

الخبير ريت
Alkhabeer REIT



الشروط والأحكام
**صندوق
الخبير ريت**

صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق
متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية



الشروط والأحكام

١) اسم صندوق الاستثمار، مع ذكر فئته ونوعه:

صندوق الخير ريت

العنوان: صندوق استثمار عقاري متداول موقّل متّوافق مع ضوابط لجنة الرقابة الشرعية مدّح في السوق المالية السعودية.
رقم الشهادة الشرعية: AKC-694-88-03-06-17

- بتاريخ 1443/08/17هـ الموافق 2022/03/17م والتي تتماشى مع بنود الملحق رقم (2) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
 - وي بتاريخ 1445/04/16هـ الموافق 2023/10/31م والتي تعكس تعليمات هيئة السوق المالية بخصوص تحديات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
 - وي بتاريخ 1446/02/22هـ الموافق 2024/08/26م والتي تعكس اضافة مقيمين معتمدين لتقييم أصول الصندوق.



اسم مدير الصندوق:
شركة الخبر المالية

3) اسم أمين الحفظ
شركة الانماء للاستثمار

٤) حجم الصندوق وعدد الوحدات المطروحة، إجمالي قيمتها ونسبة من حجم الصندوق

تفاصيل الصندوق عند الطرح الأولي	
البيان	تفاصيل الطرح الإضافي الثاني المستهدف
عدد وحدات الصندوق	عدد وحدات الصندوق 66,442,386 وحدة
رأس مال الصندوق (بالقيمة الاسمية)	رأس مال الصندوق (بالقيمة الاسمية) 664,423,860 ر.س.
إجمالي قيمة أصول الصندوق (حسب القوائم المالية بتاريخ 31 ديسمبر 2019م)	إجمالي قيمة أصول الصندوق (حسب القوائم المالية بتاريخ 31 ديسمبر 2019م) 984,713,814 ر.س.

* سعر الاشتراك يتكون من أربع منازل عشرية ويساوي 8.8201 ريال سعودي، وسعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة هو 9.0230 ريال سعودي ويكون سعر الاشتراك المعروض (بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة) يساوي 9.03 ريال سعودي للوحدة حيث تم جبرها للأعلى. وسيتخرج عن الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة بأربع منازل عشرية (9.0230 ريال سعودي). وسيتم رد الغانض خلال بنياء على سعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة بأربع منازل عشرية (9.0230 ريال سعودي). وسيتم رد الغانض خلال 15 يوماً عما هي تاريخ انتهاء فاتورة الطابع.

البيان	تفاصيل الصندوق بعد الزيادة الأولى لجمالي قيمة أصول الصندوق	إجمالي قيمة أصول الصندوق
عدد وحدات الصندوق	102,971,013 وحدة	141,008,848 وحدة
رأس مال الصندوق (بالقيمة الاسمية)	1,029,710,130 ر.س.	1,410,088,480 ر.س.
إجمالي قيمة أصول الصندوق	1,727,230,401 ر.س. (حسب آخر قوائم مالية أولية مدقة بتاريخ 30 سبتمبر 2020)	2,062,727,909 ر.س.

الإقرارات والبيان التوضيحي:

- صدرت هذه الشروط والأحكام بتاريخ 09/02/1440هـ (والموافق 10/18/2018م).

تمت الموافقة من قبل هيئة السوق المالية على طرح وتسجيل وحدات صندوق الخبريريت في السوق المالية السعودية (تداول) بتاريخ 07/02/1440هـ (والموافق 16/10/2018م).

تم تعديل شروط وأحكام الصندوق بتاريخ 14/08/1443هـ الموافق 03/07/2022م والتي تتماشى مع بنود الملحق رقم (2) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

تم تحديث شروط وأحكام الصندوق بتاريخ 16/04/1445هـ الموافق 31/10/2023م والتي تعكس تعميم هيئة السوق المالية بخصوص تحديات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

هذه النسخة المعدلة من شروط وأحكام الصندوق، والتي تم تعديلاها بتاريخ 22/02/1446هـ الموافق 26/08/2024م والتي تعكس إضافة مقيمين معتمدين لتقييم أصول الصندوق.

تم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بتاريخ 25/05/1442هـ (والموافق 04/01/2021م). وتم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على إجراء تعديلات جوهرية بعد الحصول على موافقة الهيئة لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بتاريخ 11/07/1442هـ (والموافق 23/02/2021م).

1. تعديل تفاصيل الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الانسحاب من إحدى العقارات التي كانت مستهدفة والواقعة بمدينة الرياض. حيث تم تحديدها لتعكس زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من 1,727,230,401 رأس. (حسب آخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م) إلى

2.062,727,909 رس. حيث تم زيادة رأس المال من 1,029,710,130 رس. إلى 1,410,088,480 رس. وذلك عن طريق طرح 38,037,835 وحدة إضافية من خلال قبول مساهمات عينية ونقدية بسعر الاشتراك المستهدف قدره 8,8201 رس للوحدة، وبهذا يكون إجمالي قيمة الاشتراكات المستهدفة في الطرح الإضافي الثاني يساوي 335,497,508 رس. (بخصوص إصدار قدره 44,880,842 ريال سعودي).

- .2 عدم استخدام الصندوق أي تمويل لغرض الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية وبالتالي لا تطبق أتعاب هيكلة التمويل على الطرح الإضافي الثاني.
 - .3 تطبيق رسوم الاشتراك بنسبة 2% على جميع المشتركين بشكل نفدي في الطرح الإضافي الثاني.
 - .4 عدم تطبيق أتعاب هيكلة رأس المال في الطرح الإضافي الثاني.
 - .5 تحديد العوائد الخاصة بالصندوق والجداول ذات العلاقة.
 - .6 تحديد مدة فترة الطرح الإضافي الثاني والجدول الزمني المتوقع للطرح الإضافي الثاني.
 - .7 تحديد الجهات المستلمة بإضافة مصرف الراجحي بدلاً من البنك السعودي الفرنسي.
- لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتحلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في الصندوق المطروح بموجب هذا المستند تجرب مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.
- على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المتناولة ضرورة قراءة شروط وأحكام الصندوق والمستندات الأخرى للصندوق.
- يجب على المستثمرين المحتملين إجراء ما يلزم من دراسة للتحقق من الفرص الاستثمارية المعروضة بموجب هذه الوثيقة والاستعانة بمستشار خاص في شؤون الزكاة والضريرية بخصوص ما قد يترتب عليهم من زكاة أو ضرائب نتيجة لامتلاك وحدات في الصندوق أو تداولها أو التصرف بها بأي شكل آخر، ولا يجوز للمستثمرين المحتملين اعتبار الآراء والتقييمات المقدمة من قبل مدير الصندوق في هذه الشروط والأحكام بمثابة توصيات للاستثمار في الصندوق.
- تم اعتماد صندوق الخبر ريت على أنه صندوق استثمار متواافق مع ضوابط الهيئة الشرعية المجازة من قبل المستشار الشرعي المعين لصندوق الاستثمار ويعين على كافة المستثمرين مراجعة كافة الوثائق والمستندات المتعلقة بالصندوق بشكل دقيق، قبل اتخاذ القرار بالاستثمار.
- بعد استثمار المستثمر في الصندوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام "صندوق الخبريريت" التي تعكس التغييرات التالية:

<p>5. أتعاب مراجع الحسابات يدفع الصندوق لمراجعة الحسابات أتعاب سنوية قدرها 80,000 ريال سعودي. تدفع هذه الأتعاب بشكل نصف سنوي.</p> <p>8. أتعاب إدارة الأموال مركز "هوم وركس". تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.</p> <p>رسوم سعي الخاصة بالأصول العقارية المبدئية: 4. مركز "هوم وركس". * تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.</p> <p>1. جدول طريقة احتساب الرسوم والأتعاب والعمولات أتعاب مراجع الحسابات 80,000 ريال سعودي سنويا</p> <p>2. جدول يشتمل على استثمار افتراضي لمالك الوحدات</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">من السنة الثانية إلى السنة العاشرة من الطرح الإضافي الثاني</th> <th colspan="4">السنة الأولى من الطرح الإضافي الثاني</th> </tr> <tr> <th>الرسوم على الاستثمار</th> <th>الرسوم على الصندوق</th> <th>الرسوم على الاستثمار</th> <th>الرسوم على الصندوق</th> <th>الرسوم على الاستثمار</th> <th>الرسوم على الصندوق</th> <th>الرسوم على الاستثمار</th> <th>نوع الرسوم</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>59</td> <td>75,000</td> <td>53</td> <td>75,000</td> <td>75,000, ريال سعودي)</td> <td></td> <td></td> <td>أتعاب مراجع الحسابات</td> </tr> <tr> <td>39,729</td> <td>56,022,289</td> <td>39,729</td> <td>56,022,289</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>إجمالي الرسوم والمصاريف المتكررة</td> </tr> <tr> <td>%2.72</td> <td></td> <td>%2.71</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>نسبة تكاليف الصندوق المتكررة من إجمالي قيمة الأصول</td> </tr> <tr> <td>1,072,313</td> <td>1,512,056,205</td> <td>1,072,313</td> <td>1,512,056,205</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>صافي مبلغ الاستثمار الافتراضي بعد العائد العادل</td> </tr> <tr> <td>72,313</td> <td>101,967,725</td> <td>72,313</td> <td>101,967,725</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>صافي العائد الصافي الافتراضي لل الاستثمار</td> </tr> </tbody> </table>	من السنة الثانية إلى السنة العاشرة من الطرح الإضافي الثاني				السنة الأولى من الطرح الإضافي الثاني				الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار	نوع الرسوم	59	75,000	53	75,000	75,000, ريال سعودي)			أتعاب مراجع الحسابات	39,729	56,022,289	39,729	56,022,289				إجمالي الرسوم والمصاريف المتكررة	%2.72		%2.71					نسبة تكاليف الصندوق المتكررة من إجمالي قيمة الأصول	1,072,313	1,512,056,205	1,072,313	1,512,056,205				صافي مبلغ الاستثمار الافتراضي بعد العائد العادل	72,313	101,967,725	72,313	101,967,725				صافي العائد الصافي الافتراضي لل الاستثمار	<p>16. التأمين مركز "هوم وركس". * تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.</p> <p>17. أصول الصندوق (ب) بيان تفصيلي لكل من : 1. أسماء المقيمين المعتمدين للأصول الصندوق</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>شركة القرن الواحد والعشرين وشريكها للتقديم العقاري (سنترال 21 السعودية)</th> <th>شركة إسناد للتقديم العقاري</th> <th>شركة ابعاد للتقديم العقاري (إنتماء سابقاً) المنظورة</th> <th>وايت كوبير</th> <th>المقيمين المعتمدين للصندوق</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>الشعار</td> </tr> <tr> <td>الرياض - طريق ابن الهيثم 1575 م - ملك - في الملقا</td> <td>حي النعضة شارع محمد بن فهد 4688، جدة، المملكة العربية السعودية</td> <td>من أولى الطاقيات الخامسة، مكتب 22 شارع محمد بن سليمان، السادس، ص.ب. 23524، جدة، المملكة العربية السعودية</td> <td>رقم 408 الملقا، طريق الأمير محمد بن سلمان، ص.ب. 13524، الرياض، المملكة العربية السعودية</td> <td>العنوان</td> </tr> <tr> <td>920013586</td> <td>+966 12 206 4111</td> <td>920004134</td> <td>+966 11 254 2126</td> <td>معلومات الاتصال</td> </tr> <tr> <td>https://century21.sa</td> <td>www.esnaderalestate.com</td> <td>لا يوجد</td> <td>http://whitecubesre.com</td> <td>الموقع الإلكتروني</td> </tr> </tbody> </table> <p>تقدير الأصول العقارية المبدئية (كما في يوليو 2018م): مركز "هوم وركس". * تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.</p> <p>18. مجلس إدارة الصندوق (ه) بيان بأي صندوق آخر يشرف عليه أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق تم التحديث على عضويات أعضاء مجلس إدارة الصندوق في الصناديق الأخرى.</p> <p>22. الشركة التي تتولى إدارة الأموال مركز "هوم وركس".</p> <p>23. مراجع الحسابات (أ) اسم مراجع الحسابات للصندوق، وعنوانه شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)</p> <p>24. معلومات أخرى - العقود المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والثانية هي كالتالي: - العقود المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والثانية هي كالتالي: - العقود المهمة الأخرى هي كالتالي: - العقود المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية، قام الصندوق بتعيين ايرنسنت ويونغ لمراجعة القوائم المالية - اتفاقية مراجعة الحسابات: قام الصندوق بتعيين شركة حلول كرو للاستشارات المهنية لمراجعة القوائم المالية للصندوق بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدقة) وبشكل سنوي (بيانات مدقة) وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.</p>	شركة القرن الواحد والعشرين وشريكها للتقديم العقاري (سنترال 21 السعودية)	شركة إسناد للتقديم العقاري	شركة ابعاد للتقديم العقاري (إنتماء سابقاً) المنظورة	وايت كوبير	المقيمين المعتمدين للصندوق					الشعار	الرياض - طريق ابن الهيثم 1575 م - ملك - في الملقا	حي النعضة شارع محمد بن فهد 4688، جدة، المملكة العربية السعودية	من أولى الطاقيات الخامسة، مكتب 22 شارع محمد بن سليمان، السادس، ص.ب. 23524، جدة، المملكة العربية السعودية	رقم 408 الملقا، طريق الأمير محمد بن سلمان، ص.ب. 13524، الرياض، المملكة العربية السعودية	العنوان	920013586	+966 12 206 4111	920004134	+966 11 254 2126	معلومات الاتصال	https://century21.sa	www.esnaderalestate.com	لا يوجد	http://whitecubesre.com	الموقع الإلكتروني
من السنة الثانية إلى السنة العاشرة من الطرح الإضافي الثاني				السنة الأولى من الطرح الإضافي الثاني																																																																														
الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار	نوع الرسوم																																																																											
59	75,000	53	75,000	75,000, ريال سعودي)			أتعاب مراجع الحسابات																																																																											
39,729	56,022,289	39,729	56,022,289				إجمالي الرسوم والمصاريف المتكررة																																																																											
%2.72		%2.71					نسبة تكاليف الصندوق المتكررة من إجمالي قيمة الأصول																																																																											
1,072,313	1,512,056,205	1,072,313	1,512,056,205				صافي مبلغ الاستثمار الافتراضي بعد العائد العادل																																																																											
72,313	101,967,725	72,313	101,967,725				صافي العائد الصافي الافتراضي لل الاستثمار																																																																											
شركة القرن الواحد والعشرين وشريكها للتقديم العقاري (سنترال 21 السعودية)	شركة إسناد للتقديم العقاري	شركة ابعاد للتقديم العقاري (إنتماء سابقاً) المنظورة	وايت كوبير	المقيمين المعتمدين للصندوق																																																																														
				الشعار																																																																														
الرياض - طريق ابن الهيثم 1575 م - ملك - في الملقا	حي النعضة شارع محمد بن فهد 4688، جدة، المملكة العربية السعودية	من أولى الطاقيات الخامسة، مكتب 22 شارع محمد بن سليمان، السادس، ص.ب. 23524، جدة، المملكة العربية السعودية	رقم 408 الملقا، طريق الأمير محمد بن سلمان، ص.ب. 13524، الرياض، المملكة العربية السعودية	العنوان																																																																														
920013586	+966 12 206 4111	920004134	+966 11 254 2126	معلومات الاتصال																																																																														
https://century21.sa	www.esnaderalestate.com	لا يوجد	http://whitecubesre.com	الموقع الإلكتروني																																																																														

الملحق (2) - ملخص الإفصاح المالي

أتعاب مراجع الحسابات يدفع الصندوق لمراجعة الحسابات أتعاب سنوية قدرها 80,000 ريال سعودي.	أتعاب مراجعة الحسابات يدفع الصندوق لمراجعة الحسابات أتعاب سنوية قدرها 75,000 ريال سعودي.
أتعاب إدارة الأموال مركز "هوم وركس" تم بيع العقار بتاريخ 03/28/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.	أتعاب إدارة الأموال مركز "هوم وركس"

الملحق (3): مثال لاحتساب الرسوم ونسبة تكاليف الصندوق (Total Expense Ratio)

من السنة الثانية إلى السنة العاشرة				من السنة الأولى إلى السنة			
من الطرح الإضافي الثاني		السنة الأولى من الطرح الإضافي		العاشرة من الطرح الإضافي الثاني		السنة الأولى من الطرح الإضافي	
الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق
57	80,000	53	75,000	53	75,000	53	75,000
39,755	56,058,289	39,729	56,022,289	39,729	56,022,289	39,729	56,022,289
%2.72		%2.72		%2.72		%2.71	
1,051,847	1,483,197,923	1,051,847	1,483,197,923	1,072,313	1,512,056,205	1,072,313	1,512,056,205
72,273	101,911,725	72,299	101,947,725	72,313	101,967,725	72,313	101,967,725

حسب خطابنا المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ 26/08/2024.

ملخص تفاصيل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

تفاصيل إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل وبعد الزيادة:

البيان	قبل أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق	الزيادة الأولى من خلال الطرح الإضافي الأول	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول
إجمالي قيمة أصول الصندوق (ريال سعودي)	984,713,814 ¹	722,802,022	1,727,230,401 ¹	335,497,508	2,062,727,909
مبلغ التمويل المنسوب	340,000,000	397,500,000	737,500,000	0	737,500,000
رأس مال الصندوق (بالقيمة الإسمية) (ريال سعودي)	664,423,860	365,286,270 ²	1,029,710,130	380,378,350 ³	1,410,088,480
إجمالي القيمة الإسمية لوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (ريال سعودي)	237,544,860	37,956,770	275,501,630	157,365,000	432,866,630
إجمالي القيمة الإسمية لوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (ريال سعودي)	426,879,000	327,329,500	754,208,500	223,013,350	977,221,850
إجمالي قيمة الأشتراك بسعر الاشتراك المستهدف (ريال سعودي)	664,423,860	325,302,022 ²	989,725,882	335,497,508 ³	1,325,223,390
إجمالي عدد وحدات الصندوق، (وحدة)	66,442,386	36,528,627	102,971,013	38,037,835 ⁴	141,008,848
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (وحدة)	23,754,486	3,795,677	27,550,163	15,736,500	43,286,663
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (وحدة)	42,687,900	32,732,950	75,420,850	22,301,335	97,722,185
سعر الوحدة بالقيمة الإسمية (ريال سعودي)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
سعر الاشتراك المستهدف لوحدة خلل فترة الطرح (ريال سعودي)	10.00	8.91 ⁵	-	8.83 ⁵	-

- إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق هي حسب القوائم المالية بتاريخ 31 ديسمبر 2019م، وإجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول هي حسب آخر قوائم مالية أولية مدفقة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م.
- الفرق بين سعر الاشتراك الخاص بالطرح الإضافي الأول والقيمة الإسمية تم تسجيله كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية (وبناءً على سعر الاشتراك الخاص بالطرح الإضافي الأول 8.9054 ريال سعودي، وقيمة الإسمية 8.9054 ريال سعودي).
- سيتم تسجيل الفرق بين سعر الاشتراك المستهدف والقيمة الإسمية كخصم أو علاوة إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية (وبناءً على سعر الاشتراك المستهدف 8.8201 ريال سعودي، وقيمة الإسمية 8.8201 ريال سعودي).
- لاغراض احتساب عدد الوحدات الإضافية المطروحة مقابل الاشتراك النقدي والعيني وفي حال تنج كسور في عدد الوحدات، فقد تم تأمين العدد ليتخرج عدد وحدات صحيح.
- تم تأمينها لمترتين عشرتين، وسعر الاشتراك الخاص بالطرح الإضافي الثاني يكون من أربع منازل عشرية ويساوي 8.8201 ريال سعودي، وسعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضربيه القيمة المضافة ذات العلاقة هو 9.0230 ريال سعودي ويكون سعر الاشتراك المعروض (بعد إضافة رسوم الاشتراك وضربيه القيمة المضافة ذات العلاقة) يساوي 9.03 ريال سعودي للوحدة حيث تم جبرها للأعلى، وسيتباين عن الاشتراك بالسعر المعروض (بعد إضافة رسوم الاشتراك وضربيه القيمة المضافة ذات العلاقة) 9.03 ريال سعودي، فائضاً بناءً على سعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضربيه القيمة المضافة ذات العلاقة بأربع منازل عشرية (9.0230 ريال سعودي). وسيتم رد الفائض خلال 15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

يعتمد الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني بإصدار وحدات إضافية (الوحدات الإضافية الثانية) وعدها 38,037,835 وحدة. وسوف يتم إصدار الوحدات بالقيمة الإسمية والتي تساوي 10.00. وبذلك تكون القيمة الإسمية للزيادة في رأس مال الصندوق 380,378,350.00.

وسوف يتم طرح الوحدات الإضافية الثانية بسعر الاشتراك المستهدف 8.8201. وذلك حسب آلية تسعيرو الوحدات الإضافية والتي تعتمد على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة بناءً على حجم التداول وسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية. وبما لا يتجاوز صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م وبالنوع 8.8201. أي أنه تم احتساب سعر الاشتراك المستهدف اعتماداً على القيمة الأقل.

وعليه، تكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية الثانية بسعر الاشتراك المستهدف (القيمة الإجمالية للاشتراك) تساوي 335,497,508.00. وعدها 38,037,835 وحدة.

وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف للوحدات الإضافية أقل من القيمة الإسمية، سيتم تسجيل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية. وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف للوحدات الإضافية أعلى من القيمة الإسمية، فسيتم تسجيل الفرق كعلاوة إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية. وبناءً على سعر الاشتراك المستهدف 8.8201. فسيكون هناك خصم إصدار قدره 44,880,842.00.

ومن المستهدف الحصول على قيمة الوحدات الإضافية الثانية لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني عن طريق:

1. طرح عيني: 22,301,335 وحدة لبائع الأصول العقارية الإضافية الثانية نظير مساهمتهم العينية أي ما يعادل 223,013,350 ريال سعودي (باعتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية الثانية).
 2. طرح نقدى: 15,736,500 وحدة أي ما يعادل 157,365,000 ريال سعودي (باعتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية الثانية).
- وبذلك يصبح إجمالي عدد وحدات الصندوق يساوي 141,008,848 وحدة ورأس مال الصندوق بعد الطرح الإضافي الثاني يساوي 1,410,088,480 ريال سعودي (باعتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية).

إشعار هام

تحتوي هذه الشروط والأحكام على معلومات تفصيلية تتعلق بصناديق الخبر ريت ("الصناديق") وبعملية طرح الوحدات في الصندوق ("الوحدات"). وعند تقديم طلب للشراك في الوحدات، سوف يعامل المستثمرون على أنهم قد تقدموا فقط بناءً على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي تتوفّر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة الخبر المالية ("مدير الصندوق") (www.alkhabeer.com) أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية السعودية ("الهيئة") (www.saudiexchange.sa) أو تداول السعودية (www.cma.org.sa).

ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة قبل شراء الوحدات في الصندوق حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر وقد لا يناسب جميع المستثمرين. يجب على المستثمرين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بأي استثمار في الصندوق، والوارد وصفها في البند (10) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "مخاطر الاستثمار في الصندوق". وبعد شراء المستثمر لأي من وحدات الصندوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله لها.

أعدت هذه الشروط والأحكام من قبل مدير الصندوق، وهو شركة مساهمة سعودية مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم 4030177445، وهو مؤسسة سوق مالية مخصصة لها من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 07074-37. وفقاً لاحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 193-2006 المؤرخ في 1427/06/19هـ ("الموافق") ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري") بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعة الصندوق. كما تحتوي الشروط والأحكام على المعلومات التي تم تقديمها امتنالاً لمطالبات التسجيل وقبول إدراج الوحدات في تداول السعودية وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

ويتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة وصحة المعلومات الواردة في الشروط والأحكام الماثلة. كما أنه يؤكد حسب علمه واعتقاده، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي حقائق أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الشروط والأحكام إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. وقد أجرى مدير الصندوق كافة التحريات المعقولة للتأكد من دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام ب بتاريخ إصدارها، إلا أن جزءاً منها من المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام والمرتبطة بسوق وقطاع العقار تم استقاؤه من مصدر خارجي، ومع أن مدير الصندوق لا يملك أي سبب للعتقد بأن المعلومات سوق وقطاع العقار تفتقر للدقة بشكل جوهري، فإنه لم يتم بالتحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل، ولا يقدم مدير الصندوق، والمستثمرين أي ضمان بدقة أو اكتمال هذه المعلومات.

ولا تتحمل الهيئة أي مسؤولية عن محتويات هذه الشروط والأحكام، ولا تقدم أي ضمانات بخصوص هذه الشروط والأحكام أو اكتمالها. ولا تتحمل الهيئة أي مسؤولية عن أي خسارة مالية تنسأ عن تطبيق أي حكم من أحكام هذه الشروط والأحكام أو بسبب الاعتماد عليه.

ولا تعتبر هذه الشروط والأحكام على أنها توصية من جانب مدير الصندوق للمشاركة في الطرح الأول أو للمشاركة في ذات طبيعة عامه وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الذين يعتزمون الاستثمار في الوحدات المطروحة. وقبل اتخاذ أي قرار استثماري، يتحمل كل من يتفق نسخة من هذه الشروط والأحكام مسؤولية الحصول على مشورة مسلسلة من مستشار مالي مُرخص من قبل هيئة السوق المالية فيما يتعلق بعمليات الطرح الأول. ويجب أن يعتمد على دراسته الخاصة لدى ملائمة كل من الفرصة الاستثمارية والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام فيما يتعلق بالأهداف الفردية للمستثمر ووضعيته المالي وأحياناته، بما في ذلك مزايا الاستثمار في الصندوق ومخاطرها، وقد يكون الاستثمار في الصندوق ملائماً لبعض المستثمرين دون غيرهم، ولا يجب أن يعتمد المستثمرون على قرار طرف آخر فيما يتعلق بالاستثمار أو عدمه كأساس لدراستهم الخاصة لفرصة الاستثمارية وأظرفه هوؤلاء المستثمرين.

تبين المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بتاريخ إصدارها عرضة للتغيير بعد اتخاذ الإجراءات ذات العلاقة والحصول على الموافقات اللازمة. وتحديداً، يمكن لقيمة الوحدات أن تتأثر سلباً بتطورات مستقبلية، كالتضخم والمعدلات والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أو خلافها، والتي لا يملك مدير الصندوق سيطرة عليها (المزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة البند (10) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "مخاطر الاستثمار في الصندوق"). ولا يقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفهية أو خطية بخصوص الوحدات المطروحة، ولا ينبغي لها أن تُفسر أو يعتمد عليها بأي شكل من الأشكال على أنها ضمان أو تأكيد لأرباح أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

وقد إعداد التوقعات الواردة في هذه الشروط والأحكام بناءً على افتراضات معتمدة على معلومات مدير الصندوق، وفقاً لخبرته المالية، بالإضافة إلى معلومات السوق المتوفّرة 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.

بعض البيانات الواردة في هذه الشروط والأحكام تُشكّل أو قد يُنظر إليها على أنها تُشكّل "افتراضات مستقبلية". ويمكن تحديد هذه الافتراضات بصفة عامه من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "يُخطط" أو "يُقدر" أو "يعتقد" أو "يتمنى" أو "ربما" أو "سوف" أو "ينبغي" أو "من المتوقع" أو "من المفترض" أو صيغة النفي من هذه الكلمات أو مشتقاتها أو أي مصطلحات مشابهة. وتكبس هذه الافتراضات الزياء الحالية لمدير الصندوق فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية ولكنها لا تُعد ضماناً للناء 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 تُعتبر عنها هذه الافتراضات المستقبلية سواء صرامة أو ضمناً. وبعضاً هذه المخاطر والعوامل التي قد تحدث هذا التأثير مبنية بالتفصيل في أقسام أخرى من هذه الشروط والأحكام (المزيد من التفاصيل، يرجى الرجوع إلى البند (10) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "مخاطر الاستثمار في الصندوق"). وفي حال تتحقق 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.

جدول المحتويات

9.....	1. إشعار هام
11.....	2. قائمة المصطلحات
15.....	3. دليل الصندوق
17.....	4. ملخص طرح الصندوق
26.....	الشروط والأحكام
26.....	5. اسم الصندوق ونوعه
26.....	6. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق، وموقعه الإلكتروني
26.....	7. مدة الصندوق
26.....	8. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية
27.....	9. ملخص لل استراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه
79.....	10. مخاطر الاستثمار في الصندوق
92.....	11. الاشتراك
102.....	12. تداول وحدات الصندوق
104.....	13. سياسة توزيع الأرباح
104.....	14. إنهاء الصندوق وتصفيته
106.....	15. الرسوم وم مقابل الخدمات والعمولات وأنتعاب الإدارة
120.....	16. التأمين
121.....	17. أصول الصندوق
124.....	18. مجلس إدارة الصندوق
127.....	19. مدير الصندوق
132.....	20. المستشار القانوني
132.....	21. أمين الحفظ
133.....	22. الشركة التي تتولى إدارة الأموال
134.....	23. مراجع الحسابات
134.....	24. القوائم المالية
134.....	25. تعارض المصالح
136.....	26. رفع التقارير لمالكي الوحدات
137.....	27. اجتماع مالكي الوحدات
138.....	28. قائمة حقوق مالكي الوحدات
139.....	29. معلومات أخرى
144.....	30. متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق
145.....	31. لجنة الرقابة الشرعية
146.....	32. خصائص الوحدات
146.....	33. تعديل شروط الصندوق وأحكامه
147.....	34. إقرارات مدير الصندوق
147.....	35. النظام المطبق
148.....	الملحق (1) - إقرارات مدير الصندوق (كما في تاريخ إعداد الشروط والأحكام)
150.....	الملحق (2) - ملخص الإفصاح المالي
154.....	الملحق (3): مثال لاحتساب الرسوم ونسبة تكاليف الصندوق (Total Expense Ratio)
157.....	الملحق (4) - ملك الشركات المالكة للعقارات
158.....	الملحق (5) - المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية
159.....	الملحق (6) - نموذج توكيل
160.....	الملحق (7) - نموذج طلب الاشتراك
162.....	الملحق (8) - كيفية احتساب سعر الاشتراك المستهدف
163.....	الملحق (9) خطاب المستشار القانوني
165.....	الملحق (10) - خطاب العناية المهني

2. قائمة المصطلحات

تعني المصطلحات الواردة بهذه الشروط والأحكام المعاني المقابلة لها ما لم يتم تحديد غير ذلك في الموضوع أو في سياق النص:

لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (2005-83-1) وتاريخ 21 جمادي الأول 1426هـ الموافق 28 يونيو 2005 بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (30) وتاريخ 2 جمادي الآخرة 1424هـ المعهدة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (75-2) 2020م) و تاريخ 22 ذي الحجة 1441هـ الموافق 12 أغسطس 2020م:	لائحة مؤسسات السوق
يعني أي يوم تفتح فيه البنوك أبوابها للعمل في المملكة العربية السعودية	"يوم العمل"
هذه الشروط والأحكام الخاصة بتصديق الخبر ريت، والصادرة عن شركة الخبر المالية بصفتها مدير الصندوق، وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية وفقاً لقرارها رقم 193-2006 وتاريخ 1427/06/19هـ (الموافق 07/15/2006) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (30) وتاريخ 02/06/1424هـ، المعهدة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 22-2021 وتاريخ 1442/07/12هـ (الموافق 24/02/2021):	"الشروط والأحكام"
يعني المبلغ المشارك به من المستثمرين في الصندوق من خلال مساهمات عينية ونقدية يشير إلى نفس المعنى الوارد في البند (11) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "الاشتراك"	"رأس مال الصندوق"
يشير إلى نفس المعنى الوارد في البند (11) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "الاشتراك"	"تاريخ الإقفال"
هو التاريخ الذي يبدأ فيه الصندوق نشاطه الفعلي	"تاريخ إتمام التخصيص"
تعني هيئة السوق المالية السعودية	"تاريخ البدء"
تشير إلى نفس المعنى الوارد في البند (24) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "القواعد المالية"	"هيئة السوق المالية أو الهيئة"
يعني صندوق الخبر ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متواافق مع ضوابط الهيئة الشرعية	"السنة المالية"
يدبره مدير الصندوق	"الصندوق"
يعني شركة الخبر المالية، وهي مؤسسة سوق مالية مرخصة من هيئة السوق المالية بموجب رخصة رقم 07074-37	"مدير الصندوق"
تعني 99 عاماً من تاريخ إدراج الوحدات الأولية، قابلة للتمديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية	"مدة الصندوق"
يعني سعر طرح الوحدات خلال فترة الطرح الأولية، وهو 10 ريال سعودي	"سعر الطرح الأولي" أو "سعر الوحدة عند الطرح الأولي"
تعني المدة التي تم من خلالها طرح الوحدات وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتي بلغت مدتها 15 يوم عمل من تاريخ 03/03/1440هـ (الموافق 11/11/2018) حتى 21/03/1440هـ (الموافق 29/11/2018)	"فترة الطرح الأولية"
تعني المدة التي تم من خلالها طرح الوحدات الإضافية الأولى وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتي بلغت مدتها 10 أيام عمل من تاريخ 19/07/1441هـ (الموافق 11/28/2020) حتى 16/12/1441هـ (الموافق 06/08/2020)	"فترة الطرح الإضافي الأولى"
تعني المدة التي سيتم خلالها طرح الوحدات الإضافية الثانية وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتي تبلغ مدتها 15 يوم عمل تبدأ بتاريخ 10/12/1442هـ (الموافق 30/05/2021) حتى تاريخ 07/11/1442هـ (الموافق 17/06/2021)، ويجوز تمديدها لفترة 10 أيام بعد موافقة هيئة السوق المالية	"فترة الطرح الإضافي الثاني"
تعني جميع الأصول العقارية التي تم الاستحواذ عليها من جانب الصندوق مباشرةً بعد تاريخ بدء الصندوق والموضحة في "الملخص التعرفي عن الأصول العقارية المبدئية" (انظر البند (9) من الشروط والأحكام)	"الأصول العقارية المبدئية"
تعني جميع الأصول العقارية التي تم الاستحواذ عليها من جانب الصندوق في عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول والموضحة في "الملخص التعرفي عن الأصول العقارية الإضافية الأول" (انظر البند (9) من الشروط والأحكام)	"الأصول العقارية الإضافية الأولى"
تعني جميع الأصول العقارية التي سوف يتم الاستحواذ عليها من جانب الصندوق في عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني والموضحة في "الملخص التعرفي عن الأصول العقارية الإضافية الثانية" (انظر البند (9) من الشروط والأحكام)	"الأصول العقارية الإضافية الثانية"
تكون قيمة إجمالي أصول الصندوق عبارة عن مجموع القيمة السوقية لجميع الأصول العقارية، والمبالغ النقدية، والأرباح المستحقة من استثمارات الصندوق، وكذلك جميع المستحقات والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات غير العقارية إضافةً إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق	"القيمة الإجمالية للأصول الصندوق" أو "إجمالي قيمة أصول الصندوق"
الصندوق، بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م، وهي القيمة الإجمالية للأصول الصندوق قبل الزيادة الثانية لإجمالي قيمة أصول	"القيمة الإجمالية للأصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق" بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة (بتاريخ 30 سبتمبر 2020م)"

				القيمة الإجمالية للأصول الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020 بالإضافة إلى القيمة الإجمالية للاشتراك في الطرح الإضافي الثاني الذي سيتم جمعه من خلال الطرح الإضافي الثاني. وللتوضيح، المعادلة كالتالي:
				القيمة الإجمالية للأصول الصندوق قبل الزيادة الثانية لإجمالي قيمة أصول الصندوق الصندوق بحسب آخر قوائم مالية (بتاريخ 30 سبتمبر 2020م) + بسعر الاشتراك المستهدف
	=			القيمة الإجمالية للأصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية (بتاريخ 30 سبتمبر 2020) + 2,062,727,909 = 335,497,508 + 1,727,230,401
				يتم احتساب صافي قيمة أصول الصندوق عن طريق خصم الالتزامات الإجمالية للصندوق (بما في ذلك أي التزامات مالية والرسوم والمصاريف المستحقة على الصندوق خلال فترة الاحتساب) من إجمالي أصول الصندوق.
				هو قيمة استثمارية لكل وحدة ويحتسب بقسمة صافي قيمة أصول الصندوق على عدد وحدات الصندوق
				يعني الطرح العام الأولي للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام
				يعني الطرح الإضافي الأول للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام
				يعني الطرح الإضافي الثاني للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام
				يعني مالك الوحدات الذي لا يمثل أي من الآتي: (أ) أي مالك وحدات يمتلك ٪ ٥ أو أكثر من الوحدات؛ أو (ب) مدير الصندوق وشريكه التابع؛ أو (ج) أحد أعضاء مجلس إدارة الصندوق
				تعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية وفقاً لقرارها رقم 193-2006 و تاريخ 19/06/2006 (الموافق 1427/06/15هـ) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم ٢٠١٤ (٣٠) وتاريخ 02/06/2021-22-2021 وتاريخ 1442/07/12هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 1442/02/24م الموافق 2021/02/24م
				يعني أيًّا مما يلي: (أ) مدير الصندوق ومدير الصندوق من الباطن؛ (ب) أمين الحفظ وأمين الحفظ من الباطن؛ (ج) المطور والمكتب الهندسي (د) مدير الأملك، حيثما ينطبق؛ (هـ) المقيم المعتمد؛ (و) مراجع الحسابات؛ (ز) مجلس إدارة الصندوق؛ (ح) أي مالك للوحدات يمتلك أكثر من ٪ ٥ من صافي أصول صندوق الاستثمار؛ (خ) أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.
				تعنى الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك في "صندوق الخبير ريت" والموضحة في هذه الشروط والأحكام
				تعنى المصاريف التشغيلية التي تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - تكاليف إدارة الأملك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات والصيانة وقطع الغيار والأمن والتأمين
				يعني إجمالي قيمة الإيجار السنوي مطروحاً منه المصاريف التشغيلية، إن وجدت
				ضريرية مالية دُفع إلى الدولة أو إحدى الهيئات العامة المحلية، وتعتبر مساهمة في تغطية النفقات العامة، دون أن يعود نفع خاص مقابل دفع الضريبة
				وفقاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك، تُعرف ضريرية القيمة المضافة بأنها ضريرية غير مباشرة تفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنتشرات، مع بعض الاستثناءات. حيث تتداع مصدر دخل أساسى يساهم في تعزيز ميزانيات الدول، وقد التزمت المملكة بتطبيق ضريرية القيمة المضافة بدءاً من 1 يناير 2018م (١٤٣٩هـ)، وتم فرض ضريرية القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإمداد، ابتداءً من الإنتاج ومروراً بالتوزيع وحتى مرحلة البيع النهائي للسلعة أو الخدمة. يدفع المستهلك تكالفة ضريرية القيمة المضافة على السلع والخدمات التي يشتريها، أما المنتشرات فتدفع للحكومة ضريرية القيمة المضافة التي يتم تحصيلها من عمليات شراء المستهلكين، وتسترد المنتشرات ضريرية القيمة المضافة التي دفعتها لمورديها
				هي ضريرية تم تطبيقها بموجب اللائحة التنفيذية لضريرية التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (أ) ٨٤/٢٠٢٠ وتاريخ 1442-2-14هـ بدءاً من ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م وبنسبة من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته مهما كانت حالته أو شكله، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وتستد用 قبل أنتهاء الإفراغ العقاري أو توقيع العقود، وتحسب الضريرية على قيمة العقار وفقاً لقيمتها المتفق عليها بين البائع والمشتري.
				الرسوم الحكومية هي رسوم تفرضها الدولة مقابل خدمة تؤديها للمواطنين، وهذه الخدمة تُنفرد الدولة بتأديتها وتتضمن هذه الرسوم على سبيل المثال - لا الحصر - رسوم البلدية، ورسوم تراخيص الأنشطة الاقتصادية، ورسوم تسجيل العلامات التجارية.
				نسبة العائد الإجمالي المستهدف هو عوائد الإيجارات المستهدفة بالنسبة إلى رأس مال الصندوق (بدون احتساب ضريرية القيمة المضافة).
				نسبة العائد الصافي المستهدف هو صافي عوائد الإيجارات المستهدفة مطروحاً منها كافة رسوم ومصاريف الصندوق بالنسبة إلى رأس مال الصندوق (بدون احتساب ضريرية القيمة المضافة).
				تعذر، أحمال، عوائد الصندوة، والآتى، تشمل، العائد الإيجاري للعقارات بالاضافة الى، أباح الاستثمارات صاف، أرباح الصندوة.

الأخرى. بعد خصم إجمالي المصاروفات التي تحملها الصندوق.	"معدل العائد الداخلي".
هو معدل الخصم الذي يجعل صافي القيمة الحالية لكل التدفقات النقدية من مشروع معين يساوي الصفر يعني المبالغ المحتفظ بها من قبل الصندوق بعد توزيع ما لا يقل عن 90٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية. باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات الأخرى.	"الدخل المحتفظ به".
تعني الريال السعودي؛ وهي العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية	"رس.". لجنة الرقابة الشرعية و"الهيئة الشرعية".
تعني دار المراجعة الشرعية	المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية.
تعني المعايير الشرعية الخاصة بالصندوق والمعتمدة من جانب لجنة الرقابة الشرعية والتي بناءً عليها يحدد الصندوق صلاحية الاستثمارات. على النحو الوارد في الملحق (5)	الرقة الشرعية للجنة المعايير الشرعية.
تعني شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست من جانب أمين الحفظ لتحفظ بملكية أصول الصندوق يعني المبلغ الذي يساهم به مالك الوحدات عن الاشتراك في الصندوق	شركة ذات غرض خاص أو الشركة الحافظة لأصول الصندوق.
تعني إحدى وحدات الصندوق التي تم إصدارها في تاريخ الأولي وعددها 66,442,386 وحدة. وسعر الوحدة في هي إجمالي وحدات الصندوق التي تم إصدارها في الطرح الأولي وعددها 66,442,386 وحدة. وبذلك يكون رأس مال الصندوق (قبل الزيادة) تساوي 664,423,860 ر.س.	"مبلغ الاشتراك" الوحدة.
هي الوحدات التي تم إصدارها في الطرح الإضافي الأول. وقيمة هذه الوحدات 365,286,270 ريال سعودي. باعتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية (10 رس. للوحدة) وعدد هذه الوحدات 36,528,627 وحدة.	الوحدات الإضافية الأولى.
هي الوحدات التي سيتم إصدارها في الطرح الإضافي الثاني. وقيمة هذه الوحدات 380,378,350 ريال سعودي. باعتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية الثانية (10 رس. للوحدة) وعدد هذه الوحدات 38,037,835 وحدة.	الوحدات الإضافية الثانية.
وسيتم اعتماد سعر الوحدات الإضافية الثانية بناءً على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (بناءً على حجم التداول وسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية). وبما لا يتجاوز صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م والبالغ 8.8201 رس. للوحدة. أي أنه سيتم احتساب سعر الاشتراك المستهدف اعتماداً على القيمة الأقل.	الملك الوحدات.
وبما أن متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية يساوي 9.422 رس. وهو أعلى من صافي قيمة الأصول للوحدة كما في 30 سبتمبر 2020م والبالغ 8.8201 رس. للوحدة. فقد تم اعتماد صافي قيمة الأصول للوحدة كما في 30 سبتمبر 2020م ليكون سعر الاشتراك المستهدف الخاص بالوحدات الإضافية الثانية.	طرف مؤمن عليه.
انظر الملحق (8) للمزيد من التفاصيل عن كيفية احتساب سعر الاشتراك المستهدف.	سعر الوحدة.
يعني المستثمر الذي يقوم بالاستثمار في الصندوق عن طريق تملك وحداته يعني مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين وال وكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة. وأمين الحفظ. وكلٌّ من مدير أملاك و لجنة الرقابة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق	متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة.
يعني متوسط السعر المرجح بناءً على حجم التداول. حيث يتم احتساب الوزن النسبي لكل يوم تداول عن طريق قسمة القيمة المتداولة لكل يوم على مجموع قيمة التداول لوحدات لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية. وبعد ذلك يتم احتساب متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة عن طريق ضرب الوزن النسبي لكل يوم تداول في سعر الإغلاق ذات العلاقة ثم حساب المجموع.	سعر الطرح المستهدف للوحدة أو "سعر الاشتراك المستهدف".
انظر الملحق (8) للمزيد من التفاصيل.	قرار صندوق عادي.
هو سعر الاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي الثاني وهو خاص بالوحدات الإضافية الثانية.	الأراضي البيضاء.
وسيتم اعتماد سعر الوحدة بناءً على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (بناءً على حجم التداول وسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية). وبما لا يتجاوز صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م والبالغ 8.8201 رس. أي أنه سيتم احتساب سعر الاشتراك المستهدف اعتماداً على القيمة الأقل.	سندات لأمر.
هو القرار الذي يتخذ بمعرفة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50٪ من مجموع الوحدات الحاضر ملوكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أو بواسطة وسائل التقنية الحديثة تعني كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني. أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني للمملكة	حق انتفاع وحق منفعة".
السند لأمر هو صك محرو رفق شكل معين حده القانون يتعهد بمقتضاه شخاص يسمى المحرر (المستأجر) بدفع مبلغ من النقود (إيجارات) في تاريخ معين وفي مكان محدد لإذن أو لأمر شخص يسمى المستفيد (الصندوق). وهو أداة ضمان للوفاء بالمباع الوارد بها كما يعتبر السند لأمر سندأً تفدياً ويمكن تقديمها لمحكمة التنفيذ بموجب نظام التنفيذ الصادر بالمرسوم الملكي رقم 53/م وتاريخ 1433/8/13هـ	حق انتفاع وحق منفعة".
هو حق الاستعمال والاستغلال للعقار خلال فترة محددة وفقاً لما نصت عليه التعاقدات المتعلقة بعقد المنفعة حيث لا يترتب على حق الانتفاع اكتساب الملكية التامة للأصل حيث تظل مع مالكها الأساس	حق انتفاع وحق منفعة".

تعني حق الاستغلال والانتفاع والتصرف في الأصل العقاري ويعتبر صك الملكية الصادر من كتابات العدل في المملكة العربية السعودية هو المستند الرسمي لإثبات الملكية الحرة للعقار.	"ملكية حرة".
ترتبط يتم من خلاله تعهد مالك أرض ما إلى طرف آخر لتلويّ مهمّة تطوير الأرض وتنشيد عقار عليها وفقاً لمواصفات محددة وذلك نظير منه امتيازًّا بامتلاك حق الإنتفاع والتربح من طريق إدارة وتشغيل العقار لفترة زمنية محددة.	"ترتب التنشيد والتشغيل ونقل الملكية".
هي القيمة السوقية للعقارات حسب شروط وأحكام الصندوق فيتم احتسابها بأخذ متوسط التأمين العقاري لاثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين من قبل الهيئة السعودية للتقييم العقاري.	"القيمة العادلة للعقار".
تعني الإجراءات الواجبة التي يقوم بها مدير الصندوق بشكل مباشر أو من خلال أطراف متخصصة للتأكد من الحقائق المتعلقة بالاستثمارات لتجنب المخاطر والأخطاء غير المتوقعة والواحجب تجنبها للتأكد من سلامة ووضع الاستثمارات من ناحية القيمة والوضع الفني والقانوني والاقتصادي والتشغيل على سبيل المثال.	"أعمال نفي الجهة".
هو حق يعطى الأولوية للشخص مُعين في الشراء على غيره من المشترين معدل الربح ما بين البنوك العاملة في المملكة العربية السعودية	"حق الشفعة". (SIBOR)
اتفاقية التحوط (Hedging) هي اتفاقية يبرمها الصندوق مع البنك المممول أو أي بنك آخر بهدف تثبيت سعر السايبور لحماية الصندوق من تذبذب الفائدة خلال مدة التمويل.	"اتفاقية تحوط".

3. دليل الصندوق

الجهة المنظمة	هيئة السوق المالية ص.ب. 87171 - الرياض 11642 المملكة العربية السعودية www.cma.org.sa	الجهة المنظمة
منصة التداول	تداول السعودية "تداول" طريق الملك فهد، العليا 6897 - وحدة رقم: 15 - الرياض 122211 المملكة العربية السعودية www.tadawul.com	منصة التداول
مدير الصندوق	شركة الخبر المالية طريق المدينة المنورة، ص.ب: 128289 - جدة 21362 المملكة العربية السعودية www.alkhabeer.com	مدير الصندوق
أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار ص.ب. 66333 - الرياض 11576 المملكة العربية السعودية www.alinmainvestment.com	أمين الحفظ
مشغل الصندوق	شركة الخبر المالية طريق المدينة المنورة، ص.ب: 128289 - جدة 21362 المملكة العربية السعودية www.alkhabeer.com	مشغل الصندوق
مدير الطرح وجهة مستلمة	الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال) طريق الملك فهد ، ص.ب 20438 - الرياض 11455 المملكة العربية السعودية www.aljaziracapital.com	مدير الطرح وجهة مستلمة
الجهات المستلمة	مصرف الراجحي طريق الملك عبد العزيز، ص.ب: 3555 - جدة 21481 المملكة العربية السعودية www.alrajhibank.com.sa	الجهات المستلمة
مراجع الحسابات	بنك الأهلي السعودي طريق الملك عبد العزيز، ص.ب: 3555 - جدة 21481 المملكة العربية السعودية www.alahli.com	مراجع الحسابات
المستشار القانوني	مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كنبع آند سبالدنج إل إل بي) مركز المملكة، الطابق 20 - طريق الملك فهد ص.ب: 14702 - الرياض 11434 المملكة العربية السعودية www.kslaw.com	المستشار القانوني
لجنة الرقابة الشرعية	دار المراجعة الشرعية ذ.م.م. بنية رقم 872 - مكتب رقم 41 و 42 طريق 3618، سيف 436 ، مملكة البحرين www.shariyah.com	لجنة الرقابة الشرعية
مستشار الضريبة	شركة طلال أبو غزالة وشركاه مبنى صباح سفتر رقم (6374) الطابق 3 طريق الملك عبد العزيز بريعي، حي الخالدية ص.ب : 21455 - جدة 21035 المملكة العربية السعودية	مستشار الضريبة
المؤمنين العقاريين للأصول الصندوق	وابيت كوريز رقم 408 الملفا طريق الأمير محمد بن سعد ص.ب. 2955. الرياض 13524 المملكة العربية السعودية http://whitecubesre.com	المؤمنين العقاريين للأصول الصندوق
	شركة أبي عاد للتقييم العقاري ("إنماء المتطرفة" سابقاً) مبنى أوش، الطابق الخامس، مكتب 22 شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلام ص.ب. 23524 جدة 4688 المملكة العربية السعودية	



شركة إسناد للتقدير العقاري
حي النهضة، شارع محمد بن ابي بكر
ص.ب 21454 جدة 1575 المملكة العربية السعودية
www.esnadrealestate.com

CENTURY 21
سنثري 21 السعودية

شركة القرن الواحد والعشرين وشريكه للتقدير العقاري (سنثري 21)
(السعودية)
الرياض - طريق أنس بن مالك - حي الملقا
[/https://century21.sa](https://century21.sa)

4. ملخص طرح الصندوق

اسم الصندوق	مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية. وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعتمد بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.
مدير الصندوق	شركة الخبير المالية، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم 4030177445، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم (07074-37).
الأهداف الاستثمارية	إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تحقيق عوائد إيجارية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك من خلال استثمار ما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدقة فيأصول عقارية مُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدینتی مکة المكرمة والمدينة المنورة).
استراتيجية الاستثمار	سوف يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق الأهداف الاستثمارية الخاصة بالصندوق والتي تتركز بشكل رئيسي على تحقيق عوائد تجريبية دورية من خلال تكوين محفظة استثمارية متنوعة من الأصول العقارية التي تستوفي متطلبات أعمال نفي الجهة والتي تتضمن دراسات التقييم العقاري وجذور الاستثمار والدراسات الفنية والمراجعات القانونية وغيرها من الدراسات. وتشتمل المحفظة العقارية للصندوق على عقارات تتركز في القطاع السكني والمكتبي والتجزئة والتعليمي والموزعة في كل من مدينة الرياض ومدينة جدة ومدينة تبوك. سوف يسعى الصندوق مستقبلاً إلى الاستثمار في عقارات أخرى قد تشمل على استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية، والقيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع القيد المذكور في سياسات تركز الاستثمار والموضحة في البند (9) من الشروط والأحكام والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق".
الأصول العقارية المبدئية	قام الصندوق بالاستحواذ على العقارات المبدئية مباشرة بعد تاريخ بدء الصندوق والموضحة في "الملخص التعريفي عن الأصول العقارية المبدئية" (انظر البند (9) من الشروط والأحكام).
الأصول العقارية الإضافية الأولى	قام الصندوق بالاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى مباشرةً بعد انتهاء فترة الطرح الإضافية الأولى. للمزيد من المعلومات عن الأصول العقارية الإضافية الأولى انظر "الملخص التعريفي عن الأصول العقارية الإضافية الأولى" في البند (9) من الشروط والأحكام.
الأصول العقارية الإضافية الثانية	ينوي الصندوق الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية مباشرةً بعد انتهاء فترة الطرح الإضافية الثانية. للمزيد من المعلومات عن الأصول العقارية الإضافية الثانية. انظر "الملخص التعريفي عن الأصول العقارية الإضافية الثانية" في البند (9) من الشروط والأحكام.

قيمة الوحدات (رس.)	عدد الوحدات (وحدة)	البيان	الطرح الإضافي الثاني*
223,013,350	22,301,335	وحدات الاشتراك العيني	
157,365,000	15,736,500	الوحدات المطرودة مقابل الاشتراك النقدي	
380,378,350	38,037,835	إجمالي الوحدات الإضافية الثانية	

* تم اعتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية (10 رس. للوحدة)

بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق الثانية	الزيادة	قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق الثانية	البيان	تفاصيل إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
2,062,727,909	335,497,508	*1,727,230,401	إجمالي قيمة أصول الصندوق (ريال سعودي)	
737,500,000	0	737,500,000	مبلغ التمويل المسحوب	
1,410,088,480	**380,378,350	1,029,710,130	رأس المال الصندوق (بالقيمة الإسمية) (ريال سعودي)	

432,866,630	157,365,000	275,501,630	إجمالي القيمة الإسمية للوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (ريال سعودي)
977,221,850	223,013,350	754,208,500	إجمالي القيمة الإسمية للوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (ريال سعودي)
1,325,223,390	**335,497,508	989,725,882	إجمالي قيمة الاشتراك بسعر الاشتراك المستهدف (ريال سعودي)
141,008,848	***38,037,835	102,971,013	إجمالي عدد وحدات الصندوق (وحدة)
43,286,663	15,736,500	27,550,163	عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (وحدة)
97,722,185	22,301,335	75,420,850	عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (وحدة)
10.00	10.00	10.00	سعر الوحدة باليقىمة الإسمية (ريال سعودي)
-	8.8201	8.9054	سعر الاشتراك المستهدف للوحدة خلال فترة الطرح (ريال سعودي)

* حسب آخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م.
** الفرق بين سعر الاشتراك المستهدف والقيمة الإسمية سيتم تسجيله كخصم أو علاوة إصدار ضمن
قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية (وبناءً على سعر الاشتراك
المستهدف 8.8201 ر.س. فسيكون هنالك خصم إصدار قدره 44,880,842 ريال سعودي).
*** لغرض احتساب عدد الوحدات الإضافية الثانية المطروحة مقابل الاشتراك النقدي والعيني وفي حال
نحوكسور في عدد الوحدات، فقد تم ترقيم العدد لينتج عدد وحدات صحيح.

الحد الأدنى للاشتراك النقدي في الصندوق 500 ريال سعودي. ولا يوجد حد أعلى للاشتراك.	الحد الأدنى والأعلى للاشتراك النقدي في فترة الطرح الإضافي الثاني
الريال السعودي.	عملة الصندوق
تكون مدة الصندوق 99 عاماً من تاريخ إدراج الوحدات الأولية في تداول السعودية (تداول). قابلة للتمديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.	مدة الصندوق
يهدف مدير الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين توزع خلال 30 يوم عمل من تاريخ بداية كل ربع سنة ميلادية (الأول من يناير والأول من أبريل والأول من يوليو والأول من أكتوبر). علماً بأنه لن تقل التوزيعات عن 90٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية وغيرها من الاستثمارات، والتي قد يتم إعادة استثمارها من خلال الاستحواذ على أصول عقارية إضافية وأو لصيانته وتجديد أي من الأصول المملوكة للصندوق، وأو الاحتفاظ بها كمخصصات احتياطية لمصلحة الصندوق بحيث لا يتجاوز النقد المتوفّر 25٪ من إجمالي أصول الصندوق.	سياسة توزيع الأرباح

مبلغ التمويل المنسحوب الأول: حصل الصندوق من مصرف الراجحي على تسهيلات ائتمانية متواقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية مدتها خمس سنوات (من 12 فبراير 2019م) بمبلغ 340,000,000 ريال سعودي، وذلك لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية.

التمويل

مبلغ التمويل المنسحوب الثاني: حصل الصندوق على زيادة في التسهيلات الائتمانية الممنوحة من مصرف الراجحي مدتها خمس سنوات (من 13 سبتمبر 2020م) بمبلغ 397,500,000 ريال سعودي، وذلك لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى.

وسيقوم مدير الصندوق برهن العقارات الخاصة بالصندوق بما ينماشى مع شروط اتفاقية التسهيلات الائتمانية والأنظمة ذات الصلة.

وبذلك يكون إجمالي مبلغ التمويل المنسحوب 737,500,000 ريال سعودي ونسبة إجمالي التمويل المتاحصل عليه 35.75% من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة (بتاريخ 30 سبتمبر 2020م).

ويجوز لمدير الصندوق الحصول على تمويل آخر أو الدخول في اتفاقيات تحوط لثبت سعر السايبور في حال قرار الصندوق ثبيت سعر السايبور للتسهيلات بما هو متوافق مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية بعد إدراج الصندوق في تداول السعودية، بحيث لا تتجاوز نسبة إجمالي التمويل المتاحصل عليه عن 50% من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق وقت الحصول على التمويل بحسب آخر قوائم مالية مدققة، ويعتمد المبلغ المتاحصل عليه فعلياً على (أ) اعتبارات خاصة بترتيب التمويل المتاحصل عليه: (ب) ظروف السوق السائدة. وتكون شروط أي تمويل على أساس عدم وجود حق بالرجوع على مالكي الوحدات في الصندوق.

التوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية

يخضع الصندوق في استثماراته وتعاملاته للمعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية.

التقييم وعدد مرات إجرائه

يتم إجراء تقييم لأصول الصندوق مرتين في السنة كما في آخر يوم عمل من شهر يونيو وشهر ديسمبر من كل سنة، من قبل مقيمين اثنين (على الأقل) مستقلين معتمدين من قبل مجلس إدارة الصندوق ومرخصين من الهيئة السعودية للمقمين المعتمدين.

رسوم الإدارة

9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل من العقارات المملوكة من قبل الصندوق، وتدفع رسوم الإدارة لمدير الصندوق بشكل ربع سنوي. على أن لا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق (أي سيتم احتساب رسوم الإدارة اعتماداً على المبلغ الأقل إما بنسنة 9% سنوياً من صافي الإيجار السنوي أو بنسبة 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق أيهما أقل).

رسوم الاشتراك

رسوم الاشتراك مفافة خلال فترة الطرح الأولي للصندوق وتم تطبيقها على المشتركين بشكل نفدي في الطرح الإضافي الأول للصندوق.

وتم فرض رسوم الاشتراك على جميع المشتركين بشكل نفدي في وحدات الصندوق أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. ولم يتم اعفاء أي مشترك بشكل نفدي من رسوم الاشتراك أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني.

وتكون رسوم الاشتراك بنسبة 2% من مبالغ الاشتراك النقدية ويتم خصم رسوم الاشتراك هذه عند استلام مبلغ الاشتراك النقدي وسداده لمدير الصندوق، وذلك علاوة على مبلغ الاشتراك.

أتعاب هيئة رأس المال

ويحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم اشتراك بنسبة 2% من مبالغ الاشتراك النقدية المدفوعة والمخصصة في حال أي طروحات مستقبلية لزيادة رأس مال الصندوق.

1.5% من إجمالي مبالغ الاشتراك (النقدية والعينية) التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولي أو عند جمع أي مبالغ اشتراك مستقبلية أخرى سواء نقدية أو عينية. تدفع لمدير الصندوق مقابل الجهد المبذول من قبل مدير الصندوق فيما يخص هيئة وجمع رأس المال ويتم تحويل أتعاب هيئة رأس المال على الصندوق بحيث تدفع مرة واحدة فوراً بعد إغلاق الطرح لأي عملية جمع لرأس المال. وبما أن إجمالي مبالغ الاشتراك بعد الطرح الأولي يساوي 664,423,860 ريال سعودي، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيئة رأس المال بقيمة 9,966,360 ريال سعودي.

وبما أنه تم زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الأولى، وبما أن إجمالي مبالغ الاشتراك بعد الطرح الإضافي الأول يساوي 325,302,022 ريال سعودي، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيئة رأس المال بقيمة 4,879,522 ريال سعودي.

وأتعاب هيئة رأس المال لم تتطبق على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الثانية خلال فترة الطرح الإضافي الثاني للصندوق.

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكلة تمويل بمقدار 1.5٪ من مبلغ التمويل المنسحوب من إجمالي مبلغ التسهيلات البنكية المتفققة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية التي تم الحصول عليه من قبل الصندوق أو أي تابع له، وذلك لقاء الجهد المبذول في هيكلة وتأمين التمويل المطلوب. ويتم تحويل أتعاب هيكلة التمويل على الصندوق، بحيث تدفع بعد الحصول على موافقة رسمية من البنك الممول بمبلغ التمويل.

أتعاب هيكلة التمويل

حصل الصندوق على تمويل بقيمة 340,000,000 ريال سعودي (مبلغ التمويل المنسحوب الأول) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية المبنية، ودفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بقيمة 5,100,000 ريال سعودي.

وبما أن الصندوق حصل على تمويل بقيمة 397,500,000 ريال سعودي (مبلغ التمويل المنسحوب الثاني) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بقيمة 5,962,500 ريال سعودي.

و لم يستخدم الصندوق أي مبلغ تمويل إضافي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية، وبالتالي لم تتطبق أتعاب هيكلة التمويل على الطرح الإضافي الثاني.

يدفع الصندوق ما قيمته 2.5٪ (كحد أقصى) من قيمة أي استثمار عقاري يتم الاستحواذ عليه وتدفع هذه القيمة لل وسيط /أو لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بجلب الفرص والتقصي والتفاوض وتكون هذه رسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها خلال طرح الصندوق وعلى أي عقارات يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً. وتدفع بعد إفراج العقار مباشرة.

رسوم السعي

- دفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية المبنية (باستثناء مجمع الملقا السكني - لا يوجد رسوم سعي لها) بقيمة إجمالية قدرها 16,157,500 ريال سعودي.

ودفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الأولى بقيمة إجمالية قدرها 17,225,000 ريال سعودي. وفيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الثانية، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 8,612,500 ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).

ودفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الثانية بقيمة إجمالية قدرها 7,835,000 ريال سعودي. وفيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الثانية، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 3,917,500 ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).

ويقر مدير الصندوق بعدم وجود علاقة بينه وبين الوسطاء الخارجيين فيما يتعلق بالاستحواذ على الأصول الإضافية الأولى والثانية موضوع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، حيث لا يعتبر أيًّا منهم طرفاً ذو علاقة، علماً بأنه لا يوجد أي تعارض مصالح بينه وبينهم بشكل مباشر أو غير مباشر.

رسوم الحفظ 0.025٪ سنويًا من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، بحد أدنى 200,000 ريال سعودي.

رسوم الحفظ

أتعاب مشغل الصندوق 0.025٪ سنويًا من صافي قيمة أصول الصندوق.

أتعاب مشغل الصندوق

أتعاب مراجع الحسابات 80,000 ريال سعودي.

أتعاب مراجع الحسابات

أتعاب مستشار الضريبة 62,000 ريال سعودي.

أتعاب مستشار الضريبة

يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق باتساع تشغيل وإدارة وصيانة جميع العقارات المملوكة من قبل الصندوق وفقاً للعقود الموقعة سواءً مع مقدمي الخدمات المتخصصين أو مع مستأجري العقارات حيث سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض خلال فترة أعمال الصندوق حول كافة أتعاب إدارة الأموال على أساس تجاري بحث ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق في حينه بحيث يتم دفع الأتعاب المذكورة من أصول الصندوق. وتفاصيل هذه الأتعاب هي كالتالي:

أتعاب إدارة الأموال

أتعاب إدارة الأموال	اسم مدير الأموال	اسم العقار
مبلغ 1,350,000 ريال سعودي سنويًا لصالح مؤسسة أرباب التنفيذ	مؤسسة أرباب التنفيذ	مجمع الملقا السكني (الثمانية مباني المؤجرة)

<p>تم تعيين شركة بانيت بنظام عقود التكلفة المضافة على أساس التكلفة %15+ من التكلفة (وبحد أقصى 2,200,000 ريال سعودي) بالإضافة إلى عمولات وأنتعاب تسويق تصل إلى 7٪ من إيرادات التأجير المحصلة والخاصة بعقود الإيجار الجديدة و3.5٪ من إيرادات التأجير المحصلة من عقود الإيجار التي يتم تجديدها. ويتم دفع هذه الأتعاب بعد تقديم كل مستخلص بناء على الفوائض المقدمة.</p>	<p>شركة بانيت للتشغيل والصيانة</p>	<p>مجمع الملقا السكني العشرة مباني الشاغرة</p>	
<p>لا تطبق</p>	<p>المستأجر (شركة أبناء سليمان القاضبي) مسؤول عن إدارة العقار</p>	<p>جالري مول</p>	
<p>مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً لصالح شركة نمو المحدودة المحدودة كمصاريف وأنتعاب إدارة مركز بلازو. تدفع بشكل نصف سنوي.</p>	<p>شركة نمو المحدودة</p>	<p>مركز بلازو</p>	
<p>لا تطبق</p>	<p>المستأجر (شركة الفطيم العالمية التجارية) مسؤول عن إدارة العقار</p>	<p>مركز "هوم وركس". تم بيع العقار بتاريخ 2024/03/28 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.</p>	
<p>لا تطبق</p>	<p>المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار</p>	<p>مركز "أهلًا كورت".</p>	
<p>لا تطبق</p>	<p>المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار</p>	<p>مركز "بن 2 التجاري".</p>	
<p>لا تطبق</p>	<p>المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار</p>	<p>مركز "النخبة التجاري".</p>	
<p>لا تطبق</p>	<p>المستأجر (شركة آل سعيدان للعقارات) مسؤول عن إدارة العقار</p>	<p>بح البحانس</p>	
<p>لا تطبق</p>	<p>المستأجر (شركة كلية الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)) مسؤول عن إدارة العقار</p>	<p>كليات الفارابي</p>	
<p>لا تطبق</p>	<p>المستأجر (شركة كلية الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)) مسؤول عن إدارة العقار</p>	<p>المبني التدريسي لكليات الفارابي</p>	
<p>لا تطبق</p>	<p>المستأجر (شركة كلية الرؤية للتعليم) مسؤول عن إدارة العقار</p>	<p>كليات الرؤية للتعليم - جدة</p>	
<p>لا تطبق</p>	<p>المستأجر (شركة أكون للخدمات المساعدة) مسؤول عن إدارة العقار</p>	<p>مستودعات أكون</p>	
<p>يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بتكاليف تأمين العقارات المملوكة من قبل الصندوق. وتم تخصيص ميزانية تكاليف التأمين المتعلقة بالأصول العقارية بمبلغ 851,200 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقارات. وسيتحمل الصندوق المصارييف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.</p>	<p>يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بتكاليف تأمين العقارات المملوكة من قبل الصندوق. وتم تخصيص ميزانية تكاليف التأمين المتعلقة بالأصول العقارية بمبلغ 851,200 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقارات. وسيتحمل الصندوق المصارييف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.</p>	<p>تكاليف التأمين</p>	
<p>أتعاب لجنة الرقابة الشرعية 15,000 ريال سعودي سنوياً.</p>			

<p>يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل والتصفية وما يتعلق به من دراسات والتكاليف الاستشارية والقانونية والفنية والتقييم وغيرها من متطلبات نفي الجهة الواجبة، كما يتحمل الصندوق تكاليف التعاملات الخاصة بتوزيع الأرباح على المستثمرين بما يتماشى مع معايير السوق.</p>	تكاليف التعاملات
<p>وتم تخصيص ميزانية بمبلغ 1,000,008 ريال سعودي وذلك لسداد ما يتعلق بتكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهة للأصول العقارية الإضافية الثانية. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصص كنقد متوفّر للاستثمار حسب سياسات تركز الاستثمار الموضحة في البند (٩) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيتحمل الصندوق المصاريق الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.</p>	تكاليف التمويل
<p>يتحمل الصندوق جميع تكاليف التمويل المتفاوض مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية بما يتماشى مع معايير وأسعار السوق. وتشتمل هذه التكاليف على كل من رسوم الترتيب التي يحصل عليها البنك الممول، إضافة إلى هامش الربح والمصاريف المتعلقة بأي اتفاقية تحوط متوفّرة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية في حال قرار مدير الصندوق تثبيت سعر السايبور للتسهيلات.</p>	أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين
<p>يدفع الصندوق مبلغ 5,000 ريال سعودي سنويًا لكل عضو مستقل، بالإضافة إلى بدل حضور قدره 4,000 ريال سعودي عن كل اجتماع. وقد تم تعين عضوين مستقلين للصندوق. ومن المتوقع أن يتم عقد اجتماعين اثنين خلال السنة كحد أدنى وأربعة اجتماعات كحد أقصى. وقد يعقد الرئيس اجتماعاً عاجلاً لمجلس إدارة صندوق كلما رأى ذلك ضرورياً. ولا يزيد مجموع هذه الأتعاب عن 42,000 ريال سعودي سنويًا لكافة الأعضاء المستقلين.</p> <p>ولن يتلق باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق، أي أجور، إلا أن الصندوق سوف يتحمل كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يت肯دها كل عضو من الأعضاء بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات.</p>	رسوم رقابية
<p>يدفع الصندوق رسوم رقابية بمبلغ 7,500 ريال سعودي سنويًا. وتدفع هذه الرسوم لهيئة السوق المالية من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم التسجيل الآتية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000 ريال سعودي ندفعة إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في مقابل إنشاء سجل لمالي الوحدات؛ و - 400,000 ريال سعودي ندفعة سنويًا إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في مقابل إدارة سجل مالي الوحدات، وتغير قيمة هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق. 	رسوم التسجيل لدى تداول السعودية
<p>من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و - ٪ 0.03 سنويًا من القيمة السوقية للصندوق (بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي). 	رسوم الإدراج في تداول السعودية
<p>عند القيام بأعمال تطوير مستقبلية، يتحمل الصندوق جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشتريات والإشراف، وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها من أصول الصندوق للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة.</p>	مصاريف أصول الصندوق
<p>تُخضع كافة الرسوم والمصاريف المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام لضريبة القيمة المضافة.</p> <p>يتحمل الصندوق جميع المصاريق الأخرى المتعلقة بالخدمات المهنية والتشفيرية المستمرة المقدمة من الغير، وبما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المصاريق القانونية والاستشارية، وتقدير الأصول، والرسوم التنظيمية، وأتعاب ومصاريف التقاضي، وغيرها من الخدمات المهنية، ومصاريف تأسيس وتشغيل الشركات ذات الغرض الخاص المؤسسة لصالح حفظ أصول الصندوق، ومصاريف تطهير الأرباح غير الشرعية، إن وجدت. ويكون الصندوق مسؤولاً عن أي ضريبة مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من قبل الجهات المنظمة. ومن المتوقع ألا تتجاوز هذه المصاريف ٪ 0.5 سنويًا من إجمالي أصول الصندوق باستثناء الرسوم والعمولات والضرائب التي تخضع للواائح والتنظيمات الحكومية.</p>	ضريبة القيمة المضافة
<p>وتم تخصيص ميزانية بمبلغ 150,000 ريال سعودي لسداد أتعاب المستشار القانوني للصندوق (مكتب محمد إبراهيم العمارة للاستشارات القانونية - بالتعاون مع كينج آند سبالدنج إل إل بي) والمتعلقة بعملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصص كنقد متوفّر للاستثمار حسب سياسات تركز الاستثمار الموضحة في البند (٩) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيتحمل الصندوق المصاريق الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.</p>	مصاريف أخرى
<p>يحق لمالكي الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات من خلال الوسائل الإلكترونية. بالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة مالكي الوحدات بقرار صندوق عادي، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - التغيير الأساسي 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 رأس مال الصندوق. 	حقوق التصويت
<p>يتم تداول الوحدات بنفس الطريقة التي يتم بها تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في تداول السعودية. ويجوز لمالكي الوحدات بيع وشراء الوحدات خلال ساعات التداول اليومية من خلال السوق عبر الوسطاء الماليين المرخص لهم. ويكون التداول في وحدات الصندوق غير مقيد باعتبار طبيعة الصندوق، وذلك بما يتوافق مع هذه الشروط والأحكام.</p>	القيود على تداول الوحدات

التفارير	يقوم مدير الصندوق بتنزيل مالكي الوحدات بتقارير ربع سنوية وتقارير سنوية تتضمن المعلومات الأساسية المتعلقة بأداء الصندوق وإسثماراته والمعلومات ذات الأهمية والمطلوبة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعمول بها من قبل هيئة السوق المالية على النحو الموضح في البند (26) من الشروط والأحكام والمعنون "رفع التقارير لمالكي الوحدات".
مسؤولية مالكي الوحدات	تقصر مسؤولية كلٍّ من مالكي الوحدات على صافي قيمة استثماره في الصندوق. ولن يكون هناك حق الرجوع إلى أي موجودات أخرى لمالكي الوحدات.
مستوى المخاطرة وعواملها	يتربَّل الاستثمار في الصندوق على مستوى مخاطر عالي. يتضمن البند (10) من الشروط والأحكام أمثلة على هذه المخاطر والتي يجب على المستثمر المحتفل أن يدرسها بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.
النظام النافذ	يخضع صندوق الاستثمار العقاري إلى أنظمة المملكة العربية السعودية وللواائح النافذة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية. يجب أن تتمثل استثمارات الصندوق لنظام تملك غير السعوديين للعقارات واستثماره.
مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضرائب والجمارك	من المتوقع أن تبلغ مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضرائب والجمارك وتقديم إقرارات المعلومات 15,000 ريال سعودي.
الزكاة	سيلتزم مدير الصندوق بـ "قواعد جبائية الزكاة من المستثمرين في الصناديق، الاستثمارية" وأى تعديلات تطرأ عليها من وقت لآخر، كما يتعهد مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضرائب والجمارك لغرض الزكاة وتقديم الإقرارات الالزمة وفقاً لقواعد ولوائح هيئة السوق المالية وأى تعديلات تطرأ عليها. علماً بأن مسؤولية حساب الزكاة وسدادها تقع على عاتق مالكي الوحدات بالصندوق، دون تحمل الصندوق أي مسؤولية لهذا الخصوص. كما يتعهد مدير الصندوق بتنزيل هيئة الزكاة والضرائب والجمارك بجميع إقرارات المعلومات المطلوبة خلال مدة لا تتجاوز (120) يوم من نهاية العام الزكوي للصندوق. كما سيزيد مدير الصندوق مالكي الوحدات بالمعلومات الالزمة لحساب وعاءه الزكوي عند طلبها وفقاً لقواعد. ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحسب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات. كما سيلتزم مدير الصندوق بإخطار هيئة الزكاة والضرائب والجمارك بانتهاء الصندوق خلال (60) يوم من تاريخ الانتهاء. كما يمكن الاطلاع على قواعد هيئة الزكاة من خلال الموقع: https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx .

البيان	قبل الزيادة (رس.)	الزيادة في قيمة الاشتراك في الصندوق (رس.)	بعد الزيادة (رس.)	المصادر الخاصة بجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق (قيمة الوحدات المطروحة بسعر الاشتراك المستهدف)
إجمالي قيمة الاشتراك العيني في الصندوق	718,379,000	196,700,005	915,079,005	
إجمالي قيمة الاشتراك النقدي في الصندوق	271,346,882	138,797,504	410,144,386	
إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق	989,725,882	*335,497,508	*1,325,223,390	

*يوجد فرق بمبلغ 1 ريال سعودي ناتج عن عملية تفريغ الهلالات.

البيان	الاستثمارات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق (قيمة الوحدات المطروحة بسعر الاشتراك)
الاستحواذ العيني والنقدى للأصول العقارية	
البيان	
قيمة الاشتراكات العينية لسداد قيمة الاستحواذ العيني على الأصول العقارية	
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد قيمة الاستحواذ النقدى على الأصول العقارية	
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد المصارييف الرأسمالية عند الطرح	
استثمارات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق	
تفاصيل المصارييف الرأسمالية (الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية غير المتكررة)	
رسوم السعي	
أتعاب هيكلة رأس مال	
تكاليف السداد المبكر للتمويل وفك الرهن الخاص بالأصل العقاري المبدئي "مجمع الملafa السكني" (ميزانية)*	
أتعاب هيكلة التمويل	
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهة للأصول العقارية (ميزانية)*	
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)*	
الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج	
إجمالي المصارييف الرأسمالية الخاصة بعملية الاستحواذ على الأصول العقارية	
<p>* هذا المبلغ ميزانية لهذه التكلفة، وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق أي سيكون مخصص كنقد متوفّر لل الاستثمار حسب سياسات تركز الاستثمار الموضحة في البند (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق".</p> <p>** فيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الأولى، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 8,612,500 ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية وبالبالغة 8,612,500 ريال سعودي الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء). وفيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الثانية، سيتم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 3,917,500 ريال سعودي. ويتم دفع رسوم السعي المتبقية وبالبالغة 3,917,500 ريال سعودي الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).</p>	

استخدامات إجمالي قيمة أصول الصندوق

البيان	قبل أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق (رس.)	الزيادة الأولى من خلال الطرح الإضافي الأول (رس.)	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني (رس.)	الزيادة الثانية من خلال الطرح الإضافي الثاني (رس.)	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول (رس.)
الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية	533,421,000	397,500,000	930,921,000	116,699,995	1,047,620,995
الاستحواذ العيني على الأصول العقارية	426,879,000	291,500,000	718,379,000	196,700,005	915,079,005
إجمالي قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية	960,300,000	689,000,000	1,649,300,000	313,400,000	1,962,700,000
رسوم السعي	16,157,500	17,225,000	33,382,500	7,835,000	41,217,500
أتعاب هيئة رئيس مال	9,966,360	4,879,522	14,845,882	لا تطبق	14,845,882
تكاليف سداد مبكر وفك رهن	7,590,000	7,590,000	7,590,000	لا تطبق	7,590,000
أتعاب هيئة التمويل	5,100,000	5,962,500	11,062,500	لا تطبق	11,062,500
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	3,400,000	3,975,000	7,375,000	لا تطبق	7,375,000
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهة للأصول العقارية المبدئية (ميزانية)	1,500,000	1,500,000	3,000,000	1,000,008	4,000,008
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)	3,00,000	150,000	450,000	150,000	600,000
الرسوم الأولية للتسجيل وللدراج	110,000	110,000	220,000	110,000	330,000
ضريبة التصرفات العقارية	لا تطبق	لا تطبق	لا تطبق	لا تطبق	13,002,500
إجمالي الأتعاب والتکاليف والرسوم الأولية (غير المتكررة)	44,123,860	33,802,022	77,925,882	22,097,508	100,023,390
الإجمالي	1,004,423,860	722,802,022	1,727,225,882	335,497,508	2,062,723,390

الشروط والأحكام

يتضمن هذا المستند الشروط والأحكام الخاصة بطرح الوحدات في صندوق الخبير ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق، متوافق مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية. ويتم إدارة الصندوق من قبل شركة الخبير المالية، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل الهيئة بموجب ترخيص رقم 07074-37. وتشكل هذه الشروط والأحكام العلاقة التعاقدية بين مدير الصندوق، وماليي الوحدات، والتي تأسس الصندوق بمقتضاهما.

وتم إدراج وحدات الصندوق في تداول السعودية بالريال السعودي، بعد موافقة الهيئة وموافقة تداول السعودية.

5. اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق هو "صندوق الخبير ريت". وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

6. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق، وموقعه الإلكتروني

العنوان: شركة الخبير المالية
طريق المدينة المنورة
ص.ب: 128289
جدة 21362
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 920010707
فاكس: +966 12 658 6663
رقم السجل التجاري: 4030177445
ترخيص هيئة السوق المالية: 07074-37
الموقع الإلكتروني: www.alkhabeer.com

7. مدة الصندوق

مدة الصندوق 99 عاماً تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات الأولية في تداول السعودية ("تاريخ الإدراج") وإتاحتها للتداول ("مدة الصندوق"). تكون مدة الصندوق قابلة للتمديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

8. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

(أ) إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تحقيق عوائد إيجارية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية. وذلك من خلال استثمار ما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في أصول عقارية مُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدینتي مكة المكرمة والمدينة المنورة) والتي تستوفي متطلبات أعمال نفي الجهة والتي تشمل على دراسات التقييم العقاري وجذور الاستثمار والدراسات الفنية والمرجعات القانونية وغيرها من الدراسات.

(ب) سوف يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق الأهداف الاستثمارية الخاصة بالصندوق والتي تتركز بشكل رئيسي على تحقيق عوائد تأجيرية دورية من خلال تكوين محفظة استثمارية متنوعة من الأصول العقارية التي تستوفي متطلبات أعمال نفي الجهة والتي تشمل دراسات التقييم العقاري وجذور الاستثمار والدراسات الفنية والمرجعات القانونية وغيرها من الدراسات. وتشتمل المحفظة العقارية للصندوق على عقارات تتركز في القطاع السكني والمكتبي والتجزئي والتعليمي والموزعة في كلٌ من مدينة الرياض ومدينة تبوك. سوف يسعى الصندوق مستقبلاً إلى الاستثمار في عقارات أخرى قد تشمل على استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية. والقيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع القيد المذكورة في سياسات تركز الاستثمار والموضحة في البند (9) من الشروط والأحكام والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق" فقرة (٥) أدناه.

(ج) بينما سيستمر الصندوق بشكل رئيسي في عقارات مطورة ومدرة للدخل في السعودية، إلا أنه يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بما لا يزيد عن 25٪ من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق.

(د) ويحيط إن الصندوق سيستمر في المقام الأول في الأصول العقارية المطورة والجاهزة للستخدام، فإنه أيضاً قد يستثمر في مشاريع التطوير العقاري المجدية بما لا يزيد عن 25٪ من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق بهدف تحقيق زيادة في قيمة الوحدة، شريطةً ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

(ه) إضافياً إلى ذلك، يجوز للصندوق إعادة استثمار أي أرباح رأس مالية ناتجة عن بيع الأصول المملوكة من قبل الصندوق أو أي مبالغ مالية إيجارية غير موزعة (بما لا يتجاوز 10٪ من صافي الدخل السنوي) من خلال الاستحواذ على أصول عقارية إضافية بما في ذلك الاستثمار في العقارات الواقعة والتي توفر فرص في زيادة كفائتها التشغيلية ورفع معدلات عوائدها الإيجارية.

لما كانت عليه عند الاستحواذ عن طريق تعديل أحد أو بعض الخصائص مثل التصميم، واستراتيجيات التأجير المرتبطة بخليط لمستأجرين وسuar التأجير، ودواعي الاستخدام أو غير ذلك.

(٩) يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين توزع خلال 30 يوم عمل من تاريخ بداية كل ربع سنة ميلادية (الأول من يناير والأول من أبريل والأول من يوليو والأول من أكتوبر). علماً بأنه لن تقل التوزيعات عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية. وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية وغيرها من الاستثمارات، والتي قد يتم إعادة استثمارها من خلال الاستحواذ على أصول عقارية إضافية و/أو لصيانته وتحديث أي من الأصول المملوكة للصندوق.

(ج) ويجوز للصندوق القيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع القيود المذكورة في سياسات تركيز الاستثمار والموضحة في البند (٩) فقرة (٥) أدناه.

٩. ملخص لل استراتيجيات التي ستبعها الصندوق لتحقيق أهدافه:

(٤) جدول يوضح نوع مجالات الاستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق وبيان الحد الأدنى والحد الأعلى لنسبة الاستثمار

نسبة التخصيص		نوع الاستثمار
الحد الأعلى	الحد الأدنى	
%100	%75	أصول عقارية مدرة للدخل داخل المملكة العربية السعودية
%25	%0	أصول عقارية مدرة للدخل خارج المملكة العربية السعودية
%25	%0	مشاريع التطوير العقاري

(ب) وصف القطاع أو القطاعات التي سوف يستثمر فيها الصندوق

سوف يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق الأهداف الاستثمارية الخاصة بالصندوق، والتي ترتكز بشكل رئيسي على تحقيق عوائد تأجيرية دورية من خلال تكوين محفظة استثمارية متنوعة من الأصول العقارية التي تستوفى متطلبات أعمال نفي الجهة والتي تشمل دراسات التقييم العقاري وجودي الاستثمار والدراسات الفنية والمراجعات القانونية وغيرها من الدراسات. وتشتمل المحفظة العقارية للصندوق على عقارات تترك في القطاع السكني والمكتبي والتجزئة والتعليمي والموزعة في كل من مدينة الرياض ومدينة جدة ومدينة تبوك. سوف يسعى الصندوق مستقبلاً إلى الاستثمار في عقارات أخرى قد تشتمل على استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية، والقيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع القيود المذكورة في سياسات ترکز الاستثمار والموضحة في هذا البند "ملخص استراتيجيات الصندوق"، فقرة (٥) أدناه.

ويبني مدير الصندوق الاستماري في دراسة الفرص الاستثمارية من خلال تبني معايير استثمارية تأخذ في عين الاعتبار أداء القطاع العقاري والتقلبات الدورية لمختلف فئات القطاع العقاري المتعددة، علاوة على المتغيرات والعوامل الاقتصادية والجغرافية والأساسية وغيرها من مؤشرات.

(ج) سان تفاصيل، عن الأصوات، العقارات الأولية

الرقم	اسم العقار	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	مساحات البناء (متر مربع)	نسبة الإشغال ****(%)
1	مجمع الملقا السكني	سكنى	الرياض	مطورو	ملكية حرّة	41,361	*%83
2	جالري مول	تجزئة	تبوك	قيد الانشاء	حق انتفاع	43,625	%100
3	مركز بلازو	تجزئة	الرياض	مطورو	ملكية حرّة	5,819	**%87
4	مركز "هوم وركس" ****	تجزئة	الرياض	مطورو	ملكية حرّة	9,181	%100
5	مركز "أهلاء كورت"	تجزئة	جدة	مطورو	ملكية حرّة	2,758	%100
6	مركز "بن 2" التجاري	متعدد الاستخدامات (تجزئة/مكتبي)	جدة	مطورو	ملكية حرّة	21,305	%100
7	مركز "النخبة" التجاري	متعدد الاستخدامات (تجزئة/مكتبي)	جدة	مطورو	ملكية حرّة	15,712	%100
الإجمالي	4 تجزئة 2 متعدد الاستخدامات	3 جدة 3 تبوك 1 رياض 1 قيد الانشاء	6 مطورو	6 ملكية حرّة 1 حق انتفاع	139,761	Basitnayat Uqbarat Majmu'ah 100% 83% Al-Malqa Al-Skin	

مركز بلازو %87

* تم انخفاض نسبة التأجير والسبب هو عدم تجديد المستأجر السابق لكافل عقد الإيجار اعتباراً من تاريخ 09/01/2019م. وبذلك نسبة 83% تمثل نسبة التأجير للثانية مباني من ثمانية عشر مؤجرة (18/8) بالكامل بالإضافة إلى 96 وحدة سكنية من العشر مباني الأخرى: يرجى مراجعة البند (9) من هذه الشروط والأحكام - الإفصاح الخاص بمجمع الملقا السكني

** تم انخفاض نسبة التأجير والسبب هو فسخ العقد مع أحد المستأجرين لوحدتين اعتباراً من تاريخ 26/08/2020م، وبذلك نسبة 87% تمثل نسبة الإشغال لـ 13 وحدة.

*** مساحات البناء حسب رخصة البناء

**** نسبة الإشغال كما في ديسمبر 2020م

***** تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي

فيما يلي ملخص تفاصيل الأصول العقارية الإضافية الأولى للصندوق:

الرقم	اسم العقار	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	مساحات البناء * (متر مربع)	نسبة الإشغال ** (%)
1	برج اليانس	مكتبي	الرياض	مطور	ملكية حرفة	58,278.70	%100
2	كليات الفارابي	تعليمي	الرياض	مطور	ملكية حرفة	44,113.52	%100
3	المبنى التدريسي لكليات الفارابي	تعليمي	الرياض	قيد الإنشاء	ملكية حرفة	***48,770.76	%100
الإجمالي		1 مكتبي 2 تعليمي	3 الرياض	2 مطور 1 قيد الإنشاء	3 ملكية حرفة	151,162.98	%100

* مساحات البناء حسب رخصة البناء

** نسبة الإشغال كما في ديسمبر 2020م

*** مع العلم أنه لم يتم تطوير أحد أدوار المبناه المسموحة حسب الرخصة بمساحة إجمالية للدور المحذوف قدرها 11,322 متر مربع، وعليه فإن المساحة تصبح

37,448.76 بعد خصم الدور الذي لم يتم بناؤه

وفيما يلي ملخص تفاصيل الأصول العقارية الإضافية الثانية للصندوق:

الرقم	اسم العقار	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	مساحات البناء * (متر مربع)	نسبة الإشغال ** (%)
1	كليات الرؤية للتعليم - جدة	تعليمي	جدة	مطور	ملكية حرفة	13,785.00	%100
2	مستودعات أكون	لوجستي	جدة	مطور	ملكية حرفة	12,888.83	%100
الإجمالي		1 تعليمي 1 لوجستي	2 جدة	2 مطور	2 ملكية حرفة	26,673.83	%100

* مساحات البناء حسب رخصة البناء

** نسبة الإشغال كما في ديسمبر 2020م

وبذلك، يكون إجمالي الأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والثانية للصندوق كما يلي:

الرقم	عدد العقارات	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	مساحات البناء * (متر مربع)	نسبة الإشغال ** (%)
الإجمالي	12	4 تجزئة 2 متعدد الاستخدامات 1 سكني 1 مكتبي 1 تعليمي 1 لوجستي	6 الرياض 1 تبوك	10 مطور 2 قيد الإنشاء	11 ملكية حرفة حق انتفاع	317,597.81	100% لجميع العقارات بسنتناء عقار مجمع الملقا السكني 83% ومركز بلازو 87%

* مساحات البناء حسب رخصة البناء

** نسبة الإشغال كما في ديسمبر 2020م

بناءً على دراسات نفي الجهة، يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد مخالفات تنظيمية ضد الأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والإضافية الثانية والتي قد تمنع أو قد تحول دون استخدام أو تشغيل العقارات. وأن العقارات آمنة من الناحية الفنية وليس بهم عيوب هندسية ذات أثر كبير تمنع أو قد تحول دون استخدام أو تشغيل العقارات. أو قد تؤدي بدورها إلى تغييرات وإصلاحات مكلفة.

ملخص للعوائد المستهدفة للأصول العقارية على مستوى العقارات لعام 2021م*

الرقم	اسم العقار	قيمة الاستحواذ (رس)	إجمالي قيمة الإيجار السنوي (رس.)	صافي قيمة الإيجار السنوي (رس.)	نسبة العائد الصافي (%)
1	مجمع الملقا السكني	314,000,000	14,013,774	10,323,774	%3.29
2	جالري مول	155,000,000	23,605,732	21,927,254	%14.15
3	مركز بلازو	93,300,000	6,809,268	6,384,268	%6.84
4	مركز "هوم وركس"	78,000,000	4,639,831	4,614,831	%5.92
5	مركز "أهل كورت"	70,000,000	7,197,183	7,177,183	%10.25
6	مركز "بن 2" التجاري	90,000,000	9,253,521	9,218,521	%10.24
7	مركز "النخبة" التجاري	160,000,000	16,450,704	16,400,704	%10.25
	مجموع الأصول العقارية المبتدئية	960,300,000	82,970,014	76,046,535	%8.54
8	برج اليجانس	424,350,000	30,000,000	29,793,000	%7.02
9	كليات الفارابي	215,250,000	16,000,000	15,895,000	%7.38
10	المبنى التدريسي لكليات الفارابي	66,625,000	6,500,000	6,467,500	%9.71
	مجموع الأصول العقارية الإضافية الأولى	706,225,000	52,500,000	52,155,500	%7.43
11	كليات الرؤية للتعليم - حدة	107,500,000	7,500,000	7,450,000	%6.93
12	مستودعات أتون	226,737,500	16,000,000	15,893,300	%7.01
	مجموع الأصول العقارية الإضافية الثانية	334,237,500	23,500,000	23,343,300	%7.03
	الإجمالي	2,000,762,500	157,970,014	151,545,335	%7.57

* ملاحظات

- تم تقرير إجمالي وصافي قيم الإيجار لأقرب عدد صحيح.
- للأصول العقارية المبتدئية (رقم 1 - 7 أعلاه)، تم احتساب تكلفة الأصول المستحوذة بدون رسوم السعي.
- تم احتساب تكلفة الأصول المستحوذة بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة للأصول العقارية من رقم 1 إلى رقم 10. انظر البند (10) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "مخاطر الاستثمار في الصندوق".
- تم احتساب تكلفة الأصول المستحوذة على العقارات الإضافية الثانية (رقم 11 إلى رقم 12) متضمنة رسوم السعي وضريبة التصرفات العقارية.
- تم احتساب قيمة الإيجار السنوي بناءً على العقود المبرمة.
- نسبة العائد الإجمالي هو إجمالي قيمة الإيجار السنوي بالنسبة إلى قيمة الاستحواذ (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق).
- نسبة العائد الصافي هو صافي قيمة الإيجار السنوي (بعد خصم أتعاب إدارة الأموال وتوكيل التمويل) بالنسبة إلى قيمة الاستحواذ (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق).

** تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.

والجدول التالي يوضح نسب الإيجار لكل مستأجر من إجمالي قيمة الإيجارات:

النسبة من الإجمالي	إجمالي قيمة الإيجار السنوي * (رس.)	اسم العقار	اسم المستأجر
%6.06	9,565,111		8 مباني من 18: مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث
%2.82	4,448,663	مجمع الملقا السكني	10 مباني من 18: مستأجرون آخرون
%14.94	23,605,732	جالري مول	شركة أبناء سليمان القصبي للمقاولات
%4.31	6,809,268	مركز بلازو	11 مستأجر
%2.94	4,639,831	مركز "هوم وركس" ***	شركة الفطيم العالمية التجارية
%4.56	7,197,183	مركز "أهلًا كورت"	
%5.86	9,253,521	مركز "بن 2" التجاري	شركة ند العربية للتسويق العقاري
%10.41	16,450,704	مركز "النخبة" التجاري	
%18.99	30,000,000	برج اليجانس	شركة آل سعيدان للعقارات
%10.13	16,000,000	كليات الفارابي	شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)
%4.11	6,500,000	المبنى التدريبي لكليات الفارابي	
%4.75	7,500,000	كليات الرؤية للتعليم - جدة	
%10.13	16,000,000	مستودعات أكون	شركة أكون للخدمات المساعدة
%100.00	157,970,014		الإجمالي

* تم احتساب قيمة الإيجار السنوي للأصول العقارية بناءً على العقود المبرمة.

** تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.

(د) وصف للأصول العقارية

أولاً: وصف للأصول العقارية المبدئية (كما في 1 يوليو 2018م)

العقار الأول: مجمع الملقا السكني



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الملقا، شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد، مدينة الرياض															
إحداثيات الموقع	24°48'55.08"N 46°36'51.06"E															
الاستخدام	سكنى															
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرفة															
وصف العقار	مجمع سكني مغلق															
مكونات العقار	18 مبنى تتضمن 290 وحدة سكنية مفروشة مقسمة وفقاً للنوع: - عدد 242 وحدة مكونة من ثلاث غرف نوم - عدد 10 وحدات مكونة من غرفتين نوم - عدد 38 وحدة (استوديو) في دور القبو															
عدد الأدوار	3 أدوار وملحق															
مرافق العقار	يشتمل على مواقف سيارات في القبو بمساحة 10,000 متر مربع ومسابح مغطاة ومناطق ترفيهية عامة وصالات متعددة الاستخدام ونادي رياضي (عدد 2)															
مساحة الأرض	15,925 متر مربع															
إجمالي مسطح البناء	41,361 متر مربع															
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	39,734 متر مربع															
عمر العقار	ثلاث سنوات															
تاريخ إتمام البناء	1435/04/10هـ (حسب شهادة إتمام البناء)															
تاريخ تشغيل العقار	1437/03/30هـ الموافق 2016/01/10															
بيانات صكوك الملكية	<table border="1"> <thead> <tr> <th>المساحة</th> <th>تاريخ الإصدار</th> <th>رقم الصك</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5,481.45 متر مربع</td> <td>1437/04/09هـ</td> <td>310115043769</td> </tr> <tr> <td>3,481.1 متر مربع</td> <td>1437/04/09هـ</td> <td>310115043770</td> </tr> <tr> <td>3,480.23 متر مربع</td> <td>1437/04/09هـ</td> <td>310115043771</td> </tr> <tr> <td>3,481.9 متر مربع</td> <td>1437/04/09هـ</td> <td>710115043772</td> </tr> </tbody> </table>	المساحة	تاريخ الإصدار	رقم الصك	5,481.45 متر مربع	1437/04/09هـ	310115043769	3,481.1 متر مربع	1437/04/09هـ	310115043770	3,480.23 متر مربع	1437/04/09هـ	310115043771	3,481.9 متر مربع	1437/04/09هـ	710115043772
المساحة	تاريخ الإصدار	رقم الصك														
5,481.45 متر مربع	1437/04/09هـ	310115043769														
3,481.1 متر مربع	1437/04/09هـ	310115043770														
3,480.23 متر مربع	1437/04/09هـ	310115043771														
3,481.9 متر مربع	1437/04/09هـ	710115043772														

الجهة المصدرة للصلك: كتابة العدل الأولى بمدينة الرياض

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
العقار مرهون لدى بنك الرياض بالإفراغ لصالح شركة إثراء الرياض العقارية (أحد الشركات التابعة لبنك الرياض) نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح صندوق "الخبير للدخل العقاري السعودي 1" (مالك العقار الأساسي)	المالك الحالي للعقار
314,000,000 ريال سعودي	"تكلفة شراء العقار" قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)*
تم تحديد آلية الإستحواذ على العقار وفقاً للآتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار: 127,121,000 ريال سعودي - قيمة الشراء العيني للعقار على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت": 186,879,000 ريال سعودي	
الشروط الأخرى: في عام 2015م، قام صندوق "الخبير للدخل العقاري السعودي 1" بالحصول على تمويل متواافق مع الضوابط الشرعية من بنك الرياض لاتمام عملية الاستحواذ على العقار فسوف يفوب مدير صندوق "الخبير للدخل العقاري السعودي 1" باستخدام جزء من المبالغ النقدية المدفوعة من قبل الصندوق المتداول "صندوق الخبير ريت" لسداد كامل مبالغ التمويل المذكورة أعلاه والمقدرة بقيمة إجمالية قدرها 119,800,000 ريال سعودي. سوف يتم سداد مبلغ 7,281,000 ريال سعودي قيمة التأمين النقدي لمالي وحدات صندوق "الخبير للدخل العقاري السعودي 1" الذين لم يقوموا بالاشتراك العيني في صندوق "الخبير ريت". كما سوف يتم استخدام مبلغ 40,000 ريال سعودي لتسوية الجزء النقطي من سعر شراء العقار. سوف يقوم مدير صندوق الخبير ريت بسداد تكاليف السداد المبكر للتمويل والمقدر بقيمة 7,590,000 ريال سعودي (كحد أقصى) ومن ثم نقل ملكية العقار لصالح أمين حفظ صندوق الخبير ريت.	تفاصيل الصفقة
يتم تحويل كافة العقود الخاصة بالعقار لصالح أمين حفظ صندوق الخبير ريت ويشمل ذلك كافة عقود الإيجار والصيانة والتسيير وغيرها من عقود ذات علاقة على أن يتم ذلك فور إتمام نقل ملكية العقار لصالح الصندوق.	التنازل عن اتفاقيات
سنة من تاريخ بدء تداول الصندوق	فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية

تفاصيل إيجار العقار																	
مستأجر واحد "مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث"	عدد المستأجرين للعقار																
تبلغ نسبة الإشغال الحالية 100% علماً أنه من المتوقع انخفاض هذه النسبة إلى 44% بداية من تاريخ 18/01/2019م، حيث تم طلب المستأجر الحالي تجديد العقد بشكل جزئي لعدد ثمانية مباني من أصل 18 مبني بالعقار.	نسبة الإشغال الحالية																
20,186,111 ريال سعودي (تنصي من فقط قيمة الإيجارات الخاصة بالمستأجر مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث دون احتساب أي مبالغ يمكن تحقيقها من إعادة تأجير المساحات غير المؤجرة بالعقار)	إجمالي قيمة الإيجار السنوي *																
18,160,556 ريال سعودي	صافي قيمة الإيجار السنوي (بعد خصم المصروفات التشغيلية)																
%6.43	نسبة العائد الإجمالي *																
%5.78	نسبة العائد الصافي *																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>نسبة الإشغال</th> <th>الدخل الإجمالي *</th> <th>السنة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>لا ينطبق</td> <td>لا يوجد (العقار قيد التطوير)</td> <td>2015م</td> </tr> <tr> <td>%100</td> <td>27.95 مليون ريال سعودي</td> <td>2016م</td> </tr> <tr> <td>%100</td> <td>27.95 مليون ريال سعودي</td> <td>2017م</td> </tr> <tr> <td>%100</td> <td>26.55 مليون ريال سعودي **</td> <td>2018م</td> </tr> </tbody> </table>	نسبة الإشغال	الدخل الإجمالي *	السنة	لا ينطبق	لا يوجد (العقار قيد التطوير)	2015م	%100	27.95 مليون ريال سعودي	2016م	%100	27.95 مليون ريال سعودي	2017م	%100	26.55 مليون ريال سعودي **	2018م	الإيجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	
نسبة الإشغال	الدخل الإجمالي *	السنة															
لا ينطبق	لا يوجد (العقار قيد التطوير)	2015م															
%100	27.95 مليون ريال سعودي	2016م															
%100	27.95 مليون ريال سعودي	2017م															
%100	26.55 مليون ريال سعودي **	2018م															
* الدخل الإجمالي حسب القوائم المالية المدققة لصندوق الخبير للدخل العقاري السعودي 1. ** القيمة المحصلة والتي تمثل 95% من القيمة الإيجارية للعام 2018م. علماً أنه سيتم استيفاء المبالغ المتبقية من القيمة الإيجارية (البالغة 1,397,500 ريال سعودي والتي تمثل 5% من القيمة الإيجارية) خلال الفترة الإيجارية التي تنتهي بتاريخ 10/01/2019م.																	
- مجمع الملقا السكني مؤجر لمستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث بشكل كامل لفترة ثلاثة سنوات بداية من تاريخ 01/10/2016م حتى 01/10/2019م بقيمة إيجارية سنوية قدرها 27.95 مليون ريال سعودي.	تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار																

<p>تم الحصول على خطاب من مستشفى الملك فصل التخصصي ومركز الأبحاث يتضمن تجديد عقد الإيجار لثمانية مباني من أصل الثمانية عشر المؤجرين حالياً وذلك بقيمة 12,422,222 ريال سعودي وتمتد الفترة الإيجارية الجديدة للمباني الثمانية لفترة ثلاثة سنوات تبدأ من تاريخ 01/01/2019م حتى 09/01/2022م. وبناءً على ذلك، فإنه تكون القيمة الصافية الإيجارية بافتراض عدم وجود دخل إيجاري من العشرة مباني الأخرى (بعد استبعاد كل من المخصص الإضافي لعمالة الإدارة والتسويق والصيانة ومصاريف إدارة الأصول الخاصة بالمباني غير المؤجرة) مبلغ وقدره 11,091,111 ريال سعودي.</p> <p>- سوف يتم إخلاء عدد عشرة مباني سكنية في المجمع بداية من تاريخ 10/01/2019م حيث سيتم تسويقها وتأجيرها لمستأجر آخر أو عدد من المستأجرين البالغ.</p>	<p>دفع القيمة الإيجارية الخاصة بعدد الإيجار مع مستشفى الملك فصل التخصصي ومركز الأبحاث بشكل مقدم عند بداية كل سنة من مدة العقد وذلك من خلال التحويل البنكي لحساب الشركة الحافظة لأصول الصندوق.</p>	<p>طريقة السداد</p>
<p>يجوز للمستأجر إخلاء العقار قبل انتهاء مدة العقد إذا أصبح غير صالح للإستعمال بسبب عيوب في البناء أو إذا كان في المكان خطورة. وفي هذه الحالة، لن يتلزم المستأجر بسداد أي مطالبة عن باقي المدة اللاحقة للإخلاء.</p>	<p>شروط إلغاء عقد الإيجار</p>	
<p>لا يوجد ضمانات تتعلق بسداد الدفعات الإيجارية من قبل المستأجر الخاص بالعقار.</p>	<p>الضمانات</p>	

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مديرة الأصول	مؤسسة أربيب التنفيذ
- سعودي شهرياً.	2,500,000 ريال سعودي سنوياً. ويتم سداد الأتعاب بشكل شهري بواقع مبلغ 208,333 ريال سعودي شهرياً.
- أتعاب إدارة الأصول	تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ 220,000 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.
- مدة العقد	تم عمل مخصص إضافي سنوي بمتوسط (الفترة خمس سنوات) 951,600 ريال سعودي لأعمال الإدارة والتسويق والصيانة الخاصة بالعقار يتم صرفها على أي مقدم خدمات أو أي مصاريف أو تكاليف إضافية تتعلق بتشغيل وصيانة وتسويق العقار.
- المهام	يبدأ سريان العقد من تاريخ 01/06/2017م ويستمر لمدة سنة تجدد تلقائياً ما لم يقوم أحد أطراف العقد بإرسال إخطار كتابي للطرف الآخر بالرغبة في إنهاء العقد تقديم كل ما يتعلق بخدمات الصيانة والنظافة والحراسات الخاصة بالعقار

إقرارات وإفصاحات	
- يقر مدير الصندوق بوجود تعارض مصالح بين أطراف الصندوق حيث إن: 1. مجمع المقا السكني هو أصل عقاري مملوك من قبل صندوق "الخبر للدخل العقاري السعودي" وهو صندوق طرح خاص مغلق أثني عشر من قبل شركة الخبر المالية بموجب لوائح صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية لفترة خمس سنوات بدأت من تاريخ 08 ديسمبر 2016م وتنتهي بتاريخ 08 ديسمبر 2021م. وبهدف "صندوق الخبر للدخل العقاري السعودي" إلى تحقيق معدل دخل متسلق من إيجارات الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية والتي تشمل العقارات السكنية والتجاري. علماً بأن مجمع المقا السكني هو العقار الوحيد المملوك من قبل "صندوق الخبر للدخل العقاري السعودي" 1.	-
- تملك شركة الخبر المالية عدد 60,500 وحدة في "صندوق الخبر للدخل العقاري السعودي" بما نسبته 25.2% من إجمالي وحدات "صندوق الخبر للدخل العقاري السعودي" 1. وعند استحواذ "صندوق الخبر ريت" على مجمع المقا السكني من "صندوق الخبر للدخل العقاري السعودي" 1. سيتولى هذه الوحدات إلى وحدات في "صندوق الخبر ريت" عن طريق اكتتاب عيني. وسيكون نسبة ملكية شركة الخبر المالية في "صندوق الخبر ريت" بعد هذا التحويل والاكتتاب العيني ما يعادل 7.37% تقريباً من رأس المال الصندوق قبل الزيادة.	- إقرار مدير الصندوق
- وسيتم تخصيص وحدات "صندوق الخبر ريت" المذكورة أعلاه لمالكي وحدات "صندوق الخبر للدخل العقاري السعودي" 1 (باستثناء الذين لم يقوموا بالاشتراك العيني في "صندوق الخبر ريت") بالنسبة والتناسب بناءً على ملكية كلٍّ منهم في "صندوق الخبر للدخل العقاري السعودي" 1. وسيتم تخصيص 80,900 وحدة بقيمة 809,000 ريال سعودي في "صندوق الخبر ريت" لكل 1,000,000 ريال سعودي مستثمرة (عند التأسيس) في "صندوق الخبر للدخل العقاري السعودي" 1. وسيتم إغلاق "صندوق الخبر للدخل العقاري السعودي" 1فور عمل التصفية اللازمة للأصول.	

<p>يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبني أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.</p>	-	
<p>بناءً على الخطاب المرسل من قبل المستأجر (مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث) بتاريخ 2018/02/13م والمتعلق برغبته في تجديد الفترة الإيجارية لعدد ثمانية مباني من أصل الثمانية عشر مبني المؤجرة له حالياً. وهو ما يعرض العوائد الإيجارية الخاصة بالعقار للانخفاض حتى يتسعى للعقار الوصول إلى نسبة إشغال مستقرة. ولذلك سيقوم مدير الصندوق بالعمل على تعين جهات متخصصة لتسويق العقار والبحث عن مستأجرين جدد لإحلال المستأجر الحالي في المباني العشرة الشاغرة.</p>	-	الإفصاح الشاغرة

العقار الثاني: جالري مول



معلومات عامة عن العقار	
موقع العقار	حي الصالحية، تقاطع طريق الملك فهد وطريق الأمير فهد بن سلطان، مدينة تبوك
إحداثيات الموقع	28°23'37.8"N 36°33'38.1"E
الاستخدام	تجزئة
نوع الحياة على العقار	حق انتفاع. وهو عقد استثمار لأرض تملكها الدولة ممثلة بأمانة منطقة تبوك ليقيم فيها المستثمر سوقاً تجارياً ويستثمره لمدة 25 سنة (تبدء من عام 1434هـ) ثم يعيده لأمانة منطقة تبوك وفق صيغة بناء وتشغيل.
وصف العقار	مركز تجاري مغلق
مكونات العقار	يشمل المركز على عدد 139 محل تجاري 15 مطعم و39 كشك و4 مقاهي
عدد الأدوار	قوب ودورين
مرافق العقار	يشتمل على 300 موقف سيارات في القبو إضافة إلى 600 موقف سيارات خارجي، 9 مصاعد، 6 سلالم كهربائية، 3 مصاعد خدمات، وصالة ترفيهية
مساحة الأرض	41,630 متر مربع
إجمالي مسطح البناء	43,625 متر مربع
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	35,868 متر مربع
عمر العقار	حديث البناء
تاريخ انتهاء تطوير العقار	النصف الثاني من عام 2020م
تاريخ تشغيل العقار (المتوقع)	الربع الأول من عام 2021م
رخصة البناء	رقم الرخصة : 58457 بتاريخ 01/07/1434هـ

اتفاقية الاستحواذ على حق الانتفاع	
شركة أبناء سليمان القصبي للمقاولات (مالك حق الانتفاع) من خلال ترتيب تشبييد وتشغيل ونقل ملكية علماً بأن العقار مرهون لدى مصرف الراجحي (البنك الممول) بوقف التصرف في العقار نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح شركة أبناء سليمان القصبي للمقاولات	المالك الحالي لحق الانتفاع / المنفعة
155,000,000 ريال سعودي	"تكلفة شراء العقار" قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)
تم تحديد آلية الاستحواذ على العقار وفقاً للاتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار 92,500,000 ريال سعودي يتم استخدام جزء منها لفك رهن حق الانتفاع الخاص بالعقار وفقاً للترتيب مع مصرف الراجحي. - قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في "صندوق الخبير ريت") 62,500,000 ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً لتعليمات البنك الممول (مصرف الراجحي).	تفاصيل الصفقة
سيتم تحويل عقد حق الانتفاع الخاص بالعقار من المستأجر الحالي "شركة أبناء سليمان القصبي" لصالح أمين حفظ الصندوق.	التنازل عن اتفاقيات
سنة من تاريخ بدء تداول الصندوق.	فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية

تفاصيل إيجار العقار	
مستأجر واحد "شركة أبناء سليمان القصبي للمقاولات" من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار ويقوم المستأجر بدوره بإعادة تأجير الوحدات العقارية الخاصة بالعقار لعدد من المستأجرين.	عدد المستأجرين للعقار
%100	نسبة الإشغال الحالية
22,959,000 ريال سعودي تدفع مقدماً بشكل ربع سنوي - يخص منه مبلغ سداد القيمة الإيجارية السنوية للأرض والمحددة بمبلغ 1,579,000 ريال والتي تدفع لصالح أمانة مدينة تبوك بحسب عقد حق المنفعة.	إجمالي قيمة الإيجار السنوي
21,240,000 ريال سعودي.	صافي قيمة الإيجار السنوي (بعد خصم المصارييف التشغيلية)
%14.71	معدل العائد الداخلي *
لا يوجد، حيث إن العقار قيد التطوير.	الإيجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات
مدة العقد 10 سنوات (منها خمس سنوات إلزامية) وتببدأ من تاريخ نقل حق الانتفاع العقار لصالح أمين حفظ الصندوق.	تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار
تُدفع القيمة الإيجارية من خلال أربعة أقساط متساوية مقدمة كل ثلاثة أشهر هجرية، ابتداءً من تاريخ سريان العقد. ويلتزم بدفع كل قسط خلال 30 يوماً من حلوله وذلك من خلال تحويل قيمة الإيجار لحساب الشركة الحافظة لأصول الصندوق.	طريقة السداد
- مدة العقد عشرة سنوات وتعتبر أول خمسة سنوات من مدة العقد ملزمة ويحق للمستأجر فسخ العقد للفترة من السنة السادسة وحتى السنة العاشرة، بشرط أن يكون الفسخ من خلال خطاب مكتوب يُرسل من قبل المستأجر قبل انتهاء السنة الخامسة بستة أشهر على الأقل؛ وإلا كانت بقية سنوات العقد ملزمة.	شروط إلغاء عقد الإيجار
- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فنجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار.	
- يتلزم المستأجر عند فسخ العقد بتبييل كافة المستأجرين في العقار بفسخ عقده، ونقل كافة العقود السارية إلى الشركة الحافظة لأصول الصندوق. كما لا يمنع فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتب على فعله الموجب للفسخ.	
تم الحصول على عدد عشرة سندات لأمر بقيمة إجمالية قدرها 114,795,000 ريال سعودي قيمة كل سند لأمر مبلغ وقدرة 11,479,500 ريال سعودي وهو ما يعادل القيمة الإيجارية النصف سنوية الخاصة بعقد الإيجار خلال الفترة الإيجارية الإلزامية المحددة بخمس سنوات.	الضمانات

* معدل العائد الداخلي السنوي على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأموال	إدارة الأموال من مهام المستأجر
- أتعاب إدارة الأموال	يتضمن عقد الإيجار الكامل للعقار مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وصيانة وخدمات وتأمين العقار التشغيلية فقط دون تحمل الصندوق لأى مصاريف إضافية. تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ 140,000 ريال سعودي سنويًا وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.
المهام	كافة ما يتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة وصيانة وتأمين العقار.

إقرارات وإفصاحات	
إقرار مدير الصندوق	<p>يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة أبناء سليمان القصبي (بائع / مستأجر / مدير أموال) يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة حيث قد يمتلك هذا المالك ما نسبته أكثر من 5% من إجمالي وحدات الصندوق وذلك بناءً على الترتيب بين مالك حق الانتفاع والبنك الممول (مصرف الراجحي).</p> <p>يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر معه.</p> <p>يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.</p>
الإفصاح	<p>نظراً لكون العقار تحت التطوير، فإنه قد تعذر الحصول على بيانات تاريخية تتعلق بالدخل الإيجاري للعقار.</p> <p>حيث إن العقار قيد التطوير فسوف يقوم بائع حق الانتفاع بالحصول على نسخة من شهادة إتمام البناء وفقاً للأنظمة البلدية ذات العلاقة بعد انتهاء أعمال التطوير. وفي حال لم يتمكن البائع من ذلك، فسيكون هو المسؤول عن أي ضرر ناتج عن عدم استخراجها.</p> <p>حيث إنه تم إيقاف التصرف في حق الانتفاع بالعقار لدى أمانة مدينة تبوك على سبيل الرهن لصالح مصرف الراجحي (البنك الممول). فسوف يقوم مدير الصندوق بالترتيب مع كلٌّ من أمانة مدينة تبوك ومصرف الراجحي للحصول على عدم ممانعة بلدية تبوك من تحويل حق الانتفاع لأمين حفظ الصندوق كأحد شروط الاستحواذ على العقار.</p>

العقار الثالث: مركز بلازا

معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي السليمانية، شارع الملك محمد الخامس، مدينة الرياض						
إحداثيات الموقع	24°42'1.22"N 46°42'7.56"E						
الاستخدام	تجزئة						
نوع البناء على العقار	ملكية حرة						
وصف العقار	مركز تجاري (بلازا)						
مكونات العقار	يحتوي العقار على عدد 15 معرض تجاري						
عدد الأدوار	2 (أرضي ومباني)						
مرافق العقار	يشتمل العقار على مواقد بمساحة 3,000 متر مربع						
مساحة الأرض	6,050 متر مربع						
إجمالي مسطح البناء	5,819 متر مربع						
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	5,941 متر مربع						
عمر العقار	ستنان						
تاريخ إتمام البناء	08/03/1438هـ (حسب شهادة إتمام البناء)						
تاريخ تشغيل العقار	08/05/1438هـ الموافق 05/02/2017م						
بيانات صكوك الملكية	<table border="1"> <thead> <tr> <th>المساحة</th> <th>تارikh الإصدار</th> <th>رقم الصك</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6,050 متر مربع</td> <td>24/08/1436هـ</td> <td>510121036040</td> </tr> </tbody> </table>	المساحة	تارikh الإصدار	رقم الصك	6,050 متر مربع	24/08/1436هـ	510121036040
المساحة	تارikh الإصدار	رقم الصك					
6,050 متر مربع	24/08/1436هـ	510121036040					
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة الرياض							

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
شركة شمو للاستثمار التجاري هو مالك العقار (حسب الصك) علماً بأن شركة شمو قد قامت بتأجير الأرض لصالح شركة نمو المحدودة (مالك حق الانتفاع الحالي للأرض).	المالك الحالي للعقار
93,300,000 ريال سعودي	تكلفة شراء العقار قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)
<p>تم تحديد آلية الاستحواذ وفقاً للاتي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - شراء نقداً بمبلغ 50,388,800 ريال سعودي تدفع لشركة شمو للاستثمار التجاري (مالك العقار) - شراء نقداً بمبلغ 42,911,200 ريال سعودي تدفع لشركة نمو المحدودة (مالك حق الانتفاع الحالي للأرض) <p>الشروط الأخرى:</p> <ul style="list-style-type: none"> - تحويل عقود الإيجارات القائمة مع المستأجرين الحاليين فور إفراغ العقار بحيث يكون المالك الجديد للعقار (المؤجر) هو أمين حفظ الصندوق. - عمل تسوية مع الصندوق للمبالغ الإيجارية المدفوعة مقدماً لشركة نمو المحدودة. 	تفاصيل الصفقة
يتم تحويل عقود الإيجارات القائمة لصالح أمين حفظ الصندوق فور إفراغ العقار لصالح الصندوق	التنازل عن اتفاقيات

تفاصيل إيجار العقار	
12 مستأجر	عدد المستأجرين للعقار
100 % (يشمل الترتيب مع شركة نمو المحدودة على استئجار المعرض رقم 7. وبذلك لا يكون هناك معارض غير مؤجرة)	نسبة التشغيل الحالية
8,073,308 ريال سعودي	إجمالي قيمة الإيجار السنوي
7,623,308 ريال سعودي	صافي قيمة الإيجار السنوي (بعد خصم المصروفات التشغيلية)
% 8.65	نسبة العائد الإجمالي *
% 8.17	نسبة العائد الصافي *
الدخل الإجمالي	السنة
لا يوجد (العقار قيد التطوير)	2016م
1,938,473 ريال سعودي	2017م *
2,131,560 ريال سعودي	2018م **
<p>* حيث إن العقار جديد فإن الدخل المبين هو دخل المعارض المؤجرة خلال الفترة والتي استحقت دفعاتها الإيجارية خلال العام 2017م.</p> <p>** دخل الإيجار المتعلق بالنصف الأول من العام 2018م للمعارض المؤجرة والتي أستحقت دفعاتها الإيجارية.</p>	
مدة العقود تتراوح من سنتان إلى 10 سنوات حسب عقود الإيجار.	
طريقة السداد	المستأجر
تدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي وفقاً للتقويم الهجري	شركة بازل لخدمات الإعاشة (تي بازل)
	مؤسسة ركن كرست (ركن كرست)
	شركة راشد بن سعد الراشد وأولاده (درافت)
	شركة الأطعمة الحديثة (برو 92)
	مؤسسة أصوات الأحلام (بلو ساين)
	مؤسسة المغامر لخدمات الإعاشة (كيفاهان)
	مطعم الأرضاع ستة تقديم الوجبات (ريبيز يارد)
شركة زعاف للتطوير والاستثمار العقاري (لميس)	
طريقة السداد	
تدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي وفقاً للتقويم الميلادي	شركة شامل للأطعمة المحدودة (بايدايرن)
	شركة قطوف الجزيرة (بيت روت)
	شركة قصر النيل للتجارة والتسويق (أم علي)
	شركة نمو المحدودة
المستأجر: شركة بازل لخدمات الإعاشة (تي بازل)	
<p>- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً. يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة. يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها. ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام مجرد محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجدر تحت يد المؤجر كضمان</p>	
شروط إلغاء عقد الإيجار	

لحقوقه المستمدّة من العقد وللمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه. مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات. في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء العقد قبل نهاية مدة إقامته بسداد كامل القيمة الإيجارية حتّى نهاية مدة العقد. كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين (من قبل المفوضين بالتوقيع على العقود). ولا يحق للمستأجر بأي حال من الأحوال طلب نقل قدم أو التنازل عن عقد الإيجار لأي طرف ثالث لأي سبب كان.

- إذا تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعود المحدد لإنتهاء أو إنهاء العقد لأي سبب كان. أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم فأنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوّضاً لـ(شركة نمو المحدودة) بتوقيع محضر الاستلام بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعية أو نظامية على المؤجر.

- في حال قيام المستأجر بدفع دعوى على المؤجر عند انتهاء العقد و/أو إشعار المستأجر من قبل المؤجر بإخلاء العين المؤجرة. فإن ذلك لا يعني بأي حال من الأحوال السماح للمستأجر بالاستمرار في إشغال العين المؤجرة بحجة وجود دعوى مقامة على المؤجر. وبموجب هذا العقد يعتبر المستأجر مفوّضاً لـ(شركة نمو المحدودة) بفتح العين المؤجرة وجරد محتوياتها واستلامها وبيعها. وعدم تمكّن المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتّى ولو لم تنتهي القضية.

المستأجر: مؤسسة ركن كرست (ركن كرست)

- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً. يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة. يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرد محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجريدة تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدّة من العقد وللمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه. مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو تعويضات.

- في حال رغب المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعود المحدد لإنتهاء أو إنهاء العقد لأي سبب كان أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم. فأنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوّضاً لـ(شركة نمو المحدودة) بتوقيع محضر التسليم بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعية أو نظامية على المؤجر.

- في حال قيام المستأجر بدفع دعوى على المؤجر عند انتهاء العقد و/أو إشعار المستأجر من قبل المؤجر بإخلاء العين المؤجرة. فإن ذلك لا يعني بأي حال من الأحوال السماح للمستأجر بالاستمرار في إشغال العين المؤجرة بحجة وجود دعوى مقامة على المؤجر. وبموجب هذا العقد يعتبر المستأجر مفوّضاً لـ(شركة نمو المحدودة) بفتح العين المؤجرة وجراًد محتوياتها واستلامها وبيعها بإشراف "عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو اثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي" دون الحاجة لاتخاذ أي إجراء أو حكم قضائي. وعدم تمكّن المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتّى ولو لم تنتهي القضية.

المستأجر: شركة راشد بن سعد الراشد وأولاده (درافت)

- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً. يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة. يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرد محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجريدة تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدّة من العقد وللمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه. مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها المؤجر التي يتكبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو تعويضات.

المستأجر: شركة شامل للأطعمة المحدودة (بإيداع)
 - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً. يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة. يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها. ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرد محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجريدة تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدّة من العقد وللمؤجر الحق في التصرف بها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه. مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها المؤجر جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد. ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو تعويضات.

- في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء هذا العقد قبل نهاية مدة إقامته. فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية للفترة الإلزامية ومدتها سنتين ميلاديتين من تاريخ بداية هذا العقد. كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين (من قبل

المفوضين بالتوقيع على العقود)، ولا يحق للمستأجر بأي حال من الأحوال طلب نقل قدم أو التنازل عن عقد لإيجار لأي طرف ثالث لائي سبب كان.

مُحَضِّر التسليم بدلًا عنه دون أدنى مسؤولية شرعية أو نظامية على المؤجر.

في حال قيام المستأجر بدفع دعوى على المؤجر عند انتهاء العقد وأشعار المستأجر من قبل المؤجر ياخذ العين المؤجرة، فإن ذلك لا يعني بأي حال من الأحوال السماح للمستأجر بالاستمرار في إشغال العين المؤجرة بحجج وجود مقامة على المؤجر، وبموجب هذا العقد يعتبر المستأجر مفوضاً لـ(شركة نمو المحدودة) فتح العين المؤجرة وجرد محتوياتها واستلامها وبيعها بإشراف عدمة الحي أو مندوب من الشرطة أو اثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي دون الحاجة لاتخاذ أي إجراء أو حكم قضائي، وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنته القضية.

لمستاجر: شركة الأطعمة الحديثة (برو 92)

إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً من قبل المؤجر بالخلل مع اعطاءه مهلة تصحيحية لمدة 30 يوماً لتصحيح الخلل. فإنه يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستئلاها ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام مجرد محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجدر تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمد من العقد وللمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه. مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصاريف وال النفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد. ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأى خسائر أو بأى تعويضات.

في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء هذا العقد قبل نهاية مدة، فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية حتى نهاية مدة هذا العقد، كما يتلزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين (من قبل المفوضين بالتوقيع على العقود)، ولا يحق

إذا تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنتهاء أو انتهاء العقد لأي سبب كان أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم، فإنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوضاً لـ(شركة نمو المحدودة) بتوجيه محضر التسليم بدلاً عنه دون أذن، مسؤولة شعبية أو نظامية على المoha.

في حال قيام المستأجر برفع دعوى على المؤجر عند انتهاء العقد / أو إشعار المستأجر من قبل المؤجر بخلال العين المؤجرة، فإن ذلك لا يعني بأي حال من الأحوال السماح للمستأجر بالاستمرار في إشغال العين المؤجرة بحججة وجود دعوى مقامة على المؤجر، وبموجب هذا العقد يعتبر المستأجر مفوضاً لـ(شركة نمو المحدودة) بفتح العين المؤجرة وجرد محتوياتها واستلامها وبيعها باشراف عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو اثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي دون الحاجة لاتخاذ أي إجراء أو حكم قضائي. وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المفحة حتـ، وله لم تنتهـ القضية.

للمستأجري: مؤسسة أضواء الأحلام (يلو ساينس)

نحوه موصولة الصواعق العذام بـ(رسين)
إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون تأخذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغائه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام ب مجرد محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجريدة تحت بـ المؤجر كضمان حقوقه المستمددة من العقد وللمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه. مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر بنبود هذا العقد ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي تعويضات.
في حال رغب المستأجر لأى سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء العقد قبل نهاية مدته، فإنه يتلزم بسداد كامل القيمة الإيجارية حتى نهاية مدة العقد. كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين من قبل المفوضين بالتوقيع على العقود.

لمسات: شبكة نمو المحدودة

يلتم المؤجر بقبول طلب فسخ العقد إذا قام المستأجر بتاجير المعرض رقم 7 للغير شريطة ألا تقل قيمة الإيجار السنوي للطرف الجديد قيمة الإيجار المحددة في هذا العقد.

لمستأثر: مؤسسة المغامن لخدمات الاعاشة (كيفاهاز)

إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً من قبل المؤجر وإعطاءه مهلة تصحيحية 60 يوماً لتصحيح هذا الخلل. يحق للمؤجر اتخاذ الإجراءات الرسمية والتنظيمية لفسخ هذا العقد وإلغائه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها وحق للمؤجر في هذه الحالة منع دخول العين المؤجرة والقيام بحد محظياتها، وتكون محظيات العين المؤجرة الثابتة بالجسر تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدبة من العقد وللمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه. مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتکبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد، ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأى خسائر أو بأى تعويضات.

في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء هذا العقد قبل نهاية مدة، فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية لباقي الفترة الإلزامية عليه من العقد وهي الثلاث سنوات الإيجارية الهاجرية الأولى من هذا العقد، كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين (من قبل المفوضين بالتوقيع على العقود)، ولا يحق للمستأجر بأي حال من الأحوال طلب نقل قدم أو التنازل عن عقد الإيجار لأي طرف ثالث لأي سبب كان إلا بالرجوع للمؤجر وأخذ موافقة المؤجر كتابياً بذلك.

- إذا تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء العقد لأي سبب كان أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم، فأنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوضاً لـ(شركة نمو المحدودة) بتوقيع محضر التسليم بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعية أو نظامية على المؤجر.

- في حال قيام المستأجر بدفع دعوى على المؤجر عند انتهاء العقد / أو إشعار المستأجر من قبل المؤجر بإخلاء العين المؤجرة، فإن ذلك لا يعني بأي حال من الأحوال السماح للمستأجر بالاستمرار في إشغال العين المؤجرة بحجة وجود دعوى مقامة على المؤجر، وبموجب هذا العقد يعتبر المستأجر مفوضاً لـ(شركة نمو المحدودة) بفتح العين المؤجرة وجරد محتوياتها واستلامها وبيعها باشراف عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو اثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي دون الحاجة لاتخاذ أي إجراء أو حكم قضائي، وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنتهي القضية.

المستأجر: شركة قطوف الجزيرة (بيت روت)

- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغائه، وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرد محتوياتها، وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجريدة تحت بد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدّة من العقد وللمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه، مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتکبدتها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر بأي خسائر أو بأي تعويضات.

المستأجر: مطعم الأضلاع ستة لتقديم الوجبات (ريبيز بارد)

- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغائه، وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرد محتوياتها، وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجريدة تحت بد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدّة من العقد وللمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه، مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتکبدتها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر بأي خسائر أو بأي تعويضات.

- في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء العقد قبل نهاية مدة، فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية حتى نهاية مدة العقد، كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، ولا يحق للمستأجر بأي حال من الأحوال طلب نقل قدم أو التنازل عن عقد الإيجار لأي طرف ثالث لأي سبب كان.

المستأجر: شركة زعانف التطوير والاستثمار العقاري (لميس)

- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغائه وفي هذه الحالة يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها، ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرد محتوياتها، وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجريدة تحت بد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدّة من العقد وللمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه، مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتکبدتها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات.

المستأجر: قصر النيل للتجارة والتسويق (أم علي)

- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه وفي هذه الحالة يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرد محتوياتها، وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجريدة تحت بد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدّة من هذا العقد وللمؤجر الحق في التصرف بها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه، مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتکبدتها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات.

- في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء هذا العقد قبل نهاية مدة، فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية حتى نهاية مدة هذا العقد، كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، ولا يحق للمستأجر بأي حال من الأحوال طلب نقل قدم أو التنازل عن عقد الإيجار لأي طرف ثالث لأي سبب كان.

<p>إذا تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنها أو انتهاء هذا العقد لسبب كان أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم، فإنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوضاً للسادة/ شركة نمو المحدودة بتوقيع محضر التسليم بدلأ عنه دونأدلة مسؤولية شرعية أو نظامية على المؤجر.</p> <p>- في حال قيام المستأجر برفع دعوى على المؤجر عند انتهاء العقد وأو أشعار المستأجر من قبل المؤجر بإخلاء العين المؤجرة، فإن ذلك لا يعني بأي حال من الأحوال السماح للمستأجر بالاستمرار في إشغال العين المؤجرة بحجة وجود مدعوى مقامة على المؤجر، وبموجب هذا العقد يعتبر المستأجر مفوضاً للسادة/ شركة نمو المحدودة بفتح العين المؤجرة وجرد محتوياتها واستلامها وبيعها بإشراف عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو ثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي دون الحاجة لاتخاذ إلى إجراء أو حكم قضائي، وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنتهي القضية.</p>	<p>الضمانات</p> <p>لا يوجد ضمانات تتعلق بسداد الدفعات الإيجارية الخاصة بالعقارات</p>
---	--

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
شركة نمو المحدودة	مدير الأموال
<p>- 400,000 ريال سعودي سنوياً تدفع على قيسطين مقدمين متساوين كل ستة أشهر ميلادية</p> <p>- تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ 50,000 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.</p>	أتعاب إدارة الأموال
ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ الاستحواذ على العقار من قبل الصندوق	مدة العقد
<p>كافة الخدمات المتعلقة بتشغيل وتسويق وصيانة وتأمين (التشغيل) وتقدم خدمات الحراسات الأمنية للعقارات وتشتمل هذه القيمة أي تكاليف تتعلق بالكهرباء والمياه وغيرها من رسوم أو تكاليف الخدمات العامة.</p>	المهام

إقرارات وإفصاحات	
<p>- يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن نمو المحدودة (مالك حق الانتفاع الحالي) يعتبر طرف ذو علاقة حيث سوف يتم تعينه كمدير أموال العقار</p> <p>- يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر مع: مدير الصندوق.</p> <p>- مستأجر/ مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.</p> <p>- كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات وغييرات رئيسية مكلفة.</p>	إقرار مدير الصندوق

العقار الرابع: مركز "هوم وركس"

تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الملك فهد، طريق الملك عبدالله، بمدينة الرياض												
إحداثيات الموقع	24°43'54.5"N 46°40'16.9"E												
الاستخدام	تجزئة												
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة												
وصف العقار	مركز يقع تجاري يحمل إسم العلامة التجارية (هوم ووركس "Home Works")												
مكونات العقار	مركز تجاري (معرض)												
عدد الأدوار	دور واحد إضافة إلى قبو												
مرافق العقار	مواقف مفتوحة ومواقف بالقبو												
مساحة الأرض	7,000 متر مربع												
إجمالي مسطح البناء	9,181 متر مربع												
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	5,275 متر مربع												
عمر العقار	20 سنة												
تاريخ اصدار رخصة البناء	1419/02/02 هـ												
تاريخ تشغيل العقار	1439/09/13 هـ الموافق 28/05/2018م بناءً على تاريخ إعادة افتتاح العقار من قبل المستأجر الحالي شركة الفطيم العالمية التجارية تحت العلامة التجارية (هوم وركس Home Works). علماً أن العقار كان مشغلاً مسبقاً لفترة تقدر بثمانية عشر سنة وقام المستأجر الحالي بإعادة تجديد العقار بشكل كامل.												
بيانات صكوك الملكية	<table border="1"> <thead> <tr> <th>المساحة</th> <th>تاريخ الإصدار</th> <th>رقم الصك</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1,750 متر مربع</td> <td>1437/07/18 هـ</td> <td>310116033981</td> </tr> <tr> <td>2,625 متر مربع</td> <td>1437/07/18 هـ</td> <td>910120038806</td> </tr> <tr> <td>2,625 متر مربع</td> <td>1437/07/18 هـ</td> <td>410111039557</td> </tr> </tbody> </table>	المساحة	تاريخ الإصدار	رقم الصك	1,750 متر مربع	1437/07/18 هـ	310116033981	2,625 متر مربع	1437/07/18 هـ	910120038806	2,625 متر مربع	1437/07/18 هـ	410111039557
المساحة	تاريخ الإصدار	رقم الصك											
1,750 متر مربع	1437/07/18 هـ	310116033981											
2,625 متر مربع	1437/07/18 هـ	910120038806											
2,625 متر مربع	1437/07/18 هـ	410111039557											
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة الرياض													

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
عبدالقادر بن شيبة الحمد بن يوسف شيبة الحمد	المالك الحالي للعقار
78,000,000 ريال سعودي	*تكلفة شراء العقار* قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)
شراء نقدي لكامل العقار بمبلغ 78,000,000 ريال سعودي	تفاصيل الصفقة
الشروط الأخرى: توقيع ملحق تحويل عقد الإيجار مع المستأجر الحالي (شركة الفطيم العالمية التجارية) فور إفراغ العقار بحيث يكون (المؤجر) أمين حفظ الصندوق.	بيان الترتيب لتوقيع ملحق تحويل عقد الإيجار الحالي مع المستأجر الحالي (شركة الفطيم العالمية التجارية) من أجل استكمال العلاقة الإيجارية، بحيث يكون المؤجر أمين حفظ الصندوق
	التنازل عن اتفاقيات

تفاصيل إيجار العقار		
عدد المستأجرين للعقار	نسبة الإشغال الحالية	تفاصيل إيجار العقار
مستأجر واحد "شركة الفطيم العالمية التجارية"	%100	إجمالي قيمة الإيجار السنوي
6,000,000 ريال سعودي ويزيد بقيمة 250 ألف ريال سعودي كل خمس سنوات وفقاً للآتي: - 6,000,000 ريال سعودي سنوياً لفترة خمسة سنوات بداية من 01/08/1438هـ وحتى اليوم الأخير من شهر هـ 1443 - 6,250,000 ريال سعودي سنوياً لفترة خمسة سنوات بداية من 01/08/1443هـ وحتى اليوم الأخير من شهر هـ 1448 - 6,500,000 ريال سعودي سنوياً لفترة خمسة سنوات بداية من 01/08/1448هـ وحتى اليوم الأخير من شهر هـ 1453	صافي قيمة الإيجار السنوي (بعد خصم المصارييف التشغيلية)	
5,940,000 ريال سعودي	%7.69	نسبة العائد الإجمالي *
	%7.62	نسبة العائد الصافي *
نسبة الإشغال	الدخل الإجمالي	الإيجار السنوي لآخر سنتين
%100	3.9 مليون ريال سعودي	2013م
%100	3.9 مليون ريال سعودي	2014م
%100	3.9 مليون ريال سعودي	2015م
لا ينطبق	تحت أعمال التجهيز الإنسانية	2016م
%100	3 مليون ريال سعودي	2017م
%100	6 مليون ريال سعودي	2018م
مدة العقد مع مستأجر العقار هي 15 سنة (متبقى منها 13 سنة حيث بدأت من تاريخ 01/08/1438هـ وتنتهي بحلول آخر يوم من شهر رجب للعام 1453هـ)	تاريخ بداية ونهاية عقد الإيجار	سنوات
بناءً على عقد الإيجار يتم سداد القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي من خلال قسطين متساوين كل ستة أشهر هجرية. يتم سدادهما من خلال التحويل البنكي للحساب الذي يتم تحديده من قبل المؤجر (الصندوق) حيث سوف يتم الترتيب مع المستأجر على أن يتم سداد القيمة الإيجارية فور الاستحواذ على العقار من خلال التحويل البنكي لحساب الشركة الحافظة لأصول الصندوق.	طريقة السداد	
- في حال حدوث تقصير من قبل المستأجر تمثل في تأخير تسليم الأجرة المستحقة أو أي مستحقات مالية متربطة على العقد أو مخالفة أي من شروط العقد وعدم تصحيح هذه المخالفة خلال الفترة الممنوحة وفقاً للعقد. فيكون للمؤجر (الصندوق) الحق في إنهاء العقد دون أن يؤثر ذلك على حقه في اتخاذ أي إجراءات تصحيحية وفق أحكام العقد ووقف الأنظمة السارية. - يكون للمؤجر (الصندوق) الحق في الحصول على قيمة الأجرة المستحقة وأي مستحقات مالية أخرى تترتب على العقد.	شروط إلغاء عقد الإيجار	
لا يوجد ضمانات تتعلق بسداد الدفعات الإيجارية من قبل المستأجر	الضمانات	* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

مديرون للأملاك	سوف يكون المستأجر (شركة الفطيم العالمية التجارية) مسؤولاً عن إدارة العقار
أتعاب إدارة الأموال	- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية وتشغيل العقار: تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ 60,000 ريال سعودي سنويًا وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.
المهام	كافة ما يتعلق بإدارة وتشغيل العقار

إقرارات وإفصاحات	
إقرار مدير الصندوق	<p>يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:</p> <ul style="list-style-type: none"> - مدير الصندوق. - مدير/ مدرب العقارات المرتبطة بالصندوق. - مالك/ ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق. - مستأجر/ مستأجرين أصحاب عقارية تشكل عوائدتها 10% أو أكثر من عوائد الایجار السنوية للصندوق. <p>كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.</p>
الإفصاح	<p>لم يتم إصدار شهادة إتمام بناء للعقار، وعليه، فإن مدير الصندوق يتلزم بالسعى للحصول على شهادة إتمام البناء خلال 12 شهر من تاريخ بدء الصندوق، وفي حال لم يتمكن من ذلك، فسيكون مدير الصندوق هو المسئول في حال وقوع أي مخالفة بسبب عدم استخراجها.</p>

العقار الخامس: مركز "أهلاً كورت"


معلومات عامة عن العقار										
حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز بمدينة جدة	موقع العقار									
21°32'50.87"N 39°23.63"E	إحداثيات الموقع									
تجزئة	الاستخدام									
ملكية حرفة	نوع الحياة على العقار									
مركز تجاري (بلازا)	وصف العقار									
9 معارض ومكتب إداري	مكونات العقار									
2	عدد الأدوار									
مواقف سيارات	مرافق العقار									
4,342 متر مربع	مساحة الأرض									
2,758 متر مربع	إجمالي مسطح البناء									
1,869 متر مربع	إجمالي المساحة القابلة للتأجير									
10 سنوات	عمر العقار									
2006/04/25 هـ الموافق 1427/03/27 م	تاريخ إصدار رخصة البناء									
2009/07/01 هـ الموافق 1430/07/08 م	تاريخ تنشيف العقار									
بيانات صكوك الملكية	<table border="1"> <tr> <td>المساحة</td> <td>تاريخ الإصدار</td> <td>رقم الصك</td> </tr> <tr> <td>4,342.25 متر مربع</td> <td>1439/10/13 هـ</td> <td>420208026213</td> </tr> <tr> <td colspan="3">الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة جدة</td></tr> </table>	المساحة	تاريخ الإصدار	رقم الصك	4,342.25 متر مربع	1439/10/13 هـ	420208026213	الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة جدة		
المساحة	تاريخ الإصدار	رقم الصك								
4,342.25 متر مربع	1439/10/13 هـ	420208026213								
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة جدة										

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
العقار مرهون لدى بنك الجزيرة (البنك المممول) بالإفراج لصالح شركة أمان للتطوير والإستثمار العقاري (أحد الشركات التابعة لبنك الجزيرة) نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح السيد/ صالح بن محمد عوض بن لدن (مالك العقار الأساسي)	المالك الحالي للعقار (حسب الصك)
70,000,000 ريال سعودي	"تكلفة شراء العقار" "قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)"
تم تحديد آلية الاستحواذ وفقاً للاتي: قيمة الشراء النقدي للعقار: مبلغ 32,000,000 ريال سعودي.	تفاصيل الصفقة

قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت"): تعادل 38,000,000 ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً لتوجيهات البنك الممول (بنك الجزيرة) في هذا الخصوص.	
سنة من تاريخ بدء تداول الصندوق	فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية

تفاصيل إيجار العقار		
مستأجر واحد "شركة ند العربية للتسويق العقاري" من خلال عقد تأجير وتشغيل ل كامل العقار. ويقوم المستأجر بدوره بإعادة تأجير الوحدات العقارية الخاصة بالعقار لعدد من المستأجرين.	عدد المستأجرين للعقار	%100
7,000,000 ريال سعودي. تدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي مقدم، وبنهاية قدرها 5% كل خمس سنوات من الفترة الإيجارية وفقاً للآتي:	نسبة الإشغال الحالية	إجمالي قيمة الإيجار السنوي
- 7,000,000 ريال سعودي للسنة الأولى وحتى السنة الخامسة - 7,350,000 ريال سعودي للسنة السادسة وحتى السنة العاشرة - 7,717,500 ريال سعودي للسنة الحادية عشر وحتى السنة الخامسة عشر		صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم المصروف التشغيلي)
6,960,000 ريال سعودي	نسبة العائد الإجمالي*	نسبة العائد الصافي*
		الإيجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات
نسبة الإشغال	الدخل الإجمالي	السنة
%75	2,571,049 ريال سعودي	2015
%100	3,035,999 ريال سعودي	2016
%62.5	1,390,000 ريال سعودي	*2017
* انخفض الدخل الإجمالي بسبب إخلاء كبير من المعارض التجارية لغرض تنفيذ أعمال التجديد الشاملة بالعقار.		تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار
15 سنة إلزامية تبدأ من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح أمين حفظ الصندوق.		طريقة السداد
يدفع المستأجر الأجرة المستحقة في قسطين مقددين متساوين كل ستة أشهر هجرية ابتداءً من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافظة لأصول الصندوق.		شروط إلغاء عقد الإيجار
- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الصناديق المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - يلتزم المستأجر عند فسخ العقد بتبيّغ كافة المستأجرين في العقار بفسخ عقده، ونقل كافة العقود السارية إلى الشركة الحافظة لأصول الصندوق. كما لا يمكن فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتب على فعله الموجب للفسخ.		تم الحصول على عدد 30 سند لأمر تخطي قيمة مدة الإيجار الإلزامية والبالغة 15 سنة.
		* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
إدارة الأموال من مهام المستأجر	مدير الأموال
- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية وتشغيل العقار. - تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ 40,000 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار، وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسيوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.	أتعاب إدارة الأموال
كافحة ما يتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة وصيانة (التشغيلية) وتأمين (التشغيل) العقار	المهام

إقرارات وإفصاحات

<ul style="list-style-type: none"> - صك العقار مرهون من قبل بنك الجزيرة نظير تمويل بنكي. تم الترتيب مع البنك الممول لسداد مبلغ التمويل 32,000,000 ريال سعودي ومن ثم فك الرهن وإفراغ العقار لصالح أمين حفظ الصندوق. - يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث أن شركة أمان للتطوير والاستثمار العقاري (بائع العقار) يعتبر طرف ذو علاقة حيث تملك ما نسبته 5.72% من وحدات الصندوق. كما يقر مدير الصندوق بإحتمالية وجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مالك العقار الأساسي (السيد/ صالح بن محمد عوض بن لدن) حيث قد يمتلك هذا المالك ما نسبته أكثر من 5% من إجمالي وحدات الصندوق وذلك بناءً على الترتيب بين مالك العقار الأساسي والبنك الممول (بنك الجزيرة). - يقر مدير الصندوق بوجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مستأجر مركز "أهلاً كورت" والتي تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عائد الإيجار السنوية للصندوق. حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة ند العربية للتسيويق العقاري يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. وشركة ند العربية للتسيويق العقاري مملوكة من قبل شركة بن القابضة المحدودة (بنسبة 67%) وعبدالله صالح بن لدن (بنسبة 33%) وله علاقة قرابة من الدرجة الأولى مع مالك العقار الأساسي. - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة. 	إقرار مدير الصندوق
<ul style="list-style-type: none"> - حيث لم يصدر شهادة إتمام بناء للعقار فإن بائع العقار يتلزم بالسعى للحصول على شهادة إتمام البناء خلال فترة 12 شهر من تاريخ بدء الصندوق. وفي حال لم يتمكن البائع من ذلك، فسيكون هو المسئول عن أي ضرر ناتج عن عدم استخراجهما. - شركة بن القابضة المحدودة مملوكة من قبل كل من: مها بنت عبدالله بن محمد الدياق بنسبة (51%). محمد بن صالح بن محمد بن لدن بنسبة (31.5%). عبدالله بن صالح بن محمد بن لدن بنسبة (5%). غير بن صالح بن محمد بن لدن بنسبة (5%). مريم بنت صالح بن محمد بن لدن بنسبة (2.5%). عزة بنت صالح بن محمد بن لدن بنسبة (2.5%). البنول بنت صالح بن محمد بن لدن بنسبة (2.5%). ولهم جميعاً علاقة من الدرجة الأولى مع مالك العقار الأساسي. 	الإفصاح

العقار السادس: مركز بن ٢ التجاري


معلومات عامة عن العقار			
حي الأمواس، بين طريق الأمير عبدالالمجيد وطريق الأمير نايف، بمدينة جدة	موقع العقار		
21°45'41.6"N 39°04'42.3"E	إحداثيات الموقع		
تجزئة/مكتبي	الاستخدام		
ملكية حرة	نوع الحياة على العقار		
ثلاثة مباني تجارية مكتبية	وصف العقار		
مكون من 21 مكتب و 42 معرض تجاري	مكونات العقار		
3	عدد الأدوار		
مواقف سيارات خارجية	مرافق العقار		
20,642 متر مربع	مساحة الأرض		
21,305 متر مربع	إجمالي مسطح البناء		
14,798 متر مربع	إجمالي المساحة القابلة للتأجير		
أربع سنوات	عمر العقار		
2010/02/13هـ الموافق /29/02/1431هـ	تاريخ اصدار رخصة البناء		
2015/01/13هـ الموافق /22/03/1436هـ	تاريخ تشغيل العقار		
المساحة	تاريخ الإصدار	رقم الصك	بيانات صكوك الملكية
20,641,74 متر مربع	1435/05/09هـ	220204017985	
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة جدة			

اتفاقية الاستحواذ على العقار

العقار مرهون لدى البنك السعودي الفرنسي (البنك الممول) بالإفراغ لصالح شركة سكن لتمويل العقارات (أحد الشركات التابعة للبنك السعودي الفرنسي) نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح السيد/ صالح بن محمد عوض بن لدن (مالك العقار الأساسي)	المالك الحالي للعقار
90,000,000 ريال سعودي	"تكلفة شراء العقار" قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)

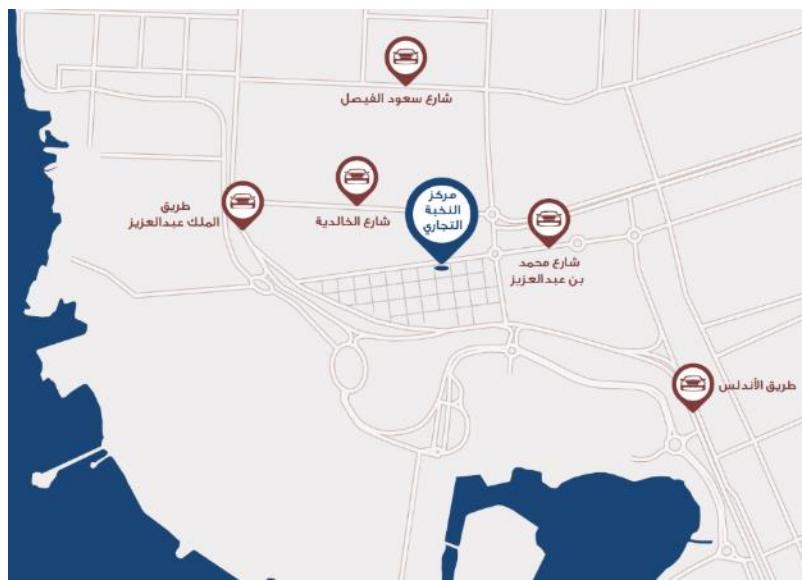
<ul style="list-style-type: none"> - قيمة الشراء النقدي للعقار: مبلغ 50,000,000 ريال سعودي. - قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت"): تعادل 40,000,000 ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً لتوجيهات البنك الممول (البنك السعودي الفرنسي) في هذا الخصوص. 	تفاصيل الصفة
سنة من تاريخ بدء تداول الصندوق	فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية

تفاصيل إيجار العقار		
مستأجر واحد "شركة ند العربية للتسويق العقاري" من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار. ويقوم المستأجر بدوره بإعادة تأجير الوحدات العقارية الخاصة بالعقار لعدد من المستأجرين.	عدد المستأجرين للعقار	
%100	نسبة الإشغال الحالية	
9,000,000 ريال سعودي. تدفع بشكل نصف سنوي مقدم، وبزيادة قدرها 5% كل خمس سنوات من الفترة اليجارية وفقاً للات: <ul style="list-style-type: none"> - 9,000,000 ريال سعودي للسنة الأولى وحتى السنة الخامسة - 9,450,000 ريال سعودي للسنة السادسة وحتى السنة العاشرة - 9,922,500 ريال سعودي للسنة الحادية عشر وحتى السنة الخامسة عشر 	إجمالي قيمة الإيجار السنوي	
8,950,000 ريال سعودي	صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأول (بعد خصم المصاري夫 التشغيلية)	
%10.00	نسبة العائد الإجمالي*	
%9.94	نسبة العائد الصافي*	
نسبة الإشغال	الدخل الإجمالي	السنة
%64	2,646,000 ريال سعودي	م2015
%70	5,699,950 ريال سعودي	م2016
%80	7,047,105 ريال سعودي	م2017
15 سنة إلزامية تبدأ من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح أمين حفظ الصندوق.	تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار	
يدفع المستأجر الأجرة المستحقة في قسطين مقددين متساوين كل ستة أشهر هجرية. ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافظة لأصول الصندوق.	طريقة السداد	
<ul style="list-style-type: none"> - يحق للصندوق فسخ العقد والتحل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانت المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - يلتزم المستأجر عند فسخ العقد بتبييل كافة المستأجرين في العقار بفسخ عقده. ونقل كافة العقود السارية إلى الشركة الحافظة لأصول الصندوق. كما لا يمنع فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتب على فعله الموجب للفسخ. 	شروط إلغاء عقد الإيجار	
تم الحصول على عدد 30 سند لأمر تخطي قيمة مدة الإيجار الإلزامية وباللغة 15 سنة فور توقيع عقد الإيجار.	الضمانت	

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأموال	إدارة الأموال من مهام المستأجر
-	المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية وتشغيل العقار.
-	تكاليف التأمين: تم تخفيض ميزانية بمبلغ 50.000 ريال سعودي سنويًا وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار، وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.
المهام	كافحة ما يتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة وصيانة (التشغيلية) وتأمين (التشغيلية) العقار.

إقرارات وإفصاحات	
إقرار مدير الصندوق	<ul style="list-style-type: none"> - صك العقار مرهون من قبل البنك السعودي الفرنسي نظير تمويل بنكي. تم الترتيب مع البنك الممول لسداد مبلغ التمويل 50,000,000 ريال سعودي ومن ثم فك الرهن وإفراغ العقار لصالح أمين حفظ الصندوق. - يقر مدير الصندوق بوجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مستأجر مركز "بن 2" التجاري والتي تشكل عوائدتها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. حيث أن عقد الإيجار المبرم مع شركة ند العربية للتسويق العقاري يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. وشركة ند العربية للتسويق العقاري مملوكة من قبل شركة بن القابضة المحدودة (بنسبة 67%) وعبدالله صالح بن لدن (بنسبة 33%) وله علاقة قرابة من الدرجة الأولى مع مالك العقار الأساسي (السيد/ صالح بن محمد عوض بن لدن). - يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقه حيث أن شركة سكن لتمويل العقارات (باتج العقار) يعتبر طرف ذو علاقة تملك ما نسبته 21.0% من وحدات الصندوق. كما يقر مدير الصندوق بإحتمالية وجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مالك العقار الأساسي حيث قد يمتلك هذا المالك ما نسبته أكثر من 5% من إجمالي وحدات الصندوق وذلك بناءً على الترتيب بين مالك العقار الأساسي والبنك الممول (البنك السعودي الفرنسي). - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق 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 تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
الإفصاح	<ul style="list-style-type: none"> - في حال لم يصدر شهادة إتمام بناء للعقار، فإن باتج العقار يتلزم بالسعى للحصول على شهادة إتمام البناء خلال فترة 12 شهر من تاريخ بدء الصندوق. وفي حال لم يتمكن البائع من ذلك، فسيكون هو المسئول عن أي ضرر ناتج عن عدم استخراجها. - شركة بن القابضة المحدودة مملوكة من قبل كل من: مها بنت عبدالله بن محمد الدباغ بنسبة (51%). محمد بن صالح بن محمد بن لدن بنسبة (31.5%). عبدالله بن صالح بن محمد بن لدن بنسبة (5%). غيث بن صالح بن محمد بن لدن بنسبة (5%). مريم بنت صالح بن محمد بن لدن بنسبة (2.5%). عزة بنت صالح بن محمد بن لدن بنسبة (2.5%). البتول بنت صالح بن محمد بن لدن بنسبة (2.5%) ولهم جميعاً علاقة من الدرجة الأولى مع مالك العقار الأساسي.

العقار السابع: مركز "النخبة التجاري"


معلومات عامة عن العقار	
حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، بمدينة جدة	موقع العقار
21°32'50.86"N 39°8'22.36"E	إحداثيات الموقع
تجزئة/مكتبي	الاستخدام
ملكية حرة	نوع الحيازة على العقار
مركز تجاري مكتبي	وصف العقار
6 معارض تجارية و7 مساحات إيجارية في الميزانين و45 مكتب	مكونات العقار
5 أدوار وميزانين	عدد الأدوار
مواقف سيارات خارجية ومواقف سيارات في القبو	مرافق العقار
4,320 متر مربع	مساحة الأرض
15,712 متر مربع	إجمالي مسطح البناء
13,220 متر مربع	إجمالي المساحة القابلة للتأجير
خمس سنوات	عمر العقار
1430/10/18هـ الموافق 2009/10/07م	تاريخ اصدار رخصة البناء
1435/03/02هـ الموافق 2014/01/03م	تاريخ تشغيل العقار
المساحة	بيانات صكوك الملكية
تاریخ الإصدار	
رقم الصك	
4,319.75 متر مربع	
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة جدة	

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
العقار مرهون لدى البنك السعودي الفرنسي (البنك الممول) بالإفراغ لصالح شركة سكن لتمويل العقارات (أحد الشركات التابعة للبنك السعودي الفرنسي) نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح السيد/ صالح بن محمد عوض بن لادن (مالك العقار الأساسى)	المالك الحالى للعقار (حسب الصك)
160,000,000 ريال سعودي	قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)

<p>تم تحديد آلية الإستحواذ وفقاً للاتي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - قيمة الشراء النقدي للعقار: مبلغ 60,500,000 ريال سعودي. - قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت"): تعادل 99,500,000 ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً لتوجيهات البنك الممول (البنك السعودي الفرنسي) في هذا الخصوص. 	تفاصيل الصفقة
سنة من تاريخ بدء تداول الصندوق	فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية

تفاصيل إيجار العقار		
مستأجر واحد "شركة ند العربية للتسويق العقاري" من خلال عقد تأجير وتشغيل ل كامل العقار ويقوم المستأجر بدوره بإعادة تأجير الوحدات العقارية الخاصة بالعقار لعدد من المستأجرين.	عدد المستأجرين للعقار	
%100	نسبة الإشغال الحالية	
16,000,000 ريال سعودي. تدفع بشكل نصف سنوي مقدم، وبزيادة قدرها 5% كل خمسة سنوات من الفترة اليجارية وفقاً للاتي:	إجمالي قيمة الإيجار السنوي	
<ul style="list-style-type: none"> - 16,000,000 ريال سعودي للسنة الأولى وحتى السنة الخامسة - 16,800,000 ريال سعودي للسنة السادسة وحتى السنة العاشرة - 17,640,000 ريال سعودي للسنة الحادية عشر وحتى السنة الخامسة عشر 		
15,910,000 ريال سعودي	صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم المصروفات التشغيلية)	
%10.00	نسبة العائد الإجمالي*	
%9.94	نسبة العائد الصافي*	
نسبة الإشغال	الدخل الإجمالي	السنة
%89	13,434,045 ريال سعودي	م2015
%98	15,038,045 ريال سعودي	م2016
%91	14,285,000 ريال سعودي	م2017
15 سنة إلزامية تبدأ من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح أمين حفظ الصندوق.		تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار
يدفع المستأجر الأجرة المستحقة في قيسطين مقدمين متباينين كل ستة أشهر هجرية، ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافظة لأصول الصندوق.		طريقة السداد
<ul style="list-style-type: none"> - يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - يلتزم المستأجر عند فسخ العقد بتبييل كافة المستأجرين في العقار بفسخ عقده. ونقل كافة العقود السارية إلى الشركة الحافظة لأصول الصندوق. كما لا يمنع فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتب على فعله الموجب للفسخ. 		شروط إلغاء عقد الإيجار
تم الحصول على عدد 30 سند لأمر تخطي قيمة مدة الإيجار الإلزامية والبالغة خمسة عشر سنة.		الضمانات

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
إدارة الأصول من مهام المستأجر	مدير الأصول
<ul style="list-style-type: none"> - المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية وتشغيل العقار. - تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ 90,000 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فنسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق. 	أتعاب إدارة الأصول
كافحة ما يتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة وصيانة (التشغيلية) وتأمين (التشغيل) العقار.	المهام

إقرارات وإفصاحات	
- صك العقار مرهون من قبل البنك السعودي الفرنسي نظير تمويل بنكي. تم الترتيب مع البنك الممول لسداد مبلغ التمويل 60,500,000 ريال سعودي ومن ثم فك الرهن وإفراغ العقار لصالح أمين حفظ الصندوق.	إقرار مدير الصندوق
- يقر مدير الصندوق تعارض مصالح بشكل مباشر مع مستأجر مركز "النخبة التجاري" والتي تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة ند العربية للتسيويق العقاري يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. وشركة ند العربية للتسيويق العقاري مملوكة من قبل شركة بن القابضة المحدودة (بنسبة 67%) وعبدالله صالح بن لدن (بنسبة 33%) وله علاقة قرابة من الدرجة الأولى مع مالك العقار الأساسي.	
- يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن شركة سكن لتمويل العقارات (بائع العقار) يعتبر طرف ذو علاقة تملك ما نسبته 21.00% من وحدات الصندوق. كما يقر مدير الصندوق باحتمالية وجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مالك العقار الأساسي (السيد/ صالح بن محمد عوض بن لدن) حيث قد يمتلك هذا المالك ما نسبته أكثر من 5% من إجمالي وحدات الصندوق وذلك بناءً على الترتيب بين مالك العقار الأساسي والبنك الممول (البنك السعودي الفرنسي).	
- يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق 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 تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.	
- في حال لم يصدر شهادة إتمام بناء للعقار، فإن بائع العقار يتلزم بالسعى للحصول على شهادة إتمام البناء خلال فترة 12 شهر من تاريخ بدء الصندوق. وفي حال لم يتمكن البائع من ذلك، فسيكون هو المسؤول عن أي ضرر ناتج عن عدم استخراجها.	
- شركة بن القابضة المحدودة مملوكة من قبل كل من: مها بنت عبدالله بن محمد الدباغ بنسبة (51%). محمد بن صالح بن محمد بن لدن بنسبة (31.5%). عبدالله بن صالح بن محمد بن لدن بنسبة (5%). غيره بن صالح بن محمد بن لدن بنسبة (5%). مريم بنت صالح بن محمد بن لدن بنسبة (2.5%). عزة بنت صالح بن محمد بن لدن بنسبة (2.5%). البنّول بنت صالح بن محمد بن لدن بنسبة (2.5%) ولهم جميعاً علاقة من الدرجة الأولى مع مالك العقار الأساسي.	الإفصاح

ثانياً: وصف للأصول العقارية الإضافية الأولى (كما في 1 يناير 2020م)

العقار الثامن: برج اليجانس



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي المروج، شارع الملك فهد، الرياض
إحداثيات الموقع	24°45'28.64"N 46°39'3.72"E
الاستخدام	مكتبي
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة
وصف العقار	برج مكتبي
مكونات العقار	مكاتب
عدد الأدوار	27 دور + خمسة أدوار مواقف سيارات تسع 720 موقف
مرافق العقار	مواقف، مطعم، مسبح، نادي صحي، مهبط مروحيات
مساحة الأرض	5,695 متر مربع
إجمالي مسطح البناء	58,278.7 متر مربع
عمر العقار	ستين ونصف
تاريخ إتمام البناء	1438/12/8هـ (حسب شهادة إتمام البناء)
تاريخ تشغيل العقار	من المتوقع أن يتم تشغيل العقار في الربع الثاني من سنة 2020م
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك: 314004007535 تاريخ الإصدار: 1441/05/20هـ المساحة: 5,695 متر مربع

الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بالرياض**اتفاقية الاستحواذ على العقار**

العقار مرهون لدى البنك السعودي البريطاني بالإفراغ لصالح شركة آل سعيدان للعقارات (مالك العقار الأساسي) نظير تسهيلات بنكية مقدمة لمالك العقار الأساسي.	المالك الحالي للعقار (حسب الصك)
414,000,000 ريال سعودي	تكلفة شراء العقار قيمة الاستحواذ (بدون احتساب رسوم السعي وضريبة القيمة المضافة*)
424,350,000 ريال سعودي	قيمة الاستحواذ (شامل رسوم السعي وبدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)
تم تحديد آلية الإستحواذ وفقاً للاتي: - قيمة الشراء النفدي للعقار مبلغ 260,000,000 ريال سعودي سيتم دفعها من خلال إيداعها في حساب شركة آل سعيدان للعقارات (مالك العقار الأساسي) لدى البنك الممول (البنك السعودي البريطاني). - قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت"): تعادل 154,000,000 ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق باسم شركة آل سعيدان للعقارات.	تفاصيل الصفقة
سيتم فرض فترة حظر تداول الوحدات المسجلة باسم شركة آل سعيدان للعقارات نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة حيث إن عدد الوحدات المشتركة بها بشكل عيني يساوي أو أكثر من 5% من إجمالي عدد وحدات الصندوق	فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية

تفاصيل إيجار العقار

مستأجر واحد "شركة آل سعيدان للعقارات" من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار علماً أن العقار مؤجر بالكامل من الباطن لوزارة النقل.	عدد المستأجرين للعقار*
%100	نسبة الإشغال الحالية
30,000,000 ريال سعودي	إجمالي قيمة الإيجار السنوي
29,793,000 ريال سعودي (إدارة الأصول من مهام المستأجر بالباطن)	صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم تكاليف التأمين)
%7.07	نسبة العائد الإجمالي*
%7.02	نسبة العائد الصافي*
خمس سنوات إلزامية تبدأ من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح الشركة الحافظة لأصول الصندوق وقابلة للتجديد بعد أخذ الموافقة الخطية من الطرفين.	تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار
يدفع المستأجر الأجرة المستحقة بشكل سنوي، ابتداءً من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافظة لأصول الصندوق.	طريقة السداد
- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار، وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكلية الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - يلتزم المستأجر عند فسخ العقد بتبييض كافة المستأجرين في العقار بفسخ عقده، ونقل كافة العقود السارية إلى الشركة الحافظة لأصول الصندوق، كما لا يمنع فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتب على فعله الموجب للفسخ.	شروط إلغاء عقد الإيجار
تم الحصول على عدد 10 سندات لأمر من شركة آل سعيدان للعقارات تغطي قيمة مدة الإيجار الإلزامية والبالغة خمس سنوات.	الضمانات

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

** العقار مؤجر بالكامل من الباطن

تفاصيل عقد إدارة العقار	
سوف يكون المستأجر الرئيسي مسؤولاً عن إدارة العقار	مدير الأموال
المستأجر مسؤول عن إدارة والصيانة التشغيلية للعقارات	أتعاب إدارة الأموال
- يتضمن عقد الإيجار للعقار كامل مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بالتشغيل والصيانة التشغيلية وحراسة ونظافة وإدارة العقار بما يشمل جميع الخدمات والمصاريف الحكومية صافية من أي رسوم أو ضرائب دون تحمل الصندوق لأنّي مصاريف إضافية تخص الصيانة التشغيلية.	المهام
- سيتحمل الصندوق تكاليف التأمين الخاصة بالعقارات وقد تم تخصيص ميزانية بمبلغ 207,000 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.	تكاليف التأمين

إقرارات وإفصاحات	
- صك ملكية العقار مرهون من قبل البنك السعودي البريطاني نظير تمويل بنكي لصالح شركة آل سعيدان للعقارات. ستقوم شركة آل سعيدان للعقارات بالترتيب مع البنك الممول وذلك لسداد مبلغ التمويل ومن ثم فك الرهن وإفراغ العقار لصالح الشركة الحافظة لأصول الصندوق.	إقرار مدير الصندوق
- يقر مدير الصندوق بوجود علاقة ذو علاقة بين عقد الإيجار المبرم مع شركة آل سعيدان للعقارات (بائع / مستأجر) يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة حيث سيمتلك هذا المالك ما نسبته أكثر من 5% من إجمالي وحدات الصندوق.	
- يقر مدير الصندوق بوجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مستأجر برج اليجانس والتي تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة آل سعيدان للعقارات يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة.	
- يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق.	
- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات أو تغييرات رئيسية مكلفة.	
- حيث أنه تم تأجير المبنى للمستأجر الرئيسي من الباطن في عام 2020م، تعذر الحصول على بيانات تاريخية تتعلق بالدخل الإيجاري السابق للعقارات.	الإفصاح

العقار التاسع: كليات الفارابي

معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي اشبيليا، طريق البحار العربي، الرياض
إحداثيات الموقعا	46.802286, 24.792072
الاستخدام	تعليمي
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة
وصف العقار	كليات تعليمية
مكونات العقار	93 مكتب إداري، 67 قاعة دراسية، 26 معمل
عدد الأدوار	(5 أدوار) دورين بدورام و أرضي ودورين متكرر وموافق سيارات تتسع 352 موقف
مرافق العقار	منطقة استراحة، كافيتيريا، مصل
مساحة الأرض	17,046 متر مربع
إجمالي مسطح البناء	44,113.61 متر مربع
عمر العقار	9 سنوات
تاريخ إتمام البناء (حسب شهادة إتمام البناء)	هـ1437/01/26
تاريخ تشغيل العقار	هـ1431/11/25
بيانات صكوك الملكية	المواصفات: المساحة، تاريخ الإصدار، رقم الصك
المواصفات	المساحة: 17,046 متر مربع، تاريخ الإصدار: هـ1440/06/07، رقم الصك: 310114045141
الجهة المصدرة للصك:	كتابة العدل الأولى بالرياض

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
شركة المقصد العقارية	المالك الحالي للعقار (حسب الصك)
210,000,000 ريال سعودي	"تكلفة شراء العقار" قيمة الاستحواذ (بدون احتساب رسوم السعي وضريبة القيمة المضافة)*
215,250,000 ريال سعودي	قيمة الاستحواذ (شاملة رسوم السعي وبدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)
تم تحديد آلية الاستحواذ وفقاً للاتي: - قيمة الشراء النقدى للعقار: مبلغ 105,000,000 ريال سعودي. - قيمة الشراء العيني للعقار على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت": تعادل 105,000,000 ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق باسم شركة المقصد العقارية	تفاصيل الصفقة
سيتم فرض فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية المملوكة من قبل شركة المقصد العقارية نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة حيث أن عدد الوحدات المشتركة بها بشكل عيني يساوى أو أكثر من 5% من إجمالي عدد وحدات الصندوق	فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية

تفاصيل إيجار العقار	
مستأجر واحد "شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)" من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار	عدد المستأجرين للعقار**
%100	نسبة الإشغال الحالية
16,000,000 ريال سعودي	إجمالي قيمة الإيجار السنوي
نسبة الزيادة قدرها 5% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات	نسبة الزيادة في القيمة الإيجارية
15,895,000 ريال سعودي (إدارة الأموال من مهام المستأجر)	صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم تكاليف التأمين)
%7.43	نسبة العائد الإجمالي*
%7.38	نسبة العائد الصافي*
25 سنة ميلادية ملزمة تبدأ من اليوم التالي لتاريخ الإفراغ وقابلة للتجديد بعد أخذ الموافقة الخطية من الطرفين على أن يتم الإشعار بتبة التجديد قبل سنة - على الأقل - من انتهاء المدة الأصلية ويحق للمؤجر الرد بالقول أو الرفض خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ استلام طلب التجديد.	تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار
يدفع المستأجر الأجرة المستحقة بشكل نصف سنوي، ابتداءً من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافظة لأصول الصندوق.	طريقة السداد
- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - لا يمنع فسخ مدير الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي أضرار ترتب على فعله الموجب للفسخ، وأي مستحقات مالية أخرى تترتب على هذا العقد.	شروط إلغاء عقد الإيجار
تم الحصول على عدد 49 سند لأمر من شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة) لخطي قيمة مدة 24.5 سنة إيجارية، حيث سيتم خصم القيمة الإيجارية للستة الأشهر الأولى من قيمة الاستحواذ.	الضمانات

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
سوف يكون المستأجر مسؤولاً عن إدارة العقار	مدير الأموال
- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية للعقارات	أتعاب إدارة الأموال
يتضمن عقد الإيجار للعقار كامل مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بالتشغيل والصيانة التشغيلية وحراسة ونظافة وإدارة العقار بما يشمل جميع الخدمات والمصاريف الحكومية صافية من أي رسوم أو ضرائب دون تحمل الصندوق لأى مصاريف إضافية تخص الصيانة التشغيلية.	المهام
- سيتحمل الصندوق تكاليف التأمين الخاصة بالعقارات وقد تم تخصيص ميزانية بمبلغ 105,000 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.	تكاليف التأمين

إقرارات وإفصاحات	
إقرار مدير الصندوق	- يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة كليات الرؤية للتعليم (مستأجر) يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة حيث إن الأستاذ عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان يملك حصة مسيطرة في شركة كليات الرؤية للتعليم والذي بدوره هو أيضاً مالك لشركة المقصد العقارية (بائع). والتي تمتلك ما نسبته أكثر من 5% من إجمالي وحدات الصندوق.
الإفصاح	- يقر مدير الصندوق بوجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مستأجر كليات الفارابي والتي تشكل عوائدها %10 أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة كليات الرؤية للتعليم يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات أو تغييرات رئيسية مكلفة.
الإفصاح	- تعذر وجود بيانات تاريخية للايجار قبل عام 2020م وذلك لعدم تأجير العقار مسبقاً حيث إن الأستاذ عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان يملك حصة مسيطرة بنسبة 98.90% في شركة كليات الرؤية للتعليم (المستأجر) والذي بدوره هو أيضاً مالك لشركة المقصد العقارية (بائع).

العقار العاشر: المبنى التدريبي لكليات الفارابي



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي اشبيليا، طريق البحر العربي، الرياض
إحداثيات الموقع	46.801256, 24.792526
الاستخدام	تعليمي
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة
وصف العقار	مبنى تدريبي لكليات تعليمية
مكونات العقار	جاري إنتهاء أعمال التطوير ليكون المبنى مخصص للعيادات التدريبية
عدد الأدوار	أربعة أدوار (بدروم، أرضي، ودورين متكررة)
مساحة الأرض	11,340 متر مربع
إجمالي مسطح البناء	48,770.76 متر مربع مع العلم أنه لم يتم تطوير أحد أدوار الأقبية المسمومة حسب الرخصة بمساحة إجمالية للدور المحذوف قدرها 11,322 متر مربع، وعليه فان المساحة تصبح 37,448.76 بعد خصم الدور الذي لم يتم بناؤه
عمر العقار	قيد التطوير
تاريخ إصدار رخصة البناء	1434/11/10هـ
تاريخ تشغيل العقار	العقار تحت التطوير، ومن المتوقع أن يتم تشغيل العقار في الربع الثالث من عام 2021م
بيانات صكوك الملكية	المساحة رقم الصك تاريخ الإصدار 11,340 810125029659 1441/06/23هـ
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بالرياض	

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
شركة المقصد العقارية	المالك الحالي للعقار (حسب الصك)
65,000,000 ريال سعودي	تكلفة شراء العقار قيمة الاستحواذ (بدون احتساب رسوم السعي وضريبة القيمة المضافة)*
66,625,000 ريال سعودي	قيمة الاستحواذ (شاملة قيمة رسوم السعي وبدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)
<p>تم تحديد آلية الإستحواذ وفقاً لـ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - قيمة الشراء النقدي للعقار: مبلغ 32,500,000 ريال سعودي. - قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في "صندوق الخير ريت"): تعادل 32,500,000 ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق باسم شركة المقصد العقارية 	تفاصيل الصفقة
سيتم فرض فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية المملوكة من قبل شركة المقصد العقارية نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة حيث إن عدد الوحدات المشتركة بها بشكل عيني يساