربية. وفي حال ترجمتها لأي لغة أخرى فإن النص باللغة العربية هو الذي يسود.

بتوقيع هذا المستند، أصرح بأنني قرأت وفهمت ما ورد في الشروط والأحكام، وأو افق على ما ورد فيها. وحصلت على نسخة منها.

المستثمر		مدير الصندوق	
الاسم		الاسم	شركة مُلكيّة للاستثمار
بواسطة		بواسطة	
المنصب		المنصب	
التوقيع		التوقيع	
التاريخ		التاريخ	

نورة بنت عبده البراق

مدير المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

عمر بن عبدالكريم العثيم

الرئيس التنفيذي ورئيس الاستثمار

ملحق رقم (1) الضوابط الشرعية

الضوابط الشرعية لأجور مدير الصندوق

1) يجوز لمدير الصندوق أن يتقاضى أجوراً من المستثمر لقاء اشتراكه، لأنها عوض عن منافع متقومه 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.
2) يجوز لمدير الصندوق أن يقتطع أجوراً للإدارة بصفة دورية، ويجوز أن تحدد هذه الأجور بنسبة محددة من أصول الصندوق في موعد دوري معلوم، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمرين في شروط وأحكام الصندوق.
3) يجوز لمدير الصندوق أن يقتطع أجوراً للحفظ بصفة دورية، ويجوز أن تحدد هذه الأجور بنسبة محددة من أصول الصندوق في موعد دوري معلوم، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمرين في شروط وأحكام الصندوق.

الضوابط الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه

1) يجب على مدير الصندوق بذل جهده وطاقته في استثمار أموال الصندوق على الوجه الأمثل، والأفضل لمصلحة المستثمرين.
2) 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.
3) يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن كافة المصاريف المحملة على الصندوق.
4) 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.
5) يجب أن تكون جميع الوثائق المتعامل بها في الصندوق من عقود وغيرها من النماذج لا تخالف الضوابط الشرعية.
6) لا يجوز لمدير الصندوق الدخول في أي عقد يترتب عليه دفع أو استحقاق فوائد ربوية، وله اتخاذ الإجراءات القضائية للحصول على مستحقاته.

الضوابط الشرعية لبيع أصول الصندوق أو تأجيرها

1) يستثمر الصندوق أمواله في شراء وتشغيل مشاريع عقارية مباحة شرعاً وليس لديها ارتباط بالفائدة الربوية.
2) لا يجوز للصندوق أن يحتسب أي فوائد ربوية في حال تأخر أي طرف عن سداد التزاماته، وله اتخاذ الإجراءات القضائية المناسبة للحصول على مستحقاته.
3) يجوز لمدير الصندوق تأجير العقارات قبل بيعها، بشرط ألا يؤجرها لمن يزاول نشاطاً محرماً شرعاً، كالتأجير على البنوك الربوية.
4) لا يجوز أن يستثمر مدير الصندوق في العقارات التي تتركز أنشطة المستأجرين فيها على الأنشطة التالية:

- مؤسسات الخدمات المالية التي تقوم على الإقراض بالفائدة والربا أو توزيع المنتجات القائمة على الربا، ويشمل ذلك الوسطاء الماليين مثل البنوك التقليدية والتأمين التقليدي وشركات الإقراض وأي نشاط آخر يتعامل بالفائدة والربا (ويستثنى من ذلك التعامل مع النوافذ الإسلامية من هذه البنوك والشركات والتي تعمل وفق الضوابط والمعايير الشرعية).
- إنتاج وتوزيع الخمور أو الدخان وما في حكمهما.
- المؤسسات والشركات التي تركز على عمليات المقامرة والقمار مثل الكازينوهات أو مصنعي ومقدمي آلات القمار.
- إنتاج وتوزيع لحم الخنزير ومشتقاته أو اللحوم غير المذكاة و المشروبات الكحولية و جميع المنتجات الغير حلال.

- شركات التكنولوجيا الحيوية المشاركة في التلاعب بالجينات البشرية وما يتعلق بها من تعديل أو استنساخ، ويستثنى من ذلك الشركات المعنية بالبحوث الطبية.
- أدوات الترفيه غير المتوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية كإنتاج ونشر أفلام الخلاعة وكتب المجون والمجلات والقنوات الفضائية الماجنة ودور السينما، وتأليف ونشر الموسيقى، ومحطات الراديو غير المتوافقة مع الضوابط الشرعية.
- أي نشاط آخر غير متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية على النحو الذي يقرره المستشار الشرعي.

5) 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 التصدق به إلى الجهات الخيرية بعد أخذ موافقة الهيئة الشرعية.
- إذا كان مدير الصندوق يستطيع استبدال المستأجر ذو النشاط الغير المتوافق مع مستأجر نشاطه متوافق مع الضوابط والأحكام الشرعية دون إلحاق ضرر بالصندوق من الناحية المالية والقانونية فعليه المضي قدما في استبدال المستأجر بعد إعطائه إنذار كتابي مدته 3 شهور.
- إذا كان الإجراء المذكور أعلاه سيسبب أضرار مالية أو قانونية على الصندوق ففي هذه الحالة يترك هذا المستأجر إلى أن تنتهي مدة الإجارة ولا يتم تجديد العقد.
- إذا استثمر مدير الصندوق في عقار لا يوجد به مستأجرين أو كان كل المستأجرين نشاطهم متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية فلا يجوز لمدير الصندوق تأجير العقار لمستأجر نشاطه غير متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية حتى ولو كان المدخول من هذا المستأجر أقل من 5% من مجموع الإيجارات المتحصلة.

ملحق (2) جدول افتراضي يوضح طريقة حساب الرسوم والمصروفات المتكررة والغير متكررة بناءً على أرقام افتراضية لعدة سنوات

إجمالي الأصول كما في 31 ديسمبر 2019	894,082,675
مبلغ التمويل المستخدم	342,600,000
مبلغ الاستثمار	1,000,000
عدد الوحدات الناتجة عن مبلغ الاستثمار	100,000
عدد وحدات الصندوق	68,108,652
إجمالي الأصول	1,023,686,520
نسبة المبلغ المستثمر من رأس مال الصندوق في السنة الأولى	%0.1468
نسبة المستثمر من رأس مال الصندوق في السنة الثانية والثالثة	%0.1468

آلية الاحتساب: يتم احتساب الرسوم للصندوق خلال سنة ويضرب الناتج في نسبة المستثمر من رأس مال الصندوق

		السنة الأولى		السنة الثانية (*)		السنة الثالثة وما يليها	
الرسوم والمصروفات المتكررة	النسبة / المبلغ	الرسوم المحملة على الصندوق	الرسوم المحملة على مبلغ الاستثمار	الرسوم المحملة على الصندوق	الرسوم المحملة على مبلغ الاستثمار	الرسوم المحملة على الصندوق	الرسوم المحملة على مبلغ الاستثمار
أتعاب مراجع الحسابات	30,000	30,000	44.05	30,000	41.03	30,000	41.03
رسوم الحفظ من إجمالي الأصول	0.04%	388,535	570.46	428,535	586.16	428,535	586.16
رسوم الإدراج السنوية في السوق المالية السعودية	300,000	300,000	440.47	300,000	410.35	300,000	410.35
إدارة سجل الملاك	400,000	400,000	587.30	400,000	547.13	400,000	547.13
رسوم رقابية	7,500	7,500	11.01	7,500	10.26	7,500	10.26
رسوم النشر موقع تداول	5,000	5,000	7.34	5,000	6.84	5,000	6.84
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	60,000	60,000	88.09	60,000	82.07	60,000	82.07
مكافآت الهيئة الشرعية	33,000	33,000	48.45	33,000	45.14	33,000	45.14
تكاليف التأمين على عقارات الصندوق	200,000	200,000	293.65	250,000	341.96	250,000	341.96
أتعاب التقييم العقاري	275,000	275,000	403.77	275,000	376.15	275,000	376.15
أتعاب إدارة الصندوق من إجمالي الأصول	1%	9,713,365	14,261.57	10,713,365	14,654.03	10,713,365	14,654.03
مصاريف التمويل	4.00%	11,610,000	17,046.29	13,610,000	18,616.13	13,610,000	18,616.13
مصاريف أخرى متوقعة	0.25%	2,428,341	3,565.39	2,678,341	3,663.51	2,678,341	3,663.51
إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة		25,450,741	37,368	28,790,741	39,381	28,790,741	39,381
نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة من إجمالي قيمة أصول الصندوق	-	2.62%	-	2.69%	-	2.69%	-
الرسوم والمصروفات الغير متكررة (*)							
رسوم الاشتراك 2% من مبلغ الاشتراك	2%	-	20,000	-	-	-	-
أتعاب تعامل بحد أعلى 1% من قيمة بيع أو استحواذ على أي أصل عقاري لمدير الصندوق	1%	-	-	1,000,000	1,468.24	-	-
سعي شراء العقار 2.5%	2.50%	-	-	2,500,000	3,670.61	-	-
أتعاب هيكلة رأس المال 1% تدفع لمدير الصندوق	1%	-	-	500,000	734.1211	-	-
أتعاب هيكلة التمويل 1% من المبلغ المسحوب تدفع لمدير الصندوق أو البنك الممول (*)	1%	-	-	500,000	734.12	-	-
إجمالي الرسوم والمصروفات الغير متكررة		-	-	4,500,000	6,607.09	-	-
نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات الغير متكررة من إجمالي أصول الصندوق	-	-	-	0.42%	-	-	-
إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة والغير متكررة		25,450,741	57,368	33,290,741	45,987.85	28,790,741	39,380.76
نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة والغير متكررة	-	2.62%	-	3.11%	-	2.69%	-

(*) في السنة الثانية تم افتراض شراء عقار جديد بقيمة 100,000,000 ريال سعودي على أساس عقد صافي الإيجار بتمويل 50% من قيمة العقار عن طريق الحصول على قرض بمبلغ 50 مليون ريال سعودي، والـ 50% الأخرى من قيمة العقار بمبلغ 50 مليون ريال سعودي سيتم الاشتراك بقيمتها كحصص عينية لمالك العقار، وعليه تصبح إجمالي أصول الصندوق 1,071,336,521 ريال سعودي وإجمالي القرض 340,250,001 ريال سعودي.

وبالتالي في السنة الثانية يزيد مبلغ التمويل بقيمة 50 مليون ريال سعودي، وكذلك يزيد رأس مال الصندوق بمبلغ 50 مليون ريال سعودي أي ما يعادل 5 مليون وحدة.

تم افتراض معدل ربح القرض 4% وقد يتغير هذا المبلغ ويؤثر على أرباح الصندوق وكذلك حصة المستثمر من الرسوم والمصروفات.

تم الافتراض أنه ابتداءً من السنة الثالثة والسنوات التي تليها لا يوجد استحواذات جديدة

رسوم التأمين والتقييم يتحملها الصندوق مباشرة ولا تحتسب من تكاليف الصندوق المتمثلة في ما نسبته 1.25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بناءً على ما جاء في الفقرة 12 من هذه الأحكام والشروط "الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة".

(**) الرسوم والمصروفات الغير متكررة تتعلق بشراء عقار جديد في السنة الثانية.

ملحق رقم (3) مثال يوضح حساب الرسوم والمصروفات بناءً على مبالغ استثماروعوائد افتراضية

المبلغ المستثمر	1,000,000
إجمالي قيمة أصول الصندوق	1,023,686,520
مبلغ التمويل المسحوب	342,600,000
العائد المحقق يعادل 10%	
نسبة المستثمر في إجمالي أصول الصندوق	%0.0977

آلية الاحتساب: يتم احتساب الرسوم للصندوق خلال سنة ويضرب الناتج في نسبة المستثمر من إجمالي أصول الصندوق

وصف الرسوم	الرسوم المحملة على الصندوق	الرسوم المحملة على مبلغ الاستثمار
رسوم الاشتراك * (2%) من قيمة مبلغ الاشتراك	%2	20,000
أتعاب مراجع الحسابات	30,000	29.31
رسوم الحفظ من إجمالي الأصول (0.025%)	255,922	250.00
رسوم الإدراج السنوية في السوق المالية السعودية	300,000	293.06
إدارة سجل الملاك	400,000	390.74
رسوم رقابية	7,500	7.33
رسوم النشر موقع تداول	5,000	4.88
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	60,000	58.61
مكافآت الهيئة الشرعية	33,000	32.24
تكاليف التأمين المتوقعة على عقارات الصندوق	250,000	244.22
أتعاب التقييم العقاري	275,000	268.64
أتعاب إدارة الصندوق(1%) من إجمالي الأصول	10,236,865	10,000
مصاريف التمويل (4%)	13,704,000	13,387
إجمالي الرسوم والمصروفات بدون التمويل	11,853,287	11,579
نسبة الرسوم والمصروفات بدون التمويل	%1.16	%1.16
مصاريف أخرى متوقعة (بحد أقصى 0.25% من إجمالي الأصول)	2,559,216	2,500
إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة	28,116,503	27,466
صافي مبلغ الاستثمار قبل العائد	-	972,534
العائد المحقق يعادل 10%	-	100,000
صافي الاستثمار الافتراضي	-	1,072,534
صافي العائد المتوقع	-	%7.25

* رسوم الاشتراك تدفع منفصلة وغير متضمنة في مبلغ الاستثمار

ملحق رقم (4) ملخص الإفصاح المالي		القيمة الفعلية حتى .../.../..... ريال سعودي
أتعاب الإدارة	1% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات – تُحتسب وتدفع كل ستة أشهر.	XX,XXX
رسوم حفظ	كحد أقصى 0.04% سنوياً من قيمة أصول الصندوق.	XX,XXX
أتعاب مراجع الحسابات	حتى مبلغ 60,000 ريال سعودي سنوياً – تُستحق وتدفع بشكل نصف سنوي (22,500 ريال نهاية شهر يونيو 37,500 ريال نهاية شهر ديسمبر)	XX,XXX
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	مبلغ 5,000 ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع وبحد أعلى 30,000 سنوياً لكل عضو مستقل – تُستحق عن كل اجتماع وتُدفع بعد الاجتماع مباشرة	XX,XXX
مكافآت الهيئة الشرعية	مبلغ 33,000 ريال سعودي سنوياً– تُحتسب بشكل نصف سنوي وتدفع بداية العام الميلادي	XX,XXX
رسوم رقابية	مبلغ 7,500 ريال سعودي سنوياً – تُحتسب بشكل نصف سنوي وتدفع نهاية العام	XX,XXX
رسوم النشر (موقع تداول)	مبلغ 5,000 ريال سنوياً – تدفع عند المطالبة وتحتسب بشكل نصف سنوي.	
حافز أداء	15% من فرق الأداء بين صافي العائد التأجيري المحصل لكافة الأصول العقارية المملوكة من قبل الصندوق ومعدل عائد تأجيري سنوي عن جميع أصول الصندوق مقداره 7% – تُحتسب نهاية كل سنة مالية وتدفع بشكل سنوي	XX,XXX
أتعاب المثمن العقاري	حسب الأسعار السائدة في السوق – تُحتسب وتُدفع عند الحصول على الخدمة	XX,XXX
أتعاب إدارة العقارات وتشغيلها	نسبة تتراوح بين (5%) و (10%) من قيمة الإيجار النقدي المستلم تُحتسب كنسبة من مبلغ الايجارات وتدفع بشكل نصف سنوي أو عند المطالبة	XX,XXX
مصاريف صيانة العقارات	حسب الأسعار السائدة في السوق – تُحتسب وتُدفع عند الحصول على الخدمة	XX,XXX
مصاريف تطوير وتحسين العقارات	حسب الأسعار السائدة في السوق – تُحتسب وتُدفع عند الحصول على الخدمة	XX,XXX
سعي شراء العقار	كحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ على العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري. وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.	XX,XXX
رسوم الاستمرار في الإدراج من قبل تداول	يتم تحديدها من قبل الجهة المنظمة	XX,XXX
رسوم رخصة توزيع معلومات صناديق الاستثمار	يتم تحديدها من قبل الجهة المنظمة	XX,XXX

ملاحظة: لا يوجد أداء سابق للصندوق. المصاريف الواردة أعلاه تقريبية، وسيتم تحديث ملخص الإفصاح المالي بالمصاريف الفعلية في التقرير السنوي للصندوق.

ملحق رقم (5) ملاك شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة والشركات التابعة

م	المساهم	نسبة الملكية
1	منيرة عبد الله المشرف	18.02%
2	إبراهيم عبد اللطيف العيسى	7.00%
3	عبد الرحمن عبد اللطيف العيسى	7.00%
4	خالد عبد اللطيف العيسى	7.00%
5	عبد المحسن عبد اللطيف العيسى	10.00%
6	نجيب عبد اللطيف العيسى	10.00%
7	زياد عبد اللطيف العيسى	10.00%
8	نعيمة عبد اللطيف العيسى	4.00%
9	الجوهرة عبد اللطيف العيسى	4.00%
10	إبتسام عبد اللطيف العيسى	4.00%
11	ملاك آخرين	18.97%
12	الإجمالي	100.00%

ملحق رقم (6) ملاك شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة والشركات التابعة

م	المساهم	نسبة الملكية %
عقارومعمار الدولية للعقارات	شركة مجموعة العبداللطيف العيسى القابضة	90%
	الشركة الوطنية العمومية للسيارات	10%
	الإجمالي	100%
الشركة الوطنية العمومية للسيارات	شركة مجموعة العبداللطيف العيسى القابضة	95%
	شركة بنان العالمية	5%
	الإجمالي	100%
شركة بنان العالمية	شركة مجموعة العبداللطيف العيسى القابضة	95%
	الشركة الوطنية العمومية للسيارات	5%
	الإجمالي	100%
شركة عبداللطيف العيسى للسيارات	الشركة الوطنية العمومية للسيارات	95%
	شركة مجموعة العبداللطيف العيسى القابضة	5%
	الإجمالي	100%
شركة العيسى العالمية للسيارات	شركة مجموعة العبداللطيف العيسى القابضة	95%
	الشركة الوطنية العمومية للسيارات	5%
	الإجمالي	100%

ملحق رقم (7) ملاك شركة عقارات الخليج

م	المساهم	نسبة الملكية
1	شركة بيت الاستثمار الخليجي	26%
2	شركة سعد للتجارة والمقاولات	23%
3	شركة مجموعه عبداللطيف العيسى القابضة	12%
4	شركة آل سعيدان للعقارات	8%
5	الشركة الاولى للاستثمار	6%
6	شركة الخليج للتعمير (انوفست)	4%
7	شركة الشايع المتحدة	3%
8	الامير/عبدالله بن محمد بن عبد العزيز آل سعود	3%
9	شركة الاستثمارات الوطنية	2%
10	شركة أركان الكويت العقارية	2%
11	ملاك آخرين	12%
12	الإجمالي	100%

ملحق رقم (8) آلية الاشتراك في الصندوق

الشروط العامة للاشتراك في الصندوق:

1. هوية سارية المفعول.
2. توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد الأشخاص المرخص لهم.
3. توفر رقم حساب بنكي أيبان مسجل باسم المستثمر الذي يرغب بالاشتراك في الصندوق، على أن يقوم المستثمر بتحويل قيمة الاشتراك منه وسيتم رد الفائض إليه بعد التخصيص.
4. تقديم مستندات الاشتراك كاملة (الشروط والأحكام موقعة + نموذج الاشتراك معبئاً وموقعاً كاملاً + صورة الحوالة البنكية + صورة الهوية موقعة من المستثمر)

آلية الاشتراك في الصندوق من خلال شركة مُلكيّة للاستثمار:

الخطوة الأولى – الحصول على الشروط والأحكام

بإمكان الراغبين بالاشتراك الحصول على نسخة من الشروط والاحكام من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق – شركة مُلكيّة للاستثمار www.mulkia.com.sa أو من خلال زيارة مقر الشركة.

على من يرغب بالاشتراك في الصندوق الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق وتوقيعها، والاحتفاظ بها لغرض تقديمها إلى مدير الصندوق في خطوة لاحقة.

الخطوة الثانية – التحويل البنكي

يمكن للمستثمر الاشتراك من خلال مُلكية للاستثمار بعد أن يقوم بتحويل كامل مبلغ الاشتراك المراد الاشتراك به بحد أدنى 10,000 ريال وحد أقصى 25,000,000 ريال، بالإضافة إلى رسوم الاشتراك بنسبة 2% من مبلغ الاشتراك، خلال فترة الطرح وذلك على الحساب التالي:

اسم البنك: البنك السعودي الفرنسي

اسم الحساب: شركة مُلكيّة للاستثمار

رقم الحساب:0230 5180 976

رقم الآيبان:SA56 5500 0000 0976 5180 0230

وعلى سبيل المثال: إذا أراد المستثمر الاشتراك بالحد الأدنى بقيمة 10,000 ريال فإنه يتوجب عليه تحويل مبلغ قيمته 10,200 ريال عبارة عن 10,000 ريال قيمة الاشتراك مضافاً له 200 ريال رسوم الاشتراك.

وسيقوم المستثمر بالاحتفاظ بإيصال الحوالة البنكية لتقديمها إلى مدير الصندوق في خطوة لاحقة.

الخطوة الثالثة – تعبئة نموذج الاشتراك

يحصل المستثمر على نموذج الاشتراك من خلال زيارة الموقع الإلكتروني للشركة www.mulkia.com.sa أو من خلال زيارة مقر الشركة، ويتوجب على المستثمر تعبئة نموذج الاشتراك كاملاً، وتوقيعه إما ورقياً أو إرساله إلكترونياً عند استخدام خاصية الاشتراك الإلكتروني.

ثم يقوم المستثمر بإرسال جميع المستندات المطلوبة والموضحة في الخطوة الأولى والثانية والثالثة بشكل ورقي إلى مقر الشركة، او باستخدام خاصية الاشتراك الالكتروني للشركة من خلال موقعها الإلكتروني.

ولن يتم قبول أي طلب اشتراك أو تحويل بنكي بعد انتهاء يوم العمل الأخير لأيام الاكتتاب. ولن يستطيع المستثمر تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد ارساله أو تسليمه. ويمكن إلغاء الاشتراك والتقدم بطلب جديد، كما لا يمكن إلغاء الاشتراك بعد الموافقة عليه وتأكيده.

وفي جميع الحالات، يجب على المستثمرين بمختلف فئاتهم مراعاة تسليم واستكمال متطلبات الاشتراك والوثائق أو تحميلها عبر الموقع الالكتروني.

الخطوة الرابعة – تأكيد استلام الاشتراك:

في حال الاشتراك بشكل الكتروني، سيقوم مدير الصندوق بإرسال تأكيد استلام طلب الاشتراك في الصندوق للعميل عبر البريد الالكتروني أو من خلال رسالة نصية الى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الاشتراك الإلكتروني.

وفي حال الاشتراك من خلال تقديم المستندات ورقياً إلى مقر الشركة، فسيقوم الموظف المستلم لمستندات الاشتراك بتزويد المستثمر بإشعار تأكيد الاشتراك ورقياً.

ولا يعني استلام طلب الاشتراك تأكيدا لقبوله.

الخطوة الخامسة – قبول طلب الاشتراك:

يتم مراجعة طلب الاشتراك خلال ثلاثة أيام عمل، وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك كامل المتطلبات أو وجود أي ملاحظات، يتم اشعار العميل عبر البريد الالكتروني أو من خلال رسالة نصية الى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الاشتراك الإلكتروني لاستكمال المتطلبات خلال يوم عمل من اشعار المشترك، وفي حال كان الطلب مكتملاً سيتم إشعار المستثمر بقبول طلب الاشتراك.

الخطوة السادسة – اشعار التخصيص:

بعد إقفال فترة الطرح وتخصيص الوحدات للمستثمرين وفقاً لآلية التخصيص المحددة خلال عشرة أيام عمل، ويتم اشعار هيئة السوق المالية وإعلان نتائج الطرح النهائية وتخصيص الوحدات من خلال الموقع الالكتروني لمدير الصندوق.

الخطوة السابعة – رد الفائض والادراج:

بعد إعلان التخصيص النهائي بخمسة عشر يوم عمل إن شاء الله، يتم رد الفائض إلى المشتركين دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة ورسوم الاشتراك، على أن يتم ادراج الوحدات المخصصة في المحافظ الاستثمارية للمشتركين لدى شركة الوساطة المرخصة من خلال شركة السوق المالية السعودية تداول.

الاشتراك من خلال الجهات المستلمة الأخرى:

من خلال البنك السعودي الفرنسي:

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى البنك السعودي الفرنسي ومحفظة استثمارية نشطة، وسيقوم المستثمر بالإشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للبنك السعودي الفرنسي بعد الموافقة على الشروط والأحكام أو من خلال فروع البنك بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام.

من خلال شركة الجزيرة كابيتال:

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى بنك الجزيرة ومحفظة استثمارية لدى الجزيرة كابيتال، وسيقوم المستثمر بالإشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للجزيرة كابيتال بعد الموافقة على الشروط والأحكام أو من خلال فروع الجزيرة كابيتال بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام.

يتم إرفاق المستندات التالية حسب فئة المستثمر:

المستندات المطلوبة من جميع المستثمرين:

- صورة الحوالة البنكية صادرة من حساب بنكي باسم المستثمر، موضح فيها المبلغ شاملاً قيمة الاشتراك ورسوم الاشتراك، في حال تقديم طلب الاشتراك من خلال مُلكيّة للاستثمار.
- نسخة موقعة من الشروط والأحكام.
- نموذج الاشتراك موقعاً ومعبئاً بشكل كامل.

المستندات المطلوبة الأفراد:

- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول.

المستندات المطلوبة للأفراد القاصرين:

- تنفيذ حوالة بنكية مستقلة لكل فرد قاصر من نفس الحساب البنكي لولي القاصر في حال عدم وجود حساب بنكي أو محفظة للقاصر.
- ارفاق الوثائق التالية:

- صورة من الهوية الوطنية للقاصرين السعوديين لمن أعمارهم من 15 سنة هجرية الى 18 سنة هجرية أو دفتر العائلة لمن أعمارهم دون 15 سنة هجرية.
- صورة من هوية مقيم للقاصرين المقيمين لمن أعمارهم دون 18 سنة هجري.
- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو صورة من هوية مقيم للمقيمين لولي الأمر سارية المفعول.

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.

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 موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة ، وموقعة من المفوض.

المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية:

- صورة من هوية صاحب المحفظة الاستثمارية
- صورة من السجل التجاري لمدير المحفظة مع ختم الشركة
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير المحفظة مع ختم الشركة.
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير المحفظة.
- صورة من اتفاقية إدارة المحفظة الاستثمارية.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة ، وموقعة من المفوض.

ملاحظات هامة:

- يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها، ولا تتحمل شركة مُلكيّة للاستثمار ما قد ينتج عن أي أخطاء.
- يجب على العميل 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 حساب غير الحساب المسجل لدينا عند الاشتراك في الصندوق، ويجب أن يكون الحساب البنكي بإسم العميل.

- في حالة وجود أي استفسارات يرجى التواصل معنا عبر رقم الهاتف 920003028 أو من خلال البريد الالكتروني reit@mulkia.com.sa

MULKIA INVESTMENT

الرقم: CEO-19-42

التاريخ: 1441/04/26 هـ

الموافق: 2019/12/23 م

سعادة الأستاذة/ منى بنت سعود النمر المحترمة

السادة/ إدارة إصدار المنتجات الاستثمارية المحترمين

وكالة الهيئة للشركات المدرجة والمنتجات الاستثمارية

هيئة السوق المالية

السلام عليكم و رحمة الله و بركاته، وبعد..

الموضوع: إقرارات مدير الصندوق حسب الملحق رقم(2) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة

إشارة الى متطلبات زيادة إجمالي أصول الصندوق من خلال طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما، و الملحق (2) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة نؤكد لكم ما هو آت:

1) نُقر شركة مُلكيّة للاستثمار أن شروط وأحكام (صندوق ملكية عقارات الخليج ريت) قد تم إعدادها وفقا للائحة صناديق الاستثماري العقاري، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

2) نُقر شركة مُلكيّة للاستثمار ، 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 وشركة السوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.

3) نُقر شركة مُلكيّة للاستثمار بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوّه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

Closed Joint Stock Company | شركة مساهمة مقفلة
P.O. Box 52775 صندوق بريد | Riyadh 11573 الرياض
Kingdom of Saudi Arabia | المملكة العربية السعودية
Tel +966 92 000 3028 هاتف | Fax +966 (11) 293 2799 فاكس
Capital Market Authority 13170-37 ترخيص هيئة السوق المالية
C.R. 1010407245 س.ت: ١٠١٠٤٠٧٢٤٥

MULKIA
INVESTMENT

4) كما تُقر شركة مُلكيّة للاستثمار بعدم وجود تضارب مصالح مباشر / غير مباشر غير ما هو مفصح عنه بين أي من الآتي:

- مدير الصندوق
- مدير / مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مالك/ملاك مالك العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مستأجر /مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها (10 %) أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.
- المقيم المعتمد.

5) تُقر شركة مُلكيّة للاستثمار بقيامها بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تضارب مصالح مباشر / غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.

6) تُقر شركة مُلكيّة للاستثمار 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 مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرّف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

7) تُقر شركة مُلكيّة للاستثمار بأن الأعضاء المستقلين، مطابقين لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل تعينه شركة مُلكيّة للاستثمار خلال مدة الصندوق.

8) تُقر شركة مُلكيّة للاستثمار بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة شركة مُلكيّة للاستثمار يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

9) تُقر شركة مُلكيّة للاستثمار أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.

10) تُقر شركة مُلكيّة للاستثمار أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة (12) من الشروط والأحكام.

11) تُقر شركة مُلكيّة للاستثمار أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق أو نقل منفعته، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح والموضحة في الفقرة (9) و الفقرة (11) من الشروط والأحكام، سيتم رد كامل مبالغ الاشتراك للمشتركين.

12) تُقر شركة مُلكيّة للاستثمار بأنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.

13) تُقر شركة مُلكيّة للاستثمار بانه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك او التداول في الصندوق في الشروط والأحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها وفي الشروط والأحكام.

Closed Joint Stock Company | شركة مساهمة مقفلة
P.O. Box 52775 صندوق بريد | Riyadh 11573 الرياض
Kingdom of Saudi Arabia | المملكة العربية السعودية
Tel +966 92 000 3028 هاتف | Fax +966 (11) 293 2799 فاكس
Capital Market Authority 13170-37 ترخيص هيئة السوق المالية
C.R. 1010407245 س.ت ١٠١٠٤٠٧٢٤٥

MULKIA INVESTMENT

14) تُقر شركة مُلكيّة للاستثمار بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق؛
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
- التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
- أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق.

15) تُقر شركة مُلكيّة للاستثمار 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 ، و المستشار 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 مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرّف بحسن نية -ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف -وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرّف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

16) تُقر شركة مُلكيّة للاستثمار أنه قد بيّن للمقيم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحا للاستخدام بغرض طرحه طرحا عاما وتضمين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات العقارات.

وتقبلوا منا فائق التحية والتقدير،،

منيرة بنت حجاب الدوسري

الرئيس التنفيذي

Closed Joint Stock Company | شركة مساهمة مقفلة
P.O. Box 52775 صندوق بريد | Riyadh 11573 الرياض
Kingdom of Saudi Arabia | المملكة العربية السعودية
Tel +966 92 000 3028 هاتف | Fax +966 (11) 293 2799 فاكس
Capital Market Authority 13170-37 ترخيص هيئة السوق المالية
C.R. 1010407245 س.ت ١٠١٠٤٠٧٢٤٥

ملحق رقم (9) تقرير العناية المهني

بصفتنا مدير الصندوق لصندوق (ملكية عقارات الخليج ريت) في ما يخص طرح صندوق استثمار عقاري متداول صندوق (ملكية عقارات الخليج ريت) وتسجيل وإدراج وحداته في السوق المالية السعودية (تداول)، نحن شركة ملكية للاستثمار نؤكد، بحسب معرفتنا، وبعد القيام بالدراسة الواجبة، وإجراء التحريات اللازمة على الصندوق، أن الصندوق قد استوفى جميع الشروط المطلوبة لتسجيل وحدات الصندوق و إدراجها واستوفى جميع المسائل الأخرى التي تطلبها هيئة السوق المالية (الهيئة) حتى تاريخ هذا الخطاب. وتؤكد شركة ملكية للاستثمار أنه، بحسب علمها وفي حدود صلاحيتها مديراً للصندوق، قد قدمت إلى الهيئة جميع المعلومات والتوضيحات بحسب الصيغة وخلال الفترة الزمنية المحددة وفقاً لما طلبته الهيئة لتمكينها من التحقق من أن (شركة ملكية للاستثمار) والصندوق قد التزما نظام السوق المالية والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.

وبصفة خاصة تؤكد(شركة ملكية للاستثمار) ما يلي:

- أنها قد قدت جميع الخدمات ذات العلاقة والتي تقتضيها التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالعناية والخبرة المطلوبة.
- أنها قد اتخذت خطوات معقولة للتحقق من أن أعضاء مجلس إدارة الصندوق يفهمون طبيعة ومدى مسئولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- أنها قد توصلت إلى رأي معقول، يستند إلى تحريات كافية وخبرة مهنية بأن:
  - الصندوق قد استوفى جميع المتطلبات ذات العلاقة بالتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري (بما في ذلك الأحكام المتعلقة بالشروط والأحكام)؛
  - جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين تنطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ينطبق عليهم تعريف عضو مجلس إدارة الصندوق المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها ولوائحه التنفيذية؛
  - الأصول العقارية خالية من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها، وكذلك أن الأصول العقارية سليمة فنياً وخالية من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة؛
  - النشاطات الرئيسية للمستأجرين الرئيسيين المحتملين للأصول العقارية سليمة، وأنهم قادرين على الوفاء بالتزاماتهم للصندوق؛
  - جميع المسائل المعلومة لشركة ملكية للاستثمار لتي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين الاعتبار عند دراستها لطلب الطرح قد أُفصح عنها للهيئة.

ملحق رقم (10) تقرير العناية المهني

مكتب محمد العمّار للمحاماة
والاستشارات القانونية
بالتعاون مع كينج آند سبولدينج

THE LAW OFFICE OF MOHAMMED ALAMMAR
In cooperation with King & Spalding LLP

The Law Office of Mohammed AlAmmar
in cooperation with King & Spalding LLP
Kingdom Centre
20th Floor
King Fahad Road
PO Box 14702
Riyadh 11434
Saudi Arabia
Tel: +966 11 466 9400
Fax: +966 11 211 0033

١٤٤١/٤/٢١ هـ
٢٠١٩/١٢/١٨ م

إلى: هيئة السوق المالية ("الهيئة")

الموضوع: صندوق ملكية – عقارات الخليج ريت - خطاب المستشار القانوني

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بصفتنا مستشاراً قانونياً لشركة مُلكيّة للاستثمار ("مدير الصندوق") في ما يخص طلب مدير الصندوق طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها في السوق باسم "صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت" ("الصندوق").

نشير إلى الشروط والأحكام المعدة بخصوص الصندوق وزيادة رأس مال الصندوق الحالي من (٦٠٠٠٠٠٠٠٠٠) ريال سعودي إلى (٦٨١،٠٨٦،٥٢٠) ريال سعودي ("الشروط والأحكام")، وبصفة خاصة في ما يتعلق بطلب طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها في السوق المقدم إلى هيئة السوق المالية ("الهيئة")، وحول متطلبات نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وبصفة خاصة، فقد قدمنا المشورة إلى مدير الصندوق حول المتطلبات التي يجب أن تشتمل عليها الأقسام القانونية من الشروط والأحكام، وحول استيفاء الأصول لجميع المتطلبات النظامية وسلامة صكوك تلك الأصول محل الاستحواذ. وفي هذا الخصوص، قمنا بإجراء دراسة وتحريات إضافية نرى أنها ملائمة في تلك الظروف وأجرينا كذلك دراسة رسمية للعناية المهنية اللازمة القانونية بهذا الخصوص.

وبهذه الصفة الاستشارية، نؤكد أننا لا نعلم عن أي مسألة جوهرية تشكل إخلالاً من قبل مدير الصندوق بالتزاماته لمتطلبات نظام السوق المالية أو بالشروط المفروضة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة بالنسبة إلى طلب طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها، بما في ذلك المتطلبات المتعلقة بمحتوى الشروط والأحكام كما هي في تاريخ هذا الخطاب.

وتفضلوا بقبول وفر الاحترام والتقدير

مكتب محمد العمار للمحاماة وللاستشارات القانونية

The Law Office of Mohammed I. Al-Ammar
رقم الترخيص ٢٦/٥٠
License No: 26/50

ملحق رقم (11) اقرارات المقيمين

WHITE CUBES
REAL ESTATE

التاريخ:2019/12/22

السادة/ شركة ملكية للاستثمار- صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين

الموضوع / إقرار بالالتزام بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بالإشارة إلى اتفاقية تقديم خدمات التقييم العقاري لصالح **صندوق ملكية عقارات الخليج ريت** والمكون من عقار إيليت مول الواقع بحي السليمانية في مدينة الرياض، وبناء على طلبكم الكريم نفيدكم **بإقرار مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري** الالتزام بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم يعد ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام **بغرض زيادة إجمالي أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات إضافية.**

كما نفيد أن قيمة الإيجارات الفعلية في العقود الإيجارية للعقار تقع ضمن متوسط أسعار التأجير السوقية للعقارات المشابهة.

وتقبلوا خالص التحية والتقدير،،،

مؤسسة المكعبات البيضاء للتقييم العقاري
WHITE CUBES REAL ESTATE

عصام محمد الحسيني
المدير العام

مؤسسة المكعبات البيضاء للتقييم العقاري
WHITE CUBES REAL ESTATE

الدكتور/ محمد نايف طه
المدير التنفيذي

WHITE CUBES
valuation

WHITE CUBES
REAL ESTATE

Saudi Arabia
P.O.Box 2955 Riyadh 11461
C.R 1010820078

Mob: 00966 50 3559911
Tel: 00966 11 810 1765
Fax: 00966 11 254 2126

info@white-cubes.com
info@white-cubes.com
www.white-cubes.com

Lebanon
P.O.Box 116-2344 - Beirut
Mob: 00961 7 8892891

استناد
Estnad
للتقييم العقاري

التاريخ: 1441/04/25هـ
الموافق: 2019/12/22م
الرقم: 190020

السادة / شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت المحترمين،

السلام عليكم ورحمة وبركاته،

الموضوع: إقرار بخصوص تقييم عقار إيليت مول الواقع بحي السليمانية بمدينة الرياض

نقر نحن مكتب استناد للتقييم العقاري بتقيدنا بنظام المقيمين المعتمدين ولوائحه التنفيذية وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم يعد ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض زيادة إجمالي أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات إضافية.

كما نقر نحن مكتب استناد أن القيمة الإيجارية السوقية لا تختلف عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات العقار.

وتقبلوا فائق التحايا والتقدير،

المدير التنفيذي
إبراهيم بن محمد الجدوع

استناد
Estnad

سجل تجاري : ١٠١٠٥٥٩٣٣٣
الرياض، ١١٤٧٣ صندوق بريد : ١٢٢٣٦
المملكة العربية السعودية

ترخيص الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
License Saudi Authority for Accredited Valuers 1210000037

Tel : +966 118109775
Fax: +966 112142002
www.estnad.com

الملحق التكميلي رقم (1)

صندوق مُلكيّة – عقارات الخليج ريت

MULKIA-GULF REAL ESTATE REIT FUND

(صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متو افق مع ضو ابط الشريعة الإسلامية)

صندوق استثمار متو افق مع الضو ابط الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعنية لصندوق الاستثمار "رقم الاعتماد الشرعي MLK-689-04-01-05-17

ملحق تكميلي لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت – التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

مدير الصندوق: شركة مُلكيّة للاستثمار

أمين الحفظ: شركة البلاد المالية

تمت الموافقة على هذا الملحق التكميلي من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 1444/07/17هـ الموافق 2023/02/08م

تمت الموافقة على طرح وتسجيل وإدراج وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 2017/08/09م

تم إصدار الشروط والأحكام بتاريخ 2017/10/16م

تاريخ آخر تحديث لشروط وأحكام الصندوق 2023/11/29م

" لا تعطي الهيئة أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو عن الاعتماد على أي جزء منه. يجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند قراءة هذا المستند بأكمله قبل شراء الوحدات في الصندوق، وتحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له"

ملحوظة: ينوه مدير الصندوق بضرورة قراءة شروط وأحكام الصندوق والمستندات الأخرى لصندوق الاستثمار قبل اتخاذ أي قرار يخص الاستثمار في الصندوق.

نورة بنت عبده البراق	عمر بن عبدالكريم العثيم
مدير المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب	الرئيس التنفيذي ورئيس الاستثمار

إشعار هام

يحتوي هذا الملحق التكميلي «الملحق التكميلي» على معلومات تفصيلية بشأن التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت «الصندوق» وعملية طرح الوحدات الإضافية في الصندوق «الوحدات الإضافية» وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات الإضافية فإن شراء المستثمر لأي من الوحدات الإضافية يعد إقراراً منه بإطلاعه على شروط وأحكام الصندوق المؤرخة 2017/10/16م وكافة تعديلاتها «الشروط والأحكام» وقبوله لها، كما يعد إقراراً منه بإطلاعه على هذا الملحق التكميلي وقبوله له، وسوف يُعامَل المستثمرون على أنهم قد تقدموا فقط بناءً على المعلومات الواردة في هذا الملحق التكميلي والشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة ملكية للاستثمار «مدير الصندوق» www.mulkia.com.sa أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية (الهيئة) www.cma.org.sa أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (السوق) www.tadawul.com.sa.

وبالإضافة إلى ما هو وارد في الشروط والأحكام يجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذا الملحق التكميلي بشكل كامل قبل شراء الوحدات الإضافية في الصندوق حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر، وقد لا يناسب جميع المستثمرين. كما يجب على المستثمرين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق (مخاطر الاستثمار في الصندوق)، والوارد وصفها في الفقرة (8) من الشروط والأحكام وفي الفقرة (د) من هذا الملحق التكميلي. وفي حال تعذر فهم هذا الملحق التكميلي أو الشروط والأحكام، فيجب على المستثمرين الحصول على مشورة مستشار مالي مرخص له.

تم إعداد هذا الملحق التكميلي بواسطة مدير الصندوق، باعتباره شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم (1010407245)، وشخص مرخص له من جانب هيئة السوق المالية السعودية بموجب الترخيص رقم (37-13170)، طبقاً للأحكام التي تنص عليها لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-193-2006) وتاريخ (1427/06/19هـ) الموافق (2006/07/15م)، وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم 6-130-2016 المؤرخ في 1438/1/23هـ (الموافق 2016/10/24م) والمعدلة بقرار رقم 2-22-2021 وتاريخ12/7/ 1442هـ الموافق 2021/2/24م ("التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري ").

الاشتراك في الوحدات الإضافية متاح للفئات الآتية:

(أ) مالكي الوحدات في الصندوق المسجلين في يوم إنعقاد إجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق والراغبين في الإشتراك بالوحدات الإضافية (ب) المستثمرون من الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي (ج) الأشخاص الطبيعيون المقيمين في المملكة العربية السعودية بموجب هوية مقيم (د) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات والأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية والمستثمرين الأجانب المؤهلين والمستثمرين الخليجيين. ويتعين على جميع مستلمي هذا الملحق التكميلي الإطلاع على أي قيود قانونية أو تنظيمية ذات علاقة بعملية الطرح الإضافي وبيع الوحدات الإضافية، كما يتعين عليهم مراعاة تلك القيود بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

وبالإضافة إلى ما هو وارد في الشروط والأحكام فإنه تجدر الإشارة إلى أن المعلومات والبيانات الواردة في هذا الملحق التكميلي والمتعلقة بالعوائد المستهدفة أو التوقعات أو الإفتراضات أو الأمثلة التوضيحية بما في ذلك جدول الإستثمار الإفتراضي لمالك الوحدات المنصوص عليه في هذا الملحق التكميلي، جميعها قد تم إعدادها بناءً على إفتراضات مبنية على معلومات مدير الصندوق وفقاً لخبرته في السوق، بالإضافة إلى معلومات السوق المتوافرة لدى الجمهور والعامة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية والعوائد المستهدفة عن هذه التوقعات أو الإفتراضات أو الأمثلة التوضيحية المستخدمة في الملحق التكميلي، وعليه، فلا توجد أي ضمانات أو تأكيدات أو تعهدات فيما يتعلق بهذه التوقعات أو الإفتراضات أو الأمثلة التوضيحية، ولا تشكل أي منها ضمانات لأي أداء مستقبلي وقد تم استخدامها لأغراض توضيحية، وخصوصاً أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى إختلاف كبير عن النتائج الفعلية أو الأداء الفعلي أو الإنجازات الفعلية التي يحققها مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق عما كان متوقعاً ومنها على سبيل المثال لا الحصر المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق (مخاطر الاستثمار في الصندوق)، والوارد وصفها في الفقرة (8) من الشروط والأحكام وفي الفقرة (د) من هذا الملحق التكميلي.

دليل الصندوق

مدير ومشغل الصندوق	**شركة مُلكيّة للاستثمار** المملكة العربية السعودية، الرياض شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي، حي السليمانية. مجمع ذا إيليت الدور الأول. ص.ب. 52775 الرمز البريدي 12234. هاتف:8001199992 فاكس: 2799 293 (11) 966+ الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa
أمين الحفظ	**شركة البلاد المالية** المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد ص.ب. 140 الرياض 11411 هاتف رقم : 3636 9200 966+ فاكس رقم : 6299 290 11 966+ الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com البريد الالكتروني: custody@albilad-capital.com
الهيئة الشرعية	**دار المراجعة الشرعية** مملكة البحرين، المنامة ص.ب. 21051 الرياض 13212 المملكة العربية السعودية ص.ب. 40469 جدة 21499 رقم الهاتف: 0122293424 الموقع الإلكتروني: www.shariyah.com
مدير الطرح الإضافي الثاني	**شركة الجزيرة للأوراق المالية (الجزيرة كابيتال)** المملكة العربية السعودية، الرياض طريق الملك فهد ص.ب 20438 , الرياض 11455 هاتف: 2256000 11 966+ www.aljaziracapital.com
الجهات المستلمة للطرح الإضافي الثاني	**مصرف الراجحي** طريق الملك فهد-حي المروج الرياض، 122630 – 2743 المملكة العربية السعودية www.alrajhibank.com.sa بنك الجزيرة طريق الملك عبدالعزيز – حي الشاطئ جدة ص.ب 6277, 21442 المملكة العربية السعودية www.baj.com.sa

المحاسب القانوني	**شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون** **قانونيون البسام وشركاؤه** المملكة العربية السعودية، الرياض ص.ب. 28355 الرياض 11437 هاتف 5353 239 11 966+ فاكس 2065444 11 966+ الموقع الإلكتروني:http://www.pkfalbassam.com/ البريد الإلكتروني: info.sa@pkf.com
مثمنو العقارات	**شركة فالي للتقييم العقاري** المملكة العربية السعودية، الرياض ص.ب. 8991 الرياض 12611 رقم الهاتف: 920009518 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني:.www.valie.sa البريد الإلكتروني: Info@Valie.Sa **استناد للتقييم العقاري** المملكة العربية السعودية، الرياض - حي الياسمين طريق أنس بن مالك مركز سكوير 25 - رقم المبنى 4040 مكتب رقم 2 ص.ب. 12236 الرياض 11473 رقم الهاتف: 920019905 البريد الإلكتروني: info@estnad.com
مديرو العقارات	**إدارة الأملاك والمرافق المتكاملة** المملكة العربية السعودية، الرياض شارع التحلية - الماس بلازا ص.ب. 67008 الرياض 11596 هاتف 920002792 966+ البريد الإلكتروني: info@edarah.sa **شركة ثقة الدولية العقارية** **المملكة العربية السعودية، الرياض** **طريق الامام محمد بن سعود – حي الوادي** **ص.ب. 89513 الرياض 11692** **هاتف 920000545 966+** **البريد الإلكتروني: info@thiqa.sa**

المستشار القانوني

الصالح والسهلي ومشاركوهم للمحاماة والاستشارات القانونية

مركز السيف، الطابق الأول، مكتب رقم 4

طريق الملك عبدالله، حي الورود

ص.ب: 90549

الرياض: 11623

رقم الهاتف: 966112054555

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.ssfirm.com.sa

الصالح والسهلي ومشاركوهم للمحاماة والاستشارات القانونية
Alsaleh, Alsahli & Partners Law Firm

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات 88
أ. ملخص تفاصيل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق 89
ب. وصف لأنواع الأصول العقارية المراد تملكها من خلال زيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق 90
1. بيان تفصيلي عن العقار الجديد المراد تملكه: 90
2. جداول بالمعلومات المتعلقة بالأصل العقاري المراد تملكه: 92
3. ملخص للعوائد المستهدفة للأصول العقارية الإضافية لعام 2023م 95
4. ملخص للعوائد المستهدفة للأصول العقارية الإضافية شاملة لمصاريف الاستحواذ لعام 2023م 95
5. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقارونسبتها من اجمالي الدخل التأجيري: 95
أ. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقارونسبتها من اجمالي الدخل التأجيري (بناءً على العقود الموقعة حالياً) 95
ب. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقارونسبتها من اجمالي الدخل التأجيري (بناءً على العقود الموقعة حالياً بالإضافة لافتراض تأجير الشواغر حسب توقعات مدير الصندوق) 96
6. اجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق: 97
أ. اجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق (بناءً على العقود الموقعة حالياً) 97
ب. اجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق (بناءً على العقود الموقعة حالياً بالإضافة لافتراض تأجير الشواغر حسب توقعات مدير الصندوق) 97
7. تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها 98
ج. الطرح الخاص بزيادة قيمه اجمالي أصول الصندوق 99
1. اجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة وبعدها 99
2. عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق 99
3. تفاصيل متحصلات الطرح الإضافي 99
4. اشتراك مدير الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي 100
5. بيان تفصيلي عن معلومات ملاك العقار الذين سيشتركون عينياً 100
6. مجموع زيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الاسمية) 100
7. الجدول الزمني المتوقع للطرح الإضافي 100
8. الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لقبول الاشتراك وتخصيص الوحدات للمشتركين 101
9. الجهات المستلمة 103
د. المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق 104
هـ. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات و أتعاب الإدارة 105
1. بيان جميع الرسوم والمصاريف التي تتحملها أصول الصندوق 105

2. نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق 106
3. آلية احتساب الرسوم..... 106
4. استثمار افتراضي لمالك وحدات 108
و. التأمين 109
ز. المعلومات الأخرى..... 109
ح. الشركة التي تتولى إدارة الأملاك..... 109
ملحق 1 اقرارات مدير الصندوق وخطاب المستشار القانوني 110

أ. ملخص تفاصيل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

بيان ملخص الطرح الإضافي الثاني:

البيان	حالة الحد الاعلى
الاشتراكات النقدية بناءً على القيمة الاسمية (ر.س.)	214,430,890
الاشتراكات العينية بناءً على القيمة الاسمية (ر.س.)	35,569,110
المجموع	250,000,000

بيانات الصندوق بناءً على الطرح الإضافي للحد الأعلى بناءً على القيمة الإسمية:

بيانات الصندوق بناءً على الطرح الإضافي للحد الأعلى بناءً على القيمة الإسمية				
البيان	تفاصيل الصندوق عند الطرح الأولي	تفاصيل الطرح الإضافي الأول	تفاصيل الطرح الإضافي الثاني للحد الأعلى	تفاصيل الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأعلى
مقدار الزيادة في رأس مال الصندوق بناءً على القيمة الاسمية (ر.س.)	600,000,000	81,086,520	250,000,000	931,086,520
خصم إصدار	-	(486,520)	[•]	(486,520)
مبلغ التمويل المسحوب (ر.س.)	0	342,600,000	**116,971,130	*459,571,130
إجمالي حجم الصندوق (ر.س.)	600,000,000	423,200,000	366,971,130	1,390,171,130
تفاصيل عدد الوحدات				
الاشتراك العيني	38,650,000	8,108,652	***3,556,911	50,315,563
الاشتراك النقدي	21,350,000		*** [•]	[•]
مقدار الزيادة في عدد وحدات الصندوق	60,000,000	8,108,652	[•]	[•]
سعر الاشتراك المستهدف للوحدة خلال فترة الطرح (ر.س.)	10	10	***10	***10

* سيتم استخدام الفائض من متحصلات الطرح النقدي في حالة الحد الأعلى لتسديد جزء من التمويل القائم على الصندوق.

** تم السحب من التمويل المتاح للصندوق ما مقداره 233,351,610 ريال سعودي لإتمام استحواذ المرحلة الأولى من العقار (قبل الطرح) وسيتم استخدام الفائض النقدي من متحصلات الطرح بالحد الأعلى للسداد الجزئي للتمويل القائم. كما يمثل مبلغ 116,971,130 ريال سعودي رصيد القرض الاضافي بعد السداد الجزئي المدفوع من متحصلات الطرح بالحد الاعلى.

*** تخضع آلية تخصيص وتسعير الوحدات العينية والنقدية إلى ما ورد في الفقرات الفرعية 8.2 و8.6 من الفقرة (ب) في هذا الملحق التكميلي.

بيانات الصندوق بناءً على الطرح الإضافي للحد الأدنى بناءً على القيمة الإسمية:

بيانات الصندوق بناءً على الطرح الإضافي للحد الأدنى بناءً على القيمة الإسمية				
البيان	تفاصيل الصندوق عند الطرح الأولي	تفاصيل الطرح الإضافي الأول	تفاصيل الطرح الإضافي الثاني للحد الأدنى	تفاصيل الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأدنى
مقدار الزيادة في رأس مال الصندوق بناءً على القيمة الاسمية (ر.س.)	600,000,000	81,086,520	114,858,848	795,945,368
خصم إصدار	-	(486,520)	[•]	(486,520)
مبلغ التمويل المسحوب (ر.س.)	0	342,600,000	*252,112,282	594,712,282
إجمالي حجم الصندوق (ر.س.)	600,000,000	423,200,000	366,971,130	1,390,171,130
تفاصيل عدد الوحدات				
الاشتراك العيني	38,650,000	8,108,652	** 3,556,911	50,315,563
الاشتراك النقدي	21,350,000		** [•]	[•]
مقدار الزيادة في عدد وحدات الصندوق	60,000,000	8,108,652	[•]	[•]
سعر الاشتراك المستهدف للوحدة خلال فترة الطرح (ر.س.)	10	10	**10	**10

* تم السحب من التمويل المتاح للصندوق ما مقداره 233,351,610 ريال سعودي لإتمام استحواذ المرحلة الأولى من عقار الجادة التجاري الفندقي (قبل الطرح) وسيتم سحب مبلغ 18,760,672 ريال سعودي من التمويل المتاح لاتمام الاستحواذ على المرحلة الثانية من العقار عند الطرح الاضافي الثاني بالحد الأدنى.

** تخضع آلية تخصيص وتسعير الوحدات العينية والنقدية إلى ما ورد في الفقرات الفرعية 8.2 و8.6 من الفقرة (ب) في هذا الملحق التكميلي.

ملاحظة:

- سيقوم مدير الصندوق بالاعتماد على آلية تسعير موحدة للاشتراكات العينية والنقدية وفقاً للفقرة الفرعية 8.2 من الفقرة (ب) في هذا الملحق التكميلي للشروط والأحكام، وسيترتب على تحديد سعر الاشتراك تحديد عدد الوحدات التي سيتم إصدارها مقابل الاشتراكات النقدية وفي حال كان سعر الإشتراك المستهدف أقل من القيمة الاسمية، سيتم تسجيل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في القوائم المالية.

ب. وصف لأنواع الأصول العقارية المراد تملكها من خلال زيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق

1. بيان تفصيلي عن العقار الجديد المراد تملكه:

يعتزم الصندوق الاستحواذ على عقار واحد فقط وهو عقار الجادة التجاري الفندقي (العقار الجديد) عقار مدر للدخل متنوع الأنشطة يقع بحي قرطبة بمدينة الرياض على طريق الثمامة بالقرب من طريق المطار ويحتوي على وحدات تأجيرية منها مطاعم ومقاهي ومعارض ومكاتب وفلل وفندق خمسة نجوم. ويتم تشغيل الفلل والفندق من قبل المشغل العالمي راديسون بلو حسب الاتفاقية الموقعة مع المشغل لمدة 15 سنة. وتبلغ مساحات البناء في العقار 33,105.89 متر مربع، ومساحة الأرض 21,670.9 متر مربع. قام مدير الصندوق بدارسة العقار المراد الاستحواذ عليه والتأكد من ملائمته للمحفظة الحالية، كما قام بالتأكد واستيفاء متطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولائحة مؤسسات السوق المالية والفحص النافي للجهالة ومنها على سبيل المثال لا الحصر (الحصول على تقييم للعقار من مقيمين اثنني معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والتأكد من قابلية العقار للاستخدام النظامي).

قام مدير الصندوق بإبرام اتفاقية شراء ملزمة لشراء العقار الإضافي مع البائعين (أحمد عبد الله عثمان السلامة وعبدالعزيز محمد عبدالعزيز القاسم) ويشار إلى أن الشركة ذات الغرض الخاص المملوكة حصصها من قبل أمين الحفظ لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت (وهي شركة تمدين الأولى العقارية) ستصبح هي المالك القانوني للعقار الإضافي وسيتم نقل ملكية العقار إليها.

وفيما يلي مخلص أهم بنود اتفاقيية الشراء:

الطرف الأول: البائع	أحمد عبدالله عثمان السلامة و عبدالعزيز محمد عبدالعزيز القاسم
الطرف الثاني: المشتري	صندوق ملكية عقارات الخليج ريت
الثمن	335,000,000 ريال سعودي *
طريقة سداد الثمن	سيتم سداد الثمن والاستحواذ على العقار عن طريق مرحلتين وهي كالتالي: المرحلة الأولى: الاستحواذ على ما نسبته 63.61٪ (213,106,493 ريال سعودي) من العقار نقدا عن طريق التمويل المتاح للصندوق والتي تمت في تاريخ 1443/07/08هـ الموافق 2022/02/09م. المرحلة الثانية: الاستحواذ على النسبة المتبقية والتي تعادل قيمة (121,893,507 ريال سعودي) من العقار عن طريق زيادة رأس مال الصندوق من خلال الاشتراك العيني من قبل مالكي العقار وجمع المبلغ المتبقي من خلال الطرح النقدي وذلك بعد أخذ الموافقات اللازمة حسب المتطلبات النظامية.
الشروط الواجب تحققها لإتمام عملية الاستحواذ	1. موافقة الهيئة ومالكي وحدات الصندوق عن زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وطرح وإصدار الوحدات بعد الانتهاء من المرحلة الأولى والثانية. 2. بعد استلام البائع لقيمة المرحلة الأولى من الاستحواذ يصبح العقار مملوكا بالكامل لشركة تمدين الأولى العقارية بصفتها الكيان القانوني لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت. 3. بعد استكمال افراغ المرحلة الأول من عملية الاستحواذ على العقار مباشرة، يلتزم بائعوا العقار بنقل ملكية شركة الجادة الفندقية بكامل أصولها وحقوقها وبنسبة 100٪ دون أي رسوم إضافية وأن يكون ثمن البيع المحدد للعقار متضمن قيمة نقل ملكية شركة الجادة الفندقية، كما يلتزم البائعين بنقل جميع التراخيص الصادرة للعقار سواء تراخيص التشغيل او غيره، والموظفين على كفالة الشركة لتكون مملوكة جميعها لشركة تمدين الأولى العقارية (الشركة ذات الغرض الخاص). 4. ابرام اتفاقية مقاصة بين الطرفين على دخل العقار بحيث تكون جميع الايجارات ودخل العقار قبل تاريخ الافراغ الموافق 2022/2/9م لصالح البائع، وتكون جميع الإيجارات وكامل دخل العقار بعد تاريخ الافراغ المرحلة الأول لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت ويتم حسابها بناءً على تاريخ الاستحقاق وتنفيذها بناء على تاريخ التحصيل.

*يمثل المبلغ قيمة العقارات من غير احتساب ضريبة التصرفات العقارية والمصاريف الأخرى.

مراحل الاستحواذ على العقار

اتفق الطرفان على أن يدفع المشتري للبائع مبلغا وقدره (335,000,000) ريال سعودي، (ثلاثمائة وخمسة وثلاثون مليون ريال سعودي)، غير شامل لضريبة التصرفات العقارية والتي سيتحملها المشتري، كما اتفق الطرفان على أن يتم سداد الثمن خلال مرحلتين على النحو التالي:

المرحلة الأولى:

دفع ما نسبته 63.61% من قيمة العقار (213,093,500 ريال سعودي)، وقد تم نقل الصكوك التالية (998507018273, 798507018272) وتاريخها 1443/07/13 إلى ملكية المشتري شركة تمدين الأولى العقارية بناءً على عقد البيع.

المرحلة الثانية:

دفع الجزء المتبقي من ثمن العقار (بنسبة 36.39%)، والمتمثل في مبلغ وقدره 121,893,507 ريال سعودي غير شامل لضريبة التصرفات العقارية من خلال الوسيلتين التالية:

الأولى: قيام مدير الصندوق (شركة ملكية للاستثمار) بإصدار وتخصيص عدد (3,556,911) وحدة من وحدات صندوق ملكية عقارات الخليج ريت لصالح مالكي العقار وفقًا لما تم الاتفاق عليه في عقد البيع.

الثانية: اصدار وطرح وحدات نقدية إضافية للجمهور أو استخدام التمويل البنكي المتاح لتغطية مبلغ الاستحواذ المتبقي، وبعد عملية دفع هذا الجزء؛ يتم نقل الصكوك الخاصة بالقطع المتبقية من العقار إلى ملكية الصندوق.

2. جداول بالمعلومات المتعلقة بالأصل العقاري المراد تملكه:

يحتوي الجدول التالي عن معلومات تفصيلية عن العقار الاضافي والتي تم الحصول عليها من الصكوك الرسمية والمعتمدة من كتابة العدل والمستندات الأخرى المتعلقة بالعقار الجديد.

معلومات عن العقار الجديد	
اسم العقار	عقار الجادة التجاري الفندقي
اسم مالك العقار	أحمد عبدالله عثمان السلامة و عبدالعزيز محمد عبدالعزيز القاسم
نوع العقار	تجاري/فندقي
الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي/الشارع	طريق الثمامة / حي قرطبة
مخطط (كروكي) الموقع	
مساحة الأرض	21,670.9 متراً مربعاً
مساحة البناء (بناء على رخصة البناء)	33,105.89 متراً مربعاً
عدد الأدوار	3 أدوار
أنواع الوحدات واعدادها	يتكون العقار من : 1. جزء فندقي مكون من 104 غرفة و16 فيلا فندقية 2. وحدات تجارية تتمثل ب 5 مكاتب و24 معرضًا تجاريا
نسبة اشغال العقار	الجزء التجاري من العقار %69 الجزء الفندقي من العفار %67
تاريخ إتمام انشاء المبنى (بحسب شهادة اتمام رخصة البناء)	1441/03/28هـ
تكلفة شراء العقار (بدون حساب مصاريف الاستحواذ)	335,000,000 ريال سعودي

إجمالي تكلفة شراء العقار	360,125,000 ريال سعودي *

عقود الايجار الحالية

العدد	المستاجر	الايجار السنوي	بداية العقد	نهاية العقد
1	شركة رسن	695,671	2021/11/21	2026/11/20
2	شركة بوقا	945,000	2021/11/15	2030/11/14
3	شركة جودة وتميز	761,750	2021/01/01	2025/11/31
4	شركة الاغذية اللذيذة	802,593	2020/12/01	2025/11/30
5	مؤسسة سكة الطيب	541,128	2021/10/01	2026/09/30
6	شركة الصحة الجيدة للادوية	204,894	2022/01/01	2023/12/31
7	شركة العجلان الدولية	226,719	2022/06/01	2027/05/31
8	شركة الاتصالات المتكاملة	288,900	2022/04/01	2024/03/31
9	مقهى اهداب	262,500	2021/04/05	2026/04/04
10	صالون مثل الاقمر	147,910	2020/12/01	2025/11/30
11	مطعم بيلز	147,924	2021/01/01	2023/12/31
12	مؤسسة هرم القهوة	237,219	2021/01/01	2025/12/31
13	مؤسسة زاوية اللحوم	229,334	2021/01/01	2025/12/31
14	شركة الاولى لتاجير السيارات	237,232	2020/12/01	2025/11/30
15	شركة جودة وتميز 777	224,865	2022/03/01	2027/02/28
16	مؤسسة قهوة النافورة	456,435	2020/12/01	2030/11/30
17	مقهى محمد خالد الراجحي	655,984	2021/07/24	2026/07/23
18	مطاعم حنان محمد العريفي	863,925	2021/07/24	2026/07/23

الايرادات الايجارية السنوية لآخر ثلاثة سنوات

2020	137,014 ريال سعودي	
2021	الجزء الفندقي	12,340,968 ريال سعودي
	الجزء التجاري	4,661,487 ريال سعودي
	الاجمالي	**17,002,455 ريال سعودي**
2022	الجزء الفندقي	29,225,387 ريال سعودي
	الجزء التجاري	7,929,983 ريال سعودي

		الاجمالي	37,155,370 ريال سعودي
اي معلومات اضافية	لا يوجد		

* شاملة تكاليف ضريبة التصرفات العقارية والسعي.

** تم الانتهاء من الحصول على جميع الرخص المطلوبة لتشغيل العقار خلال العام 2021م ولذا لا تتوفر أي بيانات عن الإيرادات التي سبقت هذا التاريخ كما أن الايراد المسجل لعام 2021م يمثل فقط الفترة التي تم التشغيل فيها وهي تبدأ من تاريخ 2021/06/09 م بالنسبة للجزء الفندقي. اما بالنسبة للجزء التجاري فقد تم توقيع اول عقود الايجار ابتداءً من تاريخ 2020/12/01م.

نبذة عن عقود (التشغيل)	
الشركات التي تتولى إدارة الأملاك	ستتولى شركة "Radisson Hotels Aps Denmark" إدارة وتشغيل الجزء الفندقي من العقار كما وستتولى شركة "أولات للتنمية" ادارة وتشغيل الجزء التجاري من مكاتب ومعارض.
الاستخدام	فندق / معارض ومكاتب
تاريخ بدء العقد	تم ابرام عقد تشغيل الجزء الفندقي في تاريخ 2018/07/24 وعقد تشغيل الجزء التجاري في تاريخ 2022/06/01م
مدة العقد	15 سنة للجزء الفندقي وسنة واحدة يتم تجديدها بشكل تلقائي للجزء التجاري.
تاريخ انتهاء العقد	ينتهي عقد تشغيل الجزء الفندقي في تاريخ 2033/07/13 وينتهي عقد تشغيل الجزء التجاري في تاريخ 2023/05/31م
المدة المتبقية لانتهاء العقد	11 سنة لعقد تشغيل الفندق وسنة واحدة لعقد إدارة الاملاك للجزء التجاري.
تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات	الجزء الفندقي يستحق مشغل الفندق الأتعاب التالية مقابل خدماته في تشغيل وادارة الفندق: • 1.75% من اجمالي الدخل الشهري كرسوم إدارة ثابتة (Base fee) تدفع شهريا. • رسوم إدارة متغيرة ربع سنوية وفقًا للحالات التالية:

نسبة الربح التشغيلي (GOP) من إجمالي الدخل	رسوم إدارة مستحقة (نسبة من الدخل التشغيلي GOP)
أقل من 20%	0%
أقل من 30%	4%
أقل من 40%	5%
أقل من 50%	6%
أعلى من 50%	8%

• رسوم تسويقية 2.5% من إجمالي الإيرادات تدفع شهرياً.

الجزء التجاري

يستحق مدير الاملاك الخاص بالجزء التجاري الاتعاب التالية:

• 2.5% اتعاب ادارة من الايجارات المحصلة تدفع كل ستة أشهر وبحد أدنى 25,000 ريال سعودي شهرياً.
• 5% أتعاب التاجير من ايجار السنة الاولى لكل عقد تاجيري جديد يتم ابرامه.

نسبة العائد الإجمالي السنوي المتوقع من تكلفة شراء العقار الإجمالية	11.66%
نسبة العائد الصافي السنوي المتوقع من تكلفة شراء العقار الاجمالية	7.02%
طريقة دفع الإيجار	تختلف حسب العقود الموقعة سابقا والعقود المستقبلية (ربع سنوية، نصف سنوية، سنوية).
ضمانات إلتزام المستأجر	التجاري (جميع العقود موثقة بمنصة ايجار ويعتبر سند تنفيذي) الفندقي: لايوجد.

3. ملخص للعوائد المستهدفة للأصول العقارية الإضافية لعام 2023م

العقار	صافي قيمة شراء العقار	مجمل الايراد السنوي المتوقع للعقار*	نسبة عائد الإيجارات ٪	إجمالي المصاريف الخاصة بالعقار **	صافي الإيجار السنوي (بعد خصم المصاريف الخاصة بالعقار)	صافي العائد المستهدف
عقار الجادة التجاري الفندقي	335,000,000	39,077,412	%11.66	15,554,585	23,522,827	**%7.02**

*تم احتساب عوائد العقار المستهدفة بناء على العقود الموقعة والسارية فقط للجزء التجاري والفندقي ولم يؤخذ بعين الاعتبار افتراض تأجير الوحدات الشاغرة من الجزء التجاري والتي جاري العمل على تأجيرها بالكامل.

** شاملة التكاليف التشغيلية المتوقعة للجزئين الفندقي والتجاري من العقار، وحيث تشكل المصاريف التشغيلية للفندق مانسبته 97% تقريبا من اجمالي مصاريف العقار والنسبة المتبقية تمثل مصاريف الجزء التجاري.

4. ملخص للعوائد المستهدفة للأصول العقارية الإضافية شاملة لمصاريف الاستحواذ لعام 2023م

العقار	صافي قيمة شراء العقار	مصاريف الاستحواذ*	اجمالي قيمة شراء العقار (شاملة مصاريف الاستحواذ)	صافي الايجار السنوي (بعد خصم المصاريف الخاصة بالعقار)	صافي العائد المستهدف
عقار الجادة التجاري الفندقي	335,000,000	25,125,000	360,125,000	23,522,827	**%6.53**

* تشمل ضريبة التصرفات العقارية وقيمة السعي.

5. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقارونسبتها من اجمالي الدخل التأجيري:

أ. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقارونسبتها من اجمالي الدخل التأجيري (بناءً على العقود الموقعة حالياً)

العقار	العوائد الإيجارية لسنة 2020	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2020	العوائد الإيجارية لسنة 2021	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2021	العوائد الإيجارية لسنة 2022	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2022	العوائد الإيجارية لسنة 2023	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2023	العوائد الإيجارية لسنة 2024	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2024
مبنى الياسمين السكني	-	%0.00	-	%0.00	434,521	%0.51	1,300,000	%1.36	1,300,000	%1.36
مجمع التقنية التجاري الصناعي	1,288,384	%1.86	8,885,200	%11.61	8,271,975	%9.73	8,271,975	%8.64	8,271,975	%8.64
مبنى دينار التجاري	9,957,640	%14.34	9,957,640	%13.01	7,273,169	%8.56	8,463,994	%8.84	8,463,994	%8.84
ويست أفنيو	25,956,000	%37.39	25,956,000	%33.92	23,157,838	%27.24	21,750,000	%22.71	21,750,000	%22.71
مجمع فلل فيفيندا الفندقي	12,140,468	%17.49	12,140,468	%15.87	12,140,468	%14.28	12,140,468	%12.68	12,140,468	%12.68
عقار خميس مشيط	1,150,000	%1.66	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00	-	%0.00
مطعم حي الشراع	-	%0.00	-	%0.00	625,000	%0.74	-	%0.00	-	%0.00

مطعم حي أبحر	610,000	%0.88	565,522	%0.74	470,815	%0.55	502,500	%0.52	502,500	%0.52
ذا إليت	13,315,067	%19.18	16,000,000	%20.91	16,000,000	%18.82	16,000,000	%16.71	16,000,000	%16.71
مبنى شقق فندقية حي النموذجية	5,000,000	%7.20	3,013,699	%3.94	1,228,493	%1.45	3,800,000	%3.97	3,800,000	%3.97
العقار الإضافي										
مجمع الجادة	-	%0.00	-	%0.00	*15,403,860	%18.12	**23,522,827	%24.57	**23,522,827	%24.57
المجموع	69,417,559	%100	76,518,529	%100	**85,006,139**	%100	95,751,764	%100	95,751,764	%100

* تم احتساب استحقاق ايرادات العقار للصندوق عن عام 2022 من تاريخ الاستحواذ للمرحلة الاولى 2022/02/09م الى نهاية السنة وفقاً للعقود الموقعة والسارية فقط. ويبلغ صافي ايراد الجزء الفندقي مبلغ 8,567,855 ريال سعودي وايراد الجزء التجاري من العقار مبلغ 6,836,005 ريال سعودي علماً بان هذه الارقام على اساس البيانات الاولية الغير مدققة ولا تشمل الاجزاء الشاغرة من العقار.

** تتمثل صافي ايرادات الجزء الفندقي ما مقداره 15,135,205 ريال سعودي تقريباً ويمثل ايراد الجزء التجاري حسب العقود الموقعة حاليا ما مقداره 8,387,622 ريال سعودي ولم يؤخذ بعين الاعتبار افتراض تأجير الوحدات الشاغرة من الجزء التجاري والتي جاري العمل على تأجيرها بالكامل.

ب. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار ونسبتها من اجمالي الدخل التأجيري (بناءً على العقود الموقعة حالياً بالإضافة لافتراض تأجير الشواغر حسب توقعات مدير الصندوق)

العقار	العوائد الإيجارية لسنة 2020	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2020	العوائد الإيجارية لسنة 2021	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2021	العوائد الإيجارية لسنة 2022	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2022	العوائد الإيجارية لسنة 2023	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2023	العوائد الإيجارية لسنة 2024	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2024
مبنى الياسمين السكني	-	%0.00	-	%0.00	434,521	%0.51	1,300,000	%1.30	1,300,000	%1.29
مجمع التقنية التجاري الصناعي	1,288,384	%1.86	8,885,200	%11.61	8,271,975	%9.73	8,271,975	%8.29	8,271,975	%8.20
مبنى دينار التجاري	9,957,640	%14.34	9,957,640	%13.01	7,273,169	%8.56	8,463,994	%8.48	8,463,994	%8.39
ويست أفنيو	25,956,000	%37.39	25,956,000	%33.92	23,157,838	%27.24	21,750,000	%21.78	21,750,000	%21.55
مجمع فلل فيفيندا الفندقي	12,140,468	%17.49	12,140,468	%15.87	12,140,468	%14.28	12,140,468	%12.16	12,140,468	%12.03
عقار خميس مشيط	1,150,000	%1.66	-	%0.00	-	%0.00	850,000	%0.85	850,000	%0.84
مطعم حي الشراع	-	%0.00	-	%0.00	625,000	%0.74	250,000	%0.25	500,000	%0.50
مطعم حي أبحر	610,000	%0.88	565,522	%0.74	470,815	%0.55	502,500	%0.50	502,500	%0.50
ذا إليت	13,315,067	%19.18	16,000,000	%20.91	16,000,000	%18.82	16,000,000	%16.03	16,000,000	%15.85
مبنى شقق فندقية حي النموذجية	5,000,000	%7.20	3,013,699	%3.94	1,228,493	%1.45	3,800,000	%3.81	3,800,000	%3.76
العقار الإضافي										

مجمع الجادة	-	%0.00	-	%0.00	*15,403,860	%18.12	**26,511,132	%26.55	**27,354,269	%27.10
المجموع	69,417,559	%100	76,518,529	%100	85,006,139	%100	99,840,069	%100	100,933,206	%100

* تم احتساب استحقاق ايرادات العقار للصندوق عن عام 2022 اعتباراً من تاريخ الاستحواذ للمرحلة الاولى 2022/02/09م الى نهاية السنة وفقاً للعقود الموقعة والسارية فقط. ويبلغ صافي ايراد الجزء الفندقي مبلغ 8,567,855 ريال سعودي وايراد الجزء التجاري من العقار مبلغ 6,836,005 ريال سعودي علماً بان هذه الارقام على اساس البيانات الاولية الغير مدققة ولا تشمل الاجزاء الشاغرة من العقار .

**يرى مدير الصندوق أنه سيكون هناك أثر إيجابي من الاستحواذ على عقار الجادة في تحسين عوائد الصندوق الاجمالية خلال السنوات القادمة حيث أنه عقار جديد ويقع في منطقة نمو مستقبلي عالي مما يزيد في احتمالية ارتفاع عوائد الجزء الفندقي من العقار وتحسن اشغال الجزء التجاري، كما وتتوافق آراء اثنين من المقيمين العقاريين مع رأي مدير الصندوق حيال العوائد المستقبلية للعقار.

6. اجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق:

أ. اجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق (بناءً على العقود الموقعة حالياً)

البيان	2020	2021	2022	2023	2024
اجمالي قيمة اصول الصندوق	1,272,018,719	1,009,699,604	1,376,670,734	1,376,670,734	1,376,670,734
رأس مال الصندوق	681,086,520	681,086,520	681,086,520	931,086,520	931,086,520
اجمالي الدخل السنوي من العقارات (1)	69,417,559	76,518,529	85,006,139	95,751,764	95,751,764
العائد الإجمالي الى اجمالي قيمة اصول الصندوق	%5.46	%7.58	%6.17	%6.96	%6.96
العائد الإجمالي الى رأس مال الصندوق	%10.19	%11.23	**%12.48**	%10.28	%10.28
اجمالي المصاريف الخاصة بالصندوق (2)	15,382,669	14,121,236	21,417,055	22,898,552	20,314,552
الدفعة السنوية لهامش ربح التمويل (3)	14,944,759	9,361,034	21,318,147	25,276,412	25,276,412
العائد الصافي قبل الاستهلاك والمخصصات	**39,090,131**	**53,036,259**	42,270,937	47,576,799	50,160,799
العائد الصافي الى اجمالي قيمة اصول الصندوق (5)	**%3.07**	**%5.25**	%3.07 (4)	%3.46 (4)	%3.64 (4)
العائد الصافي الى راس مال الصندوق (6)	**%5.74**	**%7.79**	%6.21	%5.11	%5.39

(1) تمثل هذه الأرقام الدخل السنوي للعقارات بعد خصم مصاريف ادارة الأملاك والتشغيل والصيانة.

(2) فيما يخص اجمالي المصاريف الخاصة بالصندوق للسنوات القادمة فقد تم احتسابها بالحد الأعلى للمصاريف المذكورة في شروط وأحكام الصندوق والتي قد لا يتم دفعها خلال السنة المعنية.

(3) تم افتراض متوسط فائدة سنوية بنسبة 5.50% لعام 2023م و2024م.

(4) السبب الرئيسي في انخفاض العوائد يعود إلى افتراض ارتفاع أسعار الفائدة وتكاليف التمويل.

(5) في حالة الزيادة بالحد الادنى سوف يكون العائد الصافي إلى اجمالي قيمة الاصول من عام 2022م حتى عام 2024م 3.03%، 2.92% ، 3.10% على التوالي.

(6) في حالة الزيادة بالحد الادنى سوف يكون العائد الصافي إلى رأس مال الصندوق من عام 2022م حتى عام 2024م 6.12%، 5.04 % ، 5.37% على التوالي.

ب. اجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق (بناءً على العقود الموقعة حالياً بالإضافة لافتراض تأجير الشواغر حسب توقعات مدير الصندوق)

البيان	2020	2021	2022 (1)	2023 (1)	2024 (1)
اجمالي قيمة اصول الصندوق	1,272,018,719	1,009,699,604	1,376,670,734	1,376,670,734	1,376,670,734
رأس مال الصندوق	681,086,520	681,086,520	681,086,520	931,086,520	931,086,520
اجمالي الدخل السنوي من العقارات (2)	69,417,559	76,518,529	85,006,139	99,840,069	100,933,206
العائد الإجمالي الى اجمالي قيمة اصول الصندوق	%5.46	%7.58	%6.17	%7.25	%7.33
العائد الإجمالي الى رأس مال الصندوق	%10.19	%11.23	**%12.48**	%10.72	%10.84

اجمالي المصاريف الخاصة بالصندوق	15,382,669	14,121,236	21,417,055	19,915,783	17,331,783
الدفعة السنوية لهامش ربح التمويل (3)	14,944,759	9,361,034	21,318,147	25,276,412	25,276,412
العائد الصافي قبل الاستهلاك والمخصصات	**39,090,131**	**53,036,259**	42,270,937	54,647,873	58,325,010
العائد الصافي الى اجمالي قيمة اصول الصندوق (5)	**%3.07**	**%5.25**	**%3.07** (4)	**%3.97** (4)	**%4.24** (4)
العائد الصافي الى راس مال الصندوق (6)	**%5.74**	**%7.79**	**%6.21**	**%5.87**	**%6.26**

(1) تمثل هذه الارقام توقعات مدير الصندوق لاجمالي دخل ومصاريف الصندوق حسب الاداء السابق والمتوقع.

(2) تمثل هذه الأرقام الدخل السنوي للعقارات بعد خصم مصاريف ادارة الأملاك والتشغيل والصيانة.

(3) تم افتراض متوسط فائدة سنوية بنسبة 5.50% لعام 2023م و2024م.

(4) السبب الرئيسي في انخفاض العوائد يعود إلى افتراض ارتفاع أسعار الفائدة وتكاليف التمويل.

(5) في حالة الزيادة بالحد الادنى سوف يكون العائد الصافي إلى اجمالي قيمة الاصول من عام 2022م حتى عام2024م 3.03%، 3.43%، 3.70% على التوالي.

(6) في حالة الزيادة بالحد الادنى سوف يكون العائد الصافي إلى رأس مال الصندوق من عام 2022م حتى عام 2024م 6.12% 5.93 % 6.39% على التوالي.

❖ بيان حساب الافتراضات للعوائد المتوقعة والمستهدفة والواردة في الفقرة 5 والفقرة 6 أعلاه:

1. تم اعداد دراسة مالية لعوائد الصندوق المستقبلية ووفقاً للمعطيات المأخوذة من تقارير المقيمين المعتمدين حيث تم افتراض التالي:

- افتراض نمو وتحسن في نسب الإشغال للجزء التجاري من العقار الاضافي بصورة متحفظة وتدريجية بواقع 5% سنويا لتصل إلى 90% للقطاع التجاري في عام 2024م وكذلك تحسن الإشغال للقطاع الفندقي.
- متوسط تكلفة التمويل للفترة عند 5.5% سنوياً.
- لم يتم إضافة أو افتراض أي عوائد رأسمالية نتيجة للزيادة الطبيعية في قيمة الأصول.
- يعتقد مدير الصندوق أن ظروف القطاع الفندقي في مدينة الرياض سيكون لها أثر إيجابي كبير على تحسن أداء العقار والصندوق خلال الفترة القادمة خصوصاً وأن معظم مصاريف التشغيل الفندقي ثابتة ولا تزيد مع زيادة الإيرادات، مما يترتب عليه زيادة هامش الربح لنسب الاشغال المرتفعة.
- يعتقد مدير الصندوق أن العقار يقع في منطقة نمو مستقبلي عالي وأن عوائد العقار المذكورة في الجدول أعلاه متحفظة وأنه يمكن تحقيق عوائد أعلى في حال عودة تكاليف التمويل للانخفاض والوصول الى نسبة اشغال أسرع مما هو مفترض من قبل المقيمين المعتمدين.

2. أحد أهم أهداف الرئيسية لعملية الاستحواذ على العقار تتمثل في المحافظة على استقرار توزيعات الصندوق على المدى المتوسط والبعيد وتوزيع المخاطر وذلك من خلال تنويع محفظة الأصول العقارية بحسب النشاط والموقع الجغرافي، خصوصاً وأن العقار متعرض للقطاع الفندقي بشكل جيد ومعلوم التطورات الإيجابية الناتجة عن برامج رؤية المملكة 2030 خصوصاً زيادة مساهمة القطاع السياحي في الاقتصاد السعودي. وكذلك تميز العقار بقربه من المطار والجامعات وواجهة الرياض ومشروع (سدرة روشن) وكذلك تنوع الأنشطة في العقار وتكاملها مع بعضها البعض.

7. تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها

تم تقييم العقار الاضافي بناءً على المتوسط الحسابي لاثنين من التقييمات المستقلة التي حصل عليها مدير الصندوق. وفيما يلي البيانات والمعلومات الاساسية لتقييمات العقار الاضافي كما في تاريخ إعداد هذا المحلق وهي خاضعة للتغيير المستمر، خاصة في العقارات متعددة المستأجرين، وذلك نتيجة تجديد و/أو إحلال المستأجرين.

المقيم الأول – شركة استناد للتقييم العقاري		
تقييم الشركة	تاريخ تقرير التقييم	**طريقة التقييم**
343,400,000 ريال سعودي	2023/01/16م	**طريقة التدفقات النقدية المخصومة(DCF)**
المقيم الثاني – شركة فالي		
تقييم الشركة	تاريخ تقرير التقييم	**طريقة التقييم**
340,071,000 ريال سعودي	2023/01/15م	**أسلوب الدخل-طريقة التدفقات النقدية المخصومة**
متوسط تقييم العقارات	**قيمة شراء العقار**	**نسبة الفرق بين قيمة شراء الأصل العقاري الإضافي ومتوسط تقييم الاصل العقاري الإضافي**
341,735,500	335,000,000 ريال سعودي	**%2.01**

ج. الطرح الخاص بزيادة قيمه اجمالي أصول الصندوق

1. اجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة وبعدها

البند	المبلغ (ريال سعودي)
إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة*	1,009,699,604
إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الزيادة بالحد الأعلى	1,376,670,734
إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الزيادة بالحد الأدنى	1,376,670,734

*حسب آخر قوائم مالية مدققة في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

2. عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

البند	عدد الوحدات
عدد الوحدات قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	68,108,652 وحدة
عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأدنى	[•] وحدة *
عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأعلى	[•] وحدة *

* سيتم تحديد سعر الوحدة بناءً على متوسط سعر التداول في السوق لفترة خمسة أيام تنتهي قبل بداية الطرح بثلاثة أيام تداول ("سعر الطرح المستهدف") بخصم 10% على متوسط سعر التداول وسيترتب على تحديد سعر الوحدة النقدي تحديد عدد الوحدات التي سيتم إصدارها بالقيمة الاسمية مقابل تلك الاشتراكات.

ملكية المستثمرين من الجمهور قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

البند	نسبة الملكية
ملكية الجمهور قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق*	%54.39
ملكية الجمهور بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأعلى**	%66.65
ملكية الجمهور بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأدنى**	%60.85

*كما في سجل مالكي الوحدات بتاريخ 2022/12/29م

**تم افتراض ثبات عدد الوحدات المملوكة لكبار مالكي وحدات الصندوق الحاليين ومدير الصندوق وتابعيه.

3. تفاصيل متحصلات الطرح الإضافي

البيان (الحد الأعلى)	المبلغ عند الحد الأعلى (ر. س.)
سعر شراء العقار الجديد (المرحلة الثانية)	121,893,507
السعي وضريبة التصرفات العقارية (1)	9,142,013
أتعاب تعامل (2)	0
أتعاب هيكلة رأس المال (3)	0
أتعاب هيكلة التمويل (4)	0
أتعاب مدير الطرح والجهات المستلمة	2,544,000

رسوم تسجيل وإدراج وحدات الصندوق	40,000
سداد جزئي للتمويل القائم	116,380,480
التمويل المسحوب	-
المجموع	250,000,000

(1)كما نصت الفقرة (12"الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات") في شروط وأحكام الصندوق والفقرة ("هـ") من هذا الملحق بأن سعي شراء العقارات يكون كحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ على العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري.

(2) تنازل مدير الصندوق عن اتعاب التعامل لصالح الصندوق في الطرح الاضافي الثاني.

(3) تنازل مدير الصندوق عن اتعاب هيكلة رأس المال لصالح الصندوق في الطرح الاضافي الثاني.

(4) تنازل مدير الصندوق عن اتعاب هيكلة التمويل لصالح الصندوق في الطرح الاضافي الثاني.

4. اشتراك مدير الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي

يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الصندوق من وقت لآخر وسيقوم مدير الصندوق بالافصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي. ومن الممكن أن يشترك مدير الصندوق نقدياً في طرح الوحدات الإضافية ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي.

5. بيان تفصيلي عن معلومات ملاك العقار الذين سيشتركون عينياً

سيقوم بائعوا عقار الجادة التجاري الفندقي والبالغ عددهم شخصين بالحصول على عدد 3,556,911 وحدة عينياً وبسعر الاشتراك المستهدف وفقاً للفقرة 8.2 من هذا الملحق التكميلي. وسيتم إصدار الوحدات العينية بالقيمة الاسمية وفي حالة كان سعر الاشتراك أقل من القيمة الاسمية فسيسجل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في القوائم المالية والجدول التالي يوضح تفاصيل عدد الوحدات لكل بائع:

اسم المشترك	عدد الوحدات	نسبة كل مشترك عينياً من إجمالي الاشتراكات العينية في الزيادة	النسبة من إجمالي الوحدات بعد زيادة إجمالي أصول الصندوق (الحد الأعلى)
عبدالعزيز بن محمد بن عبدالعزيز القاسم	2,560,976	%72	% [•]
أحمد بن عبد الله بن عثمان السلامة	995,935	%28	% [•]

6. مجموع زيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الاسمية)

مجموع الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق (بالحد الأعلى)
366,971,130 ريال سعودي

البند	الحد الأعلى
الاشتراك النقدي (الريال السعودي)	**214,430,890**
الاشتراك العيني (الريال السعودي)	**35,569,110**
التمويل (الريال السعودي)	**116,971,130**
المجموع	**366,971,130**

7. الجدول الزمني المتوقع للطرح الإضافي

فيما يلي جدول زمني يوضح خطوات طرح الوحدات الإضافية في الصندوق والتخصيص لمالكي الوحدات ونقل الملكية وطلب التسجيل للوحدات وإدراجها في السوق المالية السعودية:

الاجراء	المدة الزمنية المتوقعة
الحصول على موافقة مالكي الوحدات على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	**20 يوم عمل من تاريخ الحصول على مو افقة هيئة السوق المالية على الملحق التكميلي كحد أقصى.**
الإعداد والتسيق مع الجهات المستلمة بشأن طرح الوحدات الإضافية	**15 يوم عمل من تاريخ الحصول على مو افقة مالكي الوحدات على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.**
فترة الطرح الإضافية	**10 أيام عمل تبدأ مباشرة بعد انتهاء فترة الاعداد والتنسيق مع الجهات المستلمة الموضحة أعلاه.**
تمديد فترة الطرح الإضافية	**10 يوم عمل**
الإعلان عن نتائج الطرح الإضافي	**10 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى**
تخصيص الوحدات الإضافية (العينية والنقدية) من قبل مدير الصندوق	**15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى**
رد الفائض	**15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى**
الاستحواذ ونقل ملكية العقار الجديد وإدراج الوحدات الإضافية	**60 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى**
الإلغاء واسترداد الأموال	**في حال إلغاء الطرح سيتم رد جميع مبالغ الاشتراك في غضون 5 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى**

8. الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لقبول الاشتراك وتخصيص الوحدات للمشتركين

8.1. الاشتراكات

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي أصول الصندوق من خلال إصدار وحدات إضافية عينية ونقدية كما هو موضح ادناه، وسيتم تحديد عدد الوحدات النقدية الاضافية للصندوق اعتمادًا على تغطية الاشتراكات في فترة الطرح بحد أدنى للقيمة الاسمية هو 79,289,738 ريال سعودي وحد أعلى للقيمة الاسمية هو 214,430,890 ريال سعودي أو أي مبلغ بينهما يتم جمعه خلال فترة الطرح. حيث أنه في حالة الحد الادنى أو مازاد عن ذلك وصولا إلى الحد الاعلى فإنه سيتم تخصيص كامل مبالغ الإشتراكات. وفي حالة زيادة قيمة الاشتراكات عن الحد الأعلى فانه سيتم رد الفائض بعد تخصيص الوحدات وفقا لالية التخصيص في الفقرة 8.6، وتجدر الاشارة إلى ان الرسوم المتغيرة والمرتبطة بحجم الاشتركات المحصلة فعليا سيتم تحصيلها بحسب حجم الزيادة المحصلة فعليا. كما أن التمويل المسحوب من التمويل المتاح لإتمام عملية الاستحواذ على العقار في حالة الحد الأدنى 18,760,672 ريال سعودي وفي حالة الحد الأعلى لن يكون هناك سحب من التمويل المتاح إنما سيتم استخدام الفائض النقدي من الاشتراكات في سداد جزء من التمويل القائم.

<u>بافتراض الحد الأدنى:</u>

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي أصول الصندوق من خلال إصدار وحدات إضافية بقيمة الاشتراك المستهدفة بافتراض الحد الأدنى وبقيمة اسمية قدرها 114,858,848 ريال سعودي (القيمة الاسمية للطرح الإضافي بالحد الأدنى). وبناء على آلية تسعير الوحدات الإضافية المذكورة في الفقرة 8,2 فقد تم اعتماد سعر الاشتراك المستهدف للوحدة بحيث يكون مساوي لمتوسط سعر الإغلاق لعدد خمسة (5) أيام تداول تنتهي قبل ثلاثة أيام من الطرح مخصوم منه 10%، وعليه فسيتم طرح الوحدات الإضافية بناء على ذلك وعلى أن يكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية المطروحة بالقيمة الاسمية تساوي 114,858,848ريال سعودي وسيتم تحديد عدد الوحدات الإضافية المطروحة النقدية بعد تحديد سعر الإشتراك المستهدف.

وفي حال كان سعر الإشتراك المستهدف أقل من القيمة الاسمية، سيتم تسجيل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في القوائم المالية. ومن المستهدف الحصول على إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بإفتراض الحد الأدنى عن طريق:

(أ) طرح وحدات عينية إضافية تكون لصالح مالكي العقار بعدد وحدات عينية 3,556,911 وحدة وبسعر الاشتراك المستهدف. وسيتم إصدار الوحدات العينية بالقيمة الاسمية وفي حالة كان سعر الاشتراك أقل من القيمة الاسمية فسيسجل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في القوائم المالية.

(ب) طرح وحدات نقدية للمستثمرين نظير مساهمتهم النقدية بقيمة اسمية قدرها 79,289,738 ريال سعودي وذلك بسعر اشتراك الوحدات المستهدف.

وبذلك يصبح إجمالي رأس مال الصندوق (بالقيمة الاسمية) بعد طرح الوحدات الإضافية هو 795,945,368 ريال سعودي وباجمالي عدد وحدات يتم تحديده بعد تحديد سعر الاشتراك المستهدف.

بافتراض الحد الأعلى:

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي أصول الصندوق من خلال إصدار وحدات إضافية بقيمة الاشتراك المستهدفة بافتراض الحد الأعلى وبقيمة اسمية قدرها 250,000,000 ريال سعودي (القيمة الاسمية للطرح الإضافي بالحد الأعلى). وبناء على آلية تسعير الوحدات الإضافية المذكورة في الفقرة 8,2 فقد تم اعتماد سعر الاشتراك المستهدف للوحدة بحيث يكون مساوي لمتوسط سعر الإغلاق لعدد خمسة (5) أيام تداول تنتهي قبل ثلاثة أيام من الطرح مخصوم منه 10%، وعليه فسيتم طرح الوحدات الإضافية بناء على ذلك وعلى أن يكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية المطروحة تساوي 250,000,000 ريال سعودي وسيتم تحديد عدد الوحدات الإضافية المطروحة النقدية بعد تحديد سعر الإشتراك المستهدف.

وفي حال كان سعر الإشتراك المستهدف أقل من القيمة الاسمية، سيتم تسجيل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في القوائم المالية. ومن المستهدف الحصول على إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بإفتراض الحد الأعلى عن طريق:

(أ) طرح وحدات عينية إضافية تكون لصالح مالكي العقار بعدد وحدات عينية 3,556,911 وحدة وبسعر الاشتراك المستهدف. وسيتم إصدار الوحدات العينية بالقيمة الاسمية وفي حالة كان سعر الاشتراك أقل من القيمة الاسمية فسيسجل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في القوائم المالية.

(ب) طرح وحدات نقدية للمستثمرين نظير مساهمتهم النقدية بقيمة قدرها 214,430,890 ريال سعودي وذلك بسعر اشتراك الوحدات المستهدف.

وبذلك يصبح إجمالي رأس مال الصندوق (بالقيمة الاسمية) بعد طرح الوحدات الإضافية هو 931,086,520 ريال سعودي وباجمالي عدد وحدات يتم تحديدة بعد تحديد سعر الاشتراك المستهدف.

وسوف يتم طرح الوحدات الإضافية من خلال الطرح الإضافي وفقا للائحة صناديق الاستثمار العقاري، وتكون مدة الطرح الإضافي عشرة 10 أيام عمل تبدأ من يوم الخميس تاريخ 1444/08/24هجري الموافق 2023/03/16م وتنتهي في يوم الأربعاء 1444/09/07هجري الموافق 2023/03/29م ("تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي") ويجوز تمديدها لفترة 10 يوم عمل وتكون فترة الطرح خلال مدة لا تزيد عن ستة (6) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

ويشار إلى أنه في حال عدم تغطية الاشتراكات النقدية المستهدفة للحد الأدنى لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي، يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح لفترة 10 يوم عمل كما تقتضيه الضرورة لتغطية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدفة، بعد إشعار هيئة السوق المالية. وفي حال العجز عن تغطية الاشتراكات النقدية بالحد الأدنى فإنه يتم إلغاء الطرح الإضافي وإعادة أموال المشتركين دون أي خصم خلال مدة لا تزيد عن (5) من انتهاء فترة الطرح كما هو موضح في البند 8.5 (إلغاء واسترداد الأموال).

8.2. آلية تسعير الوحدات الإضافية

سيتم الاعتماد في تحديد سعر الاشتراك للوحدات الإضافية على متوسط سعر الإغلاق لعدد خمسة (5) أيام تداول تنتهي قبل ثلاثة أيام من الطرح مخصوم منه 10%، علمًا أن مدير الصندوق سيقوم بالاعتماد على آلية تسعير موحدة للاشتراكات العينية والنقدية. وفي حال كان سعر الإشتراك المستهدف أقل من القيمة الاسمية، سيتم تسجيل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في القوائم المالية. وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف مساوي للقيمة الاسمية فلن يكون هناك تسجيل أي فرق كخصم أو علاوة إصدار. وبناء على سعر الاشتراك المستهدف، سيتم تحديد قيمة خصم الإصدار بعد تحديد حجم الطرح لإجمالي الزيادة في قيمة أصول الصندوق، ويتكون سعر الاشتراك من منزلتين عشرية بحيث يكون على سبيل المثال 9.89 ريال سعودي للوحدة.

8.3. آلية التعامل مع كسور الوحدات

سيقوم مدير الصندوق بجمع كسور الوحدات الإضافية الناتجة عن زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وتوزيعها بشكل تناسبي للمستحقين لهذه الكسور بعد جبرها وتحويلها لأرقام صحيحة بحسب نسب الملكية لمالكي الوحدات.

8.4. الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك

- الحد الأدنى للاشتراك خلال فترة الطرح الإضافي لكل مستثمر هو (500) خمسمائة ريال سعودي.
- الحد الأعلى للاشتراك خلال فترة الطرح الإضافي لكل مستثمر هو (37,500,000) سبعة وثلاثون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي.

8.5 الإلغاء واسترداد الأموال

يتم إلغاء الطرح الإضافي ورد جميع مبالغ الاشتراك المستلمة على المستثمرين في الحالات التالية (ما لم تقرر هيئة السوق المالية خلاف ذلك):

أ- العجز عن الوفاء بجمع إجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدفة بعد تاريخ الأقفال الخاص بالطرح الإضافي أو تمديدها بعد إشعار هيئة السوق المالية.

ب- لم تعتمد هيئة السوق المالية إدراج الوحدات لأي سبب.

ج- عدم القدرة على نقل ملكية الأصول المكونة للمحفظة الاستثمارية الإضافية لصالح الصندوق.

وفي حال إلغاء الطرح الإضافي، سوف يتم رد جميع مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك المستلمة للمستثمرين في غضون 5 أيام عمل من تاريخ الإلغاء دون حسم من المستثمرين أي عمولات أو غرامات أو أي مبالغ أخرى من مبالغ الاشتراك.

8.6. التخصيص

تخطر الجهة /الجهات المستلمة المعينة بواسطة مدير الصندوق كل مستثمر في غضون 10 أيام عمل كحد أقصى من تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي بقبول طلب الاشتراك أو رفضه، سواء كلياً أو جزئياً. وفي حال تم قبول الاشتراك، يتم إرسال تأكيدات للمشتركين تتضمن مبلغ الاشتراك الموافق عليه والذي قد يخضع للتغيير بعد التخصيص النهائي للوحدات الإضافية. وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمستثمر ما (سواء كلياً أو جزئياً) أو تم تخفيضه بعد التخصيص النهائي، يتم رد الجزء غير المقبول من مبلغ الاشتراك للحساب الاستثماري للمستثمر والموضح في نموذج طلب الاشتراك في غضون 15 يوم عمل من تاريخ التخصيص (دون أي عوائد ومخصوماً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها).

وسيتبع مدير الصندوق الآليات التالية لتخصيص الوحدات عقب تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي:

أ. تخصيص الوحدات العينية المصدرة:

تخصيص عدد 3,556,911 وحدة كوحدات عينية لمالكي العقار كل حسب نسبة تملكه من العقار.

ب. تخصيص الوحدات النقدية:

1. تخصيص الوحدات النقدية المطروحة أولاً لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات والراغبين في الاشتراك بالوحدات النقدية الإضافية، ويكون التخصيص بحد أقصى بنسبة ملكية كل مالك وحدات في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات.

2. تخصيص الوحدات النقدية المتبقية بعد الإجراء في الفقرة (1) لمالكي وحدات الصندوق المسجلين يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات وذلك فيما زاد عن نسبة تملكهم في الصندوق في ذلك اليوم. وذلك بالنسبة والتناسب بحسب حجم الاكتتاب الإضافي لمالكي الوحدات دون تطبيق حد أقصى للمشتركين من هذه الفئة.

3. تخصيص نسبة 20% من المتبقي بعد الإجراء في الفقرة (2) أعلاه للمستثمرين ذوي الطابع المؤسسي، وفي حال عدم تغطيته من قبلهم، سيتم تخصيصه لباقي المكتتبين كما هو موضح في الفقرة (4).

4. تخصيص الوحدات النقدية الإضافية المتبقية (إن وجدت) على بقية المستثمرين من المؤسسات والأفراد المسجلين والغير مسجلين في يوم انعقاد مالكي الوحدات المخصص لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

- سيقوم مدير الصندوق بتقديم نتائج الطرح إلى الهيئة خلال (10) أيام عمل والإفصاح عنها في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.
- بعد انتهاء فترة الطرح وكان إجمالي مبالغ الاشتراكات التي تم جمعها من جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) يقل عن الحد الأدنى للمبلغ المطلوب جمعه والذي يبلغ 114,858,848 ريال سعودي بالقيمة الاسمية، سيتم استرداد كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي حسم ماعدا الرسوم المصرفية) في غضون 5 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى مالم يتم تمديد فترة الطرح.
- بعد انتهاء فترة الطرح وكان إجمالي مبالغ الاشتراكات التي تم جمعها من جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) يعادل أو يزيد عن الحد الأدنى المطلوب جمعه لزيادة رأس مال الصندوق والذي يبلغ 114,858,848 ريال سعودي بالقيمة الاسمية، فسيتم قبول الاشتراكات وبحد أقصى مبلغ 250,000,000 ريال سعودي بالقيمة الاسمية وهو الحد الأعلى لزيادة رأس مال الصندوق.

8.7. المستثمرون المؤهلون

يكون الاشتراك في الوحدات الإضافية خلال فترة الطرح الإضافي متاح للفئات التالية: (أ) الأشخاص الطبيعيون و(ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات القانونية القائمة في المملكة العربية السعودية و (ج) المستثمرون الآخرون المتاح لهم امتلاك أسهم مدرجة في السوق المالية السعودية.

9. الجهات المستلمة

1	**الاسم**	بنك الجزيرة
	العنوان	طريق الملك عبدالعزيز - الرياض ص.ب 21442 , جدة 6277 المملكة العربية السعودية هاتف: 8888 609 12 966+
	الموقع الالكتروني:	www.baj.com.sa

2	**الاسم**	مصرف الراجحي
	العنوان	طريق الملك فهد-حي المروج الرياض، 122630 – 2743 المملكة العربية السعودية

د. المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق

مقدمة عن المخاطر:

بالإضافة الى مخاطر الاستثمار في الصندوق المنصوص عليها في الشروط والأحكام، وحيث أن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر عديدة وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر، ويجب على المستثمرين المحتملين تقييم الاعتبارات الواردة في الشروط والأحكام وهذا الملحق التكميلي وغيرها ومن الاعتبارات بعناية عند اتخاذ قراراتهم. ولا يضمن مدير الصندوق عدم ظهور مخاطر أخرى مستقبلاً أغفل عنها، ويمكن أن توجد مخاطر أخرى لا يعلمها مدير الصندوق أو عوامل يعتقد مدير الصندوق أنها ليست ذات أهمية حالياً بينما قد تصبح مهمة مستقبلاً بتغير ظروف السوق وبالتالي لم يذكرها في هذه الفقرة.

كما لا يضمن مدير الصندوق بأنه سيتمكن من تحقيق أهداف الصندوق ولا يضمن تحقيق عائد إيجابي على استثمارات المستثمرين ولا يضمن للمستثمرين عدم استرداد قيمة أقل من استثماراتهم عند تصفية الصندوق، ولا يضمن بأن سعر الوحدة لن يتراجع دون قيمة الاستثمار المبدئي، ويتحمل كل مستثمر المسؤولية الكاملة عن أي خسائر مالية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن تلك الخسارة بسبب الغش أو الإهمال الجسيم أو سوء التصرف من مدير الصندوق وفقاً لما تنص عليه لائحة صناديق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

1. مخاطر تخفيض قيمة المساهمة في حال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

إن قرار زيادة قيمة أصول الصندوق قد تتطلب المزيد من التمويل من خلال إصدار وحدات إضافية، وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى تخفيض نسبة ملكية مالكي الوحدات الحاليين وحقوق التصويت الخاصة بهم بالإضافة إلى النسبة التي تمثلها وحداتهم من إجمالي مبالغ الاشتراك المساهم بها في الصندوق.

2. مخاطر التاريخ التشغيلي السابق للعقار الجديد:

لا يمتلك العقار الجديد تاريخ تشغيلي يمكن للمستثمرين المحتملين الحكم على أداء العقار وتأثيره على عوائد الصندوق كما وأن طبيعة الاستثمارات المستقبلية في الصندوق وكذلك طبيعة المخاطر المتعلقة بها قد تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي اتبعها مدير الصندوق في السابق.

3. مخاطر سوق الفندقة والضيافة:

سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على القطاع الفندقي بشكل عام وقد تتضمن هذه العوامل عوامل متعلقة بمستويات الطلب، ومن بينها أي انكماش اقتصادي أو أي تفشي للأمراض أو أوبئة أو قيود الحجر الصحي أو القيود المرتبطة بالصحة العامة أو أي أنظمة أو لوائح (بما في ذلك تلك المتعلقة بالضرائب والرسوم) أو التعطل في خدمات النقل والمواصلات المحلية أو الوطنية أو الدولية أو التقييد أو الحظر أو أي حالة مشابهة. كما أنه قد يكون للطبيعة الموسمية للقطاع الفندقي تأثير جوهري سلبي على الأصول العقارية الجديدة والتي يتم استخدامها في القطاع الفندقي، حيث يتسم القطاع الفندقي بطبيعته الموسمية، ويحقق أعلى معدلات الإشغال بصفة عامة في مواسم معينة مثل الإجازات أو في حال وجود أحداث أو معارض على مستوى كبير، ومن المتوقع أن تسبب هذه الطبيعة الموسمية تقلبات دورية في إيرادات الغرف وأسعارها ومعدلات الإشغال والنفقات التشغيلية.

4. المخاطر المرتبطة بضريبة التصرفات العقارية:

قامت المملكة العربية السعودية بفرض ضريبة على التصرفات العقارية وذلك بموجب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 14-2-1442 هـ. وفقا لهذه اللائحة، فإنه يجب سداد ما نسبته 5% من قيمة العقار عند القيام بأي عملية استحواذ أو أي تصرف قانوني ناقل لملكية العقار أو منفعته كضريبة تصرفات عقارية يتم سدادها لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك. بموجب هذا القرار يتم إعفاء التصرفات العقارية على العقارات من ضريبة القيمة المضافة البالغة نسبة 15% ويستعاض عنها بضريبة التصرفات العقارية آنفة الذكر من قيمة العقار. وعليه في حال قررت حكومة المملكة العربية السعودية زيادة النسبة المفروضة كضريبة على التصرفات العقارية أو في حال قررت إعادة تطبيق ضريبة القيمة المضافة البالغة 15%، فإن ذلك سيؤثر سلبا على النتائج وعمليات والوضع المالي الصندوق والتوقعات المستقبلية. بالإضافة إلى ذلك، فإن ضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة غير مستردة، وبالتالي قد يحد ذلك من القوة الشرائية للصندوق وبالتالي قد يؤثر ذلك تأثيراً جوهرياً سلبياً على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية للصندوق.

5. الكوارث الطبيعية:

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 أو الأوبئة الصحية. وفي حال 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 أنواع معينة من المخاطر

والخسائر (على سبيل المثال، الخسائر الناجمة عن الاضطرابات السياسية، وأعمال الحرب أو بعض الكوارث الطبيعية أو الأوبئة الصحية) 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.

هـ. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات و أتعاب الإدارة

1. بيان جميع الرسوم والمصاريف التي تتحملها أصول الصندوق

يتضمن الجدول التالي بيان للرسوم والمصاريف كما يلي:

الوصف	القيمة، طريقة الاحتساب والدفع
رسوم اشتراك	2.0% من قيمة الاشتراك الأولي أو أي اشتراك إضافي – تضاف إلى مبلغ الاشتراك. (تنازل مدير الصندوق عن جميع رسوم الاشتراكات النقدية والعينية في الطرح الإضافي الثاني).
أتعاب إدارة	1% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات – تُحتسب وتدفع كل ستة أشهر.
رسوم حفظ	كحد أقصى 0.04% سنوياً من قيمة أصول الصندوق تحسب وتدفع بصفة ربع سنوية.
رسوم تسجيل الوحدات وإدراجها لدى شركة السوق المالية السعودية (تداول):	**خدمة إنشاء سجل الملاك:** مبلغ 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال عن كل مستثمر وبحد اقصى مبلغ500,000 ريال سعودي. **خدمة إدارة سجل الملاك:** مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً وقد تتغير بناء على قيمة رأس مال الصندوق. **خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق** :مبلغ 50,000 ريال سعودي. **خدمة استمرار إدراج وحدات الصندوق:** رسوم بنسبة 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً، بحد أدنى 50,000 ريال وحد أعلى قدره 300,000 ريال.
أتعاب مراجع الحسابات	مبلغ 60,000 ريال سعودي سنوياً – تُحتسب وتدفع بشكل نصف سنوي.
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	مبلغ 5,000 ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع وبحد أعلى 30,000 سنوياً لكل عضو مستقل – تحسب عن كل اجتماع وتُدفع بعد الاجتماع مباشرة
مكافآت الهيئة الشرعية	مبلغ 33,000 ريال سعودي سنوياً– تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتدفع على أساس سنوي.
رسوم رقابية	مبلغ 7,500 ريال سعودي سنوياً – تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتُدفع على أساس سنوي.
رسوم النشر (موقع تداول)	مبلغ 5,000 ريال سنوياً – تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتدفع عند المطالبة.
أتعاب المثمن العقاري	حسب الأسعار السائدة في السوق وتُدفع عند تقديم الخدمة.
سعي شراء عقارات	كحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ على العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري. وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.
أتعاب مدير الأملاك	نسبة تتراوح بين (1.75%) و (10%) من قيمة الإيجار النقدي المستلم – تُحتسب وتدفع بشكل نصف سنوي أو عند المطالبة.
مصاريف تطوير وتحسين العقارات	حسب الأسعار السائدة في السوق.
مصاريف التمويل	حسب الأسعار السائدة في السوق.
أتعاب هيكلة رأس المال	يدفع الصندوق أتعاب لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب هيكلة رأس المال وبحد أعلى 1% من إجمالي أي مبالغ اشتراك يتم جمعها خلال فترات الطرح المستقبلية أو عند جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق أولوية) أو عينية، علما ان مدير الصندوق قد تنازل عن اتعاب هيكلة رأس المال لصالح الصندوق في الطرح الاضافي الثاني.
أتعاب هيكلة التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب التمويل أتعاب هيكلة تمويل وبحد أعلى 1 % من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية، علما ان مدير الصندوق قد تنازل عن اتعاب هيكلة التمويل لصالح الصندوق في الطرح الاضافي الثاني.
أتعاب تعامل	يدفع الصندوق أتعاب تعامل لمدير الصندوق وبحد أعلى 1% من قيمة بيع أو استحواذ الصندوق على أي أصل عقاري طوال عمر الصندوق، علما ان مدير الصندوق قد تنازل عن اتعاب التعامل لصالح الصندوق في الطرح الاضافي الثاني.

أ. يقر مدير الصندوق وبناءً على حد علمه بأن هذه جميع الرسوم المفروضة على الصندوق ولا يوجد أي رسوم اخرى لم يتم تضمينها في هذا الجدول.

ب. من المتوقع ألا تتجاوز نسبة التكاليف السنوية 1.25% من قيمة أصول الصندوق غير شاملة للتمويل والإهلاك والانخفاض في قيمة الأصول العقارية وذلك باستثناء أي رسوم غير متكررة أو غير محدد من الجهة المستحقة مثل التقييم العقاري.

ج. سيتحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخرى وهي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق، وعلى سبيل المثال لا للحصر رسوم التأمين وأتعاب وسيط العقار وأتعاب المطور العقاري وأتعاب المحامين وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية، مثل هذه الرسوم لا تدفع لمدير الصندوق ولا يمكن تقديرها بشكل مسبق، وسيتم خصمها بناءً على المصروفات الفعلية بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام.

د. سيتحمل الصندوق جميع الرسوم التي قد تُفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق لالتزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام. كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام. ولا ينوي الصندوق تقديم أي حسم على المصاريف أو تنازل عنها.

هـ. جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في هذه الشروط والأحكام و/أو أي مستندات ذات الصلة لا تشمل ضريبة القيمة المضافة ما لم يتم النص على خلاف ذلك. وفي حال ما تم فرضها على أي خدمة يتم تزويد الصندوق بها، فإن الصندوق سيدفع لمزود الخدمة (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً للقيمة المسجلة لهذه الضريبة على فاتورة القيمة المضافة الخاصة بالخدمة المعنية. وسيقوم العميل بدفع قيمة هذه الضريبة للصندوق (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى).

ح. يحق لمدير الصندوق التنازل عن كل أو جزء من المستحقات المذكورة أعلاه، في حال كانت قيمة المصاريف الفعلية التي تم دفعها للغير أقل من القيمة المذكورة في هذه النشرة.

ط. الحالات التي يحق لمدير الصندوق التنازل او حسم من مستحقات أصول الصندوق:

لا ينوي مدير الصندوق تقديم اي حسم على المصروفات أو الاتعاب أو التنازل عنها. وذلك في ما عدا ماتم الاشارة له في هذا الملحق حول تنازل مدير الصندوق عن اتعاب التعامل، واتعاب هيكلة راس المال، واتعاب هيكلة التمويل. كما انه من الجدير بالذكر ان مدير الصندوق لن يستلم رسوم اشتراك على الاشتراكات النقدية أو العينية في الطرح الاضافي الثاني.

2. نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق

نوع النسبة	نسبة التكاليف*
نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق**	%3.04
نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأعلى لإجمالي قيمة أصول الصندوق **	%3.31
نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق **	%3.85
نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق***	%0.31
نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأعلى لإجمالي قيمة أصول الصندوق***	%0.19
نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق***	%0.19

* تم افتراض احتساب مصاريف الصندوق بالحد الاقصى وفقاً للشروط والاحكام والتي تزيد عن المصاريف الفعلية للسنوات السابقة.

** غير شاملة مصاريف الاستهلاك.

*** متمثلة في مصاريف الاستحواذ على العقار الجديد والطرح.

3. آلية احتساب الرسوم

نوع الرسم	النسبة المفروضة/المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
رسوم الاشتراك	%2.0	من قيمة مبلغ الاشتراك	مرة واحدة عند الاشتراك
اتعاب الإدارة	%1.0	من اجمالي قيمة أصول الصندوق كما يتم تقييمها حسب آخر تقييم وفقا لآخر قوائم مالية مدققة.	تُدفع مقدماً بشكل نصف سنوي.
رسوم الحفظ	كحد أقصى 0.04% سنوياً	من اجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية للصندوق	تحتسب وتدفع بشكل ربع سنوي
خدمة إنشاء سجل ملاكي الوحدات	مبلغ ثابت 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال عن كل مستثمر وبحد اقصى مبلغ500,000 ريال سعودي مستحقة وتدفع إلى شركة السوق المالية السعودية (تداول)		مره واحدة عند انشاء السجل

خدمة إدارة سجل الملاك	مبلغ 400,000 ريال سعودي مستحقة وتدفع إلى شركة السوق المالية السعودية (تداول)	قد تتغير بناء على قيمة رأس مال الصندوق.	تدفع سنويًا
خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق	مبلغ 50,000 ريال سعودي مستحقة وتدفع إلى شركة السوق المالية السعودية (تداول)	مبلغ ثابت	تدفع مرة واحدة
خدمة استمرار إدراج وحدات الصندوق	رسوم بنسبة 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً، بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وحد أعلى قدره 300,000 ريال سعودي مستحقة وتدفع إلى شركة السوق المالية السعودية (تداول)		تدفع سنويًا
أتعاب مراجع الحسابات	مبلغ 60,000 ريال سعودي	مبلغ ثابت يدفع بشكل نصف سنوي	تدفع سنويًا
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	مبلغ 5,000 ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع وبحد أعلى 30,000 لكل عضو مستقل	تحسب عن كل اجتماع وتُدفع بعد الاجتماع مباشرة	تدفع سنويًا
مكافآت الهيئة الشرعية	مبلغ 33,000 ريال سعودي	تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم.	تدفع سنويًا
رسوم رقابية	مبلغ 7,500 ريال سعودي	تحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم	تدفع سنويًا
رسوم النشر (موقع تداول)	مبلغ 5,000 ريال	تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتدفع	تدفع مرة واحدة عند المطالبة.
أتعاب المثمن العقاري	حسب الأسعار السائدة في السوق.	حسب الآلية السائدة في السوق	تُدفع مرة واحدة عند تقديم الخدمة
سعي شراء عقارات	كحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ على العقار.	تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري. وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة	تُدفع مرة واحدة عند تقديم الخدمة
أتعاب مدير الأملاك	نسبة تتراوح بين (1.75%) و (10%) من قيمة الإيجار النقدي المستلم		نصف سنوي او عند المطالبة
مصاريف تطوير وتحسين العقارات	حسب الأسعار السائدة في السوق.	حسب الآلية السائدة في السوق	تُدفع مرة واحدة عند تقديم الخدمة
مصاريف التمويل	حسب الأسعار السائدة في السوق.	حسب عقود التسهيلات البنكية الموقعة من مدير الصندوق	حسب عقود التسهيلات البنكية الموقعة من مدير الصندوق
أتعاب هيكلة رأس المال	يدفع الصندوق أتعاب لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب هيكلة رأس المال وبحد أعلى 1% من إجمالي أي مبالغ اشتراك يتم جمعها خلال فترات الطرح المستقبلية أو عند جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق أولوية) أو عينية، علما ان مدير الصندوق قد تنازل عن اتعاب هيكلة رأس المال لصالح الصندوق في الطرح الاضافي الثاني.		تدفع فوراً مرة واحدة بعد إقفال أي عملية جمع رأس مال
أتعاب هيكلة التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب التمويل أتعاب هيكلة تمويل وبحد أعلى 1 % من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية، علما ان مدير الصندوق قد تنازل عن اتعاب هيكلة التمويل لصالح الصندوق في الطرح الاضافي الثاني.		تدفع فوراً مرة واحدة بعد سحب أي مبلغ من التسهيلات البنكية المتاحة للصندوق
أتعاب تعامل	يدفع الصندوق أتعاب تعامل لمدير الصندوق وبحد أعلى 1% من قيمة بيع أو استحواذ الصندوق على أي أصل عقاري طوال عمر الصندوق، علما ان مدير الصندوق قد تنازل عن اتعاب التعامل لصالح الصندوق في الطرح الاضافي الثاني.		تدفع فوراً مرة واحدة بعد إقفال أي عملية بيع او شراء أصل عقاري

4. استثمار افتراضي لمالك وحدات

يوضح المثال الافتراضي التالي طريقة حساب الرسوم والمصروفات المتكررة والغير متكررة بناءً على الأرقام الموضحة في هذا الملحق التكميلي لاستثمار مبلغ (1,000,000) ريال سعودي لمدة عشر سنوات " مدة الاستثمار":

مبلغ التمويل بعد الزيادة بالحد الاعلى	459,571,130
مبلغ الاستثمار	1,000,000
عدد الوحدات الناتجة عن مبلغ الاستثمار	100,000
عدد وحدات الصندوق قبل الزيادة	68,108,652
عدد وحدات الصندوق بعد الزيادة	93,108,652
إجمالي الأصول بعد الزيادة بالحد الأعلى	1,376,670,734
نسبة المبلغ المستثمر من رأس مال الصندوق في السنة الاولى (قبل الزيادة)	0.15%
نسبة المبلغ المستثمر من رأس مال الصندوق في السنة الثانية ومايليها (بعد الزيادة بالحد الأعلى)	0.11%

ملاحظة:

- الأرقام الموضحة في هذا المثال الافتراضي مبنية على حالة زيادة رأس مال الصندوق بالحد الأعلى ولا تعكس حالة الزيادة بالحد الأدنى.

		السنة الأولى		السنة الثانية (*)		السنة الثالثة وما يليها	
الرسوم والمصروفات المتكررة	النسبة / المبلغ	الرسوم على الصندوق	المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات والذي يمثل 0.15%	الرسوم على الصندوق	المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات والذي يمثل0.11%	الرسوم على الصندوق	المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات والذي يمثل 0.11%
أتعاب مراقب الحسابات	60,000	60,000	88.09	60,000	64.44	60,000	64.44
رسوم الحفظ من إجمالي الأصول	0.04%	550,668	808.51	550,668	591.43	550,668	591.43
رسوم الإدراج السنوية في السوق المالية السعودية	300,000	300,000	440.47	300,000	322.20	300,000	322.20
إدارة سجل الملاك	400,000	400,000	587.30	400,000	429.61	400,000	429.61
رسوم رقابية	7,500	7,500	11.01	7,500	8.06	7,500	8.06
رسوم النشر موقع تداول	5,000	5,000	7.34	5,000	5.37	5,000	5.37
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	30,000	30,000	44.05	30,000	32.22	30,000	32.22
مكافآت الهيئة الشرعية	33,000	33,000	48.45	33,000	35.44	33,000	35.44
تكاليف التأمين على عقارات الصندوق (**)		200,000	293.65	250,000	268.50	250,000	268.50
أتعاب التقييم العقاري (**)	275,000	275,000	403.77	275,000	295.35	275,000	295.35

أتعاب إدارة الصندوق من إجمالي الأصول	1%	13,766,707	20,212.86	13,766,707	14,785.64	13,766,707	14,785.64
مصاريف التمويل		21,318,147	31,300.20	25,276,412	27,147.22	25,276,412	27,147.22
مصروف الزكاة		1,425,499	2,092.98	1,225,000	1,315.67	1,225,000	1,315.67
مصاريف أخرى متوقعة	0.25%	3,441,677	5,053.22	3,441,677	3,696.41	3,441,677	3,696.41
إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة		41,813,198	61,392	45,620,965	48,998	45,620,965	48,998
نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة من إجمالي قيمة أصول الصندوق	-	3.04%		3.31%	-	3.31%	-
نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة من إجمالي المبلغ المستثمر			6.14%		4.90%		4.90%
الرسوم والمصروفات الغير متكررة							
أتعاب تعامل بحد أعلى 1% من قيمة بيع أو استحواذ على أي أصل عقاري لمدير الصندوق	1%	2,131,065	3,129			-	-
أتعاب هيكلة التمويل 1% من المبلغ المسحوب تدفع لمدير الصندوق أو البنك الممول	1%	2,131,065	3,129			-	-
تكاليف الطرح				2,584,000	2,775		
إجمالي الرسوم والمصروفات الغير متكررة		4,262,130	6,258	2,584,000	2,775	-	-
نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات الغير متكررة من إجمالي أصول الصندوق	-	0.31%	-	0.19%		-	-
إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة والغير متكررة		46,075,328	67,650	48,204,965	51,773	45,620,965	48,998
نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة والغير متكررة من إجمالي أصول الصندوق	-	3.35%	-	3.50%	-	3.31%	-
إجمالي الدخل السنوي من العقارات		85,006,139	124,810	95,751,764	102,838.74	95,751,764	102,838.74
صافي الدخل		38,930,811	57,160	47,546,799	51,066	50,130,799.39	53,841
نسبة صافي الدخل من اجمالي قيمة المبلغ المستثمر			5.72%		5.11% (***)		5.38%

(*) في السنة الثانية تم افتراض زيادة رأس مال الصندوق بقيمة 250,000,000 ريال سعودي من خلال الطرح الاضافي للجمهور لغرض الاستحواذ على أصل عقاري جديد وعليه يصبح إجمالي أصول الصندوق 1,376,670,734ريال سعودي. كما أنه تم الافتراض أنه ابتداءً من السنة الثالثة والسنوات التي تليها لا يوجد استحواذات جديدة.

(**) رسوم التأمين والتقييم يتحملها الصندوق مباشرة ولا تحتسب من تكاليف الصندوق المتمثلة فيما نسبته 1.25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بناءً على ما جاء في الفقرة 12 من هذه الأحكام والشروط "الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة".

(***) السبب الرئيسي في انخفاض العوائد يعود إلى افتراض ارتفاع أسعار الفائدة وتكاليف التمويل.

و. التأمين

فيما يلي ملخص التأمين للعقار الإضافي:

شركة التأمين	نوع البوليصة	العقارات تحت التأمين	قيمة عقد التامين (شامل ضريبة القيمة المضافة)	مدى التغطية
شركة التعاونية للتأمين	تأمين الممتلكات ضد جميع المخاطر شامل التوقف عن العمل	عقار الجادة التجاري الفندقي	96,827.4 ريال سعودي	354,320,000 ريال سعودي

ز. المعلومات الأخرى

لايوجد.

ح. الشركة التي تتولى إدارة الأملاك

<table>
<tr><th>اسم وعنوان الشركة</th><th>Radisson Hotels ApS Danmark, (CVR 73337712),
2300 Copenhagen S, Denmark</th><th>شركة أولات للتنمية، ص.ب 62244
الرياض 11585</th></tr>
<tr><td>مهام الشركة</td><td>إدارة وتشغيل كامل خدمات الفندق وفقاً لعقد التشغيل المبرم</td><td>إدارة وتشغيل الجزء التجاري (مكاتب ومعارض) من العقار وتحصيل الإيجارات</td></tr>
<tr><td>الإفصاح اذا كانت الشركة تنوي الاستثمار مع قيمة هذا الاستثمار</td><td>لا تنوي</td><td>لا تنوي</td></tr>
<tr><td>اتعاب مدير الأملاك</td><td>

1.75% من اجمالي الدخل الشهري كرسوم إدارة ثابتة (Base fee) تدفع شهرياً.
رسوم إدارة متغيرة ربع سنويه وفقًا للحالات التالية:

<table>
<tr><th>نسبة الربح التشغيلي (GOP) من إجمالي الدخل</th><th>رسوم إدارة مستحقة (نسبة من الدخل التشغيلي (GOP</th></tr>
<tr><td>أقل من 20%</td><td>0%</td></tr>
<tr><td>أقل من 30%</td><td>4%</td></tr>
<tr><td>أقل من 40%</td><td>5%</td></tr>
<tr><td>أقل من 50%</td><td>6%</td></tr>
<tr><td>أعلى من 50%</td><td>8%</td></tr>
</table>

رسوم تسويقية 2.5% من إجمالي الإيرادات شهرياً.

</td><td>

5% أتعاب التاجير من ايجار السنة الاولى لكل عقد تاجير يتم ابرامة
2.5% اتعاب ادارة من الايجارات المحصلة تدفع كل ستة أشهر وبحد أدنى 25,000 ريال سعودي شهريا

</td></tr>
</table>

نورة بنت عبده البراق

مدير المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب

عمر بن عبدالكريم العثيم

الرئيس التنفيذي ورئيس الاستثمار

ملحق 1 اقرارات مدير الصندوق وخطاب المستشار القانوني

MULKIA INVESTMENT

الموضوع : اقرارات مدير الصندوق (ملحق 8)

إلى هيئة السوق المالية

بصفتنا مدير الصندوق لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت فيما يخص زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق استثمار عقاري متداول باسم (صندوق ملكية عقارات الخليج ريت) وتسجيل وإدراج وحداته في السوق المالية السعودية (تداول)، نحن (شركة ملكية للاستثمار) نؤكد، بحسب معرفتنا، وبعد (القيام بالدراسة الواجبة) وإجراء التحريات اللازمة على الصندوق، أن الصندوق قد استوفى جميع الشروط المطلوبة لتسجيل وحدات الصندوق وإدراجها واستوفى جميع المسائل الأخرى التي تطلبها هيئة السوق المالية ("الهيئة")حتى تاريخ هذا الخطاب. ويؤكد مدير الصندوق "(شركة ملكية للاستثمار)" أنه، بحسب علمه و في حدود صلاحيته مديراً للصندوق، قد قدّم إلى الهيئة جميع المعلومات والتوضيحات بحسب الصيغة وخلال الفترة الزمنية المحددة وفقاً لما طلبته ا لهيئة لتمكينها من التحقق من أن (مدير الصندوق) والصندوق قد التزما بنظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.

وبصفة خاصة يؤكد (مدير الصندوق) ما يلي:

- أنه قد قدّم جميع الخدمات ذات العلاقة التي تقتضيها لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالعناية والخبرة المطلوبة.
- أنه قد اتخذ خطوات معقولة للتحقق من أن أعضاء مجلس إدارة الصندوق يفهمون طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- أنه قد توصل إلى رأي معقول، يستند إلى تحريات كافية وخبرة مهنية، بأن:
  - الصندوق قد استوفى جميع المتطلبات ذات العلاقة بلائحة صناديق الاستثمار العقاري (بما في ذلك الأحكام المتعلقة بالشروط والأحكام)؛
  - جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين تنطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها ، وأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها واللوائح التنفيذية؛
  - الأصول العقارية خالية من أيّ مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها ، وكذلك أن الأصول العقارية سليمة فنياً وخالية من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها ، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسة مكلفة؛
  - النشاطات الرئيسية للمستأجرين الرئيسيين المحتملين للأصول العقارية سليمة ، وأنهم قادرون على الوفاء بالتزاماتهم للصندوق ؛
  - جميع المسائل المعلومة لـ شركة ملكية للاستثمار التي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين الاعتبار عند دراستها لطلب الطرح قد أُفصح عنها للهيئة.

شاكرين لكم حسن تعاونكم،،

عمر بن عبد الكريم العثيم

الرئيس التنفيذي ورئيس الاستثمار

Closed Joint Stock Company | شركة مساهمة مقفلة
P.O. Box 52775 صندوق بريد | Riyadh 11573 الرياض
Kingdom of Saudi Arabia | المملكة العربية السعودية
Tel +966 92 000 3028 هاتف | Fax +966 (11) 293 2799 فاكس
Capital Market Authority 13170-37 ترخيص هيئة السوق المالية
C.R. 1010407245 س.ت. ١٠١٠٤٠٧٢٤٥

MULKIA INVESTMENT

الموضوع : اقرارات مدير الصندوق (ملحق 10)

إلى: هيئة السوق المالية

1) يقر مدير الصندوق أن ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول "(صندوق ملكية عقارات الخليج ريت)" قد أُعِدّت وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

2) يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى التحريات المعقولة كافة، وبحسب علمه واعتقاده، أنه لاتوجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أيّ إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية أيّ مسؤولية عن محتوى الشروط والاحكام .

3) يقر مدير الصندوق خلو العقارمن أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيلة، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوّه من أيّ خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيلة، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسة مكلفة .

4) كذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر - غير ما هو مفصح عنه - بين أي من الآتي :

- مدير الصندوق .
- مدير/مديري العقارات المرتبطة بالصندوق .
- مالك/ ملّاك العقارات المرتبطة بالصندوق .
- مستأجر/مستأجري أصول عقارية تشكل عوائدها (10%) أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق .
- المقيم المعتمد.

5) يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.

6) يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أيّ أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش ولم يسبق لهم ارتكاب أيّ مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرّف مُخل بالنزاهة والأمانه، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهّلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

7) يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسينطبق ذلك على أيّ عضو مستقل يعيّنه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.

8) يقر مدير الصندوق بأنه لاتوجد أيّ نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمّة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "(شركة ملكية للاستثمار) " يتحمل تعارضها مع مصالح الصندوق .

9) يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح من شأنها أن تؤثر في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق.

10) يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أيّ رسوم أخرى غير الرسوم المذكورة في جدول الرسوم والاتعاب المذكور في الفقرة " (هـ)" من ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق .

11) يقر مدير الصندوق أن الصندوق لن يدرج إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق أو نقل منفعته، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح الموضحة في الفقرة "(الفرعية 8 من الفقرة ج)" من ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، ستُردّ كامل مبالغ الإشتراك للمشتركين.

12) يقرمدير الصندوق بأنه لايجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الاعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق .

13) يقر مدير الصندوق بأنه قد أُفصِح عن جميع العقود والإتفاقيات التي علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر في قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في الشروط والاحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير ما ذُكر في الشروط والأحكام.

Closed Joint Stock Company | شركة مساهمة مقفلة
P.O. Box 52775 صندوق بريد | Riyadh 11573 الرياض
Kingdom of Saudi Arabia | المملكة العربية السعودية
Tel +966 92 000 3028 هاتف | Fax +966 (11) 293 2799 فاكس
Capital Market Authority 13170-37 ترخيص هيئة السوق المالية
C.R. 1010407245 س.ت. ١٠١٠٤٠٧٢٤٥

MULKIA INVESTMENT

14) يقرمدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرَح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات.

وبالإضافة إلى ذلك ، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من (50%) أو أكثر من (75%) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكهم ، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
- التغييرالذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.
- التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
- أيّ تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظرفي مشاركتهم في الصندوق المغلق.
- التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تُسدَّد من أصول الصندوق المغلق.
- **التغيير في** تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
- زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
- أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخروتبلغ بها مدير الصندوق.

15) يقر مدير الصندوق بأنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك بحسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمديرون والمسئولين والموظفين والوكلاء والمستشارون التابعون له ، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نيه، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق لخسارة بأيّ شكل من الأشكال بسبب القيام بأيّ تصرّف غير متعمد يصدرعن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق ، فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤوليةً عن تلك الخسارة يشرط أن يكون قد تصرّف بحسن نيّة - ويثبّت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف - ويشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل، وأن يكون التصرّف لاينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرّف المتعمد.

16) يقرّ مدير الصندوق بأنه قد بيّن للمقيّم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرحاً عاماً وتضمنين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفه عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجار العقارات.

شاكرين لكم حسن تعاونكم،،

عمر بن عبد الكريم العثيم

الرئيس التنفيذي ورئيس الاستثمار

Closed Joint Stock Company | شركة مساهمة مقفلة
P.O. Box 52775 صندوق بريد | Riyadh 11573 الرياض
Kingdom of Saudi Arabia | المملكة العربية السعودية
Tel +966 92 000 3028 هاتف | Fax +966 (11) 293 2799 فاكس
Capital Market Authority 13170-37 ترخيص هيئة السوق المالية
C.R. 1010407245 س.ت ١٠١٠٤٠٧٢٤٥

(2 من 2)

الصالح والسهلي ومشاركوهم
للمحاماة والاستشارات القانونية
Alsaleh, Alsahli & Partners Law Firm

التاريخ: ١٤٤٤/٠١/٠٢هـ
الموافق: ٢٠٢٢/٠٧/٣١م

السادة / هيئة السوق المالية سلمهم الله

الموضوع / بشأن طلب زيادة إجمالي قيمة أصول صندوق ملكية – عقارات الخليج ريت

تحية طيبة وبعد،،،

بصفتنا مستشاراً قانونياً لشركة ملكية للاستثمار (**"مدير الصندوق"**) فيما يخص طلب مدير الصندوق بزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق ملكية عقارات الخليج ريت (**"الصندوق"**). وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل وفقاً للأنظمة واللوائح والقواعد والتعليمات التي تصدرها هيئة السوق المالية (**"الهيئة"**) وطرح وحدات صندوق إضافية وإدراجها في السوق.

نشير إلى الملحق التكميلي للشروط والأحكام المعد بخصوص زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، وبصفة خاصة فيما يتعلق بطلب زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وطرح وحدات صندوق إضافية وإدراجها في السوق المقدم إلى الهيئة، وحول متطلبات نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، وبصفة خاصة، فقد قدمنا المشورة إلى مدير الصندوق حول المتطلبات التي يجب أن تشتمل عليها الأقسام القانونية من الملحق التكميلي للشروط والأحكام، وحول استيفاء الأصول لجميع المتطلبات النظامية وسلامة صكوك تلك الأصول محل الاستحواذ. وفي هذا الخصوص، قمنا بإجراء دراسة وتحريات إضافية ترى أنها ملائمة في تلك الظروف، وأجرينا كذلك دراسة رسمية للعناية المهنية اللازمة القانونية بهذا الخصوص.

وبهذه الصفة الاستشارية، نؤكد أننا لا نعلم عن أي مسألة جوهرية تشكل إخلالاً من قبل مدير الصندوق بالتزاماته لمتطلبات نظام السوق المالية أو بالشروط المفروضة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري بالنسبة إلى طلب زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وطرح وحدات صندوق إضافية وإدراجها، بما في ذلك المتطلبات المتعلقة بمحتوى الملحق التكميلي للشروط والأحكام كما هي بتاريخ هذا الخطاب.

وتقبلوا تحياتنا ..

المحامي
عبدالله بن أحمد الصالح
ترخيص: (١١٤/٢٧)

الصالح والسهلي ومشاركوهم
للمحاماة والاستشارات القانونية
Alsaleh, Alsahli & Partners Law Firm
شركة مهنية ذات مسؤولية محدودة L.L.P
C.R 1010610700 سجل تجاري ١٠١٠٦١٠٧٠٠

Limited Liability Partnership
Kingdom of Saudi Arabia - Riyadh - King Abdullah Rd. - AlSaif Center (1)
P.O.Box 90549 Riyadh 11623 - Tel: +966 11 2054555 - Fax: +966 11 2054222
C.R (1010610700)

www.ssfirm.com.sa

شركة مهنية ذات مسؤولية محدودة
المملكة العربية السعودية - الرياض - طريق الملك عبدالله - مركز السيف التجاري (١)
ص.ب ٩٠٥٤٩ الرياض ١١٦٢٣ - هاتف: ٢٠٥٤٥٥٥ ١١ ٩٦٦+ - فاكس: ٢٠٥٤٢٢٢ ١١ ٩٦٦+
سجل تجاري: (١٠١٠٦١٠٧٠٠)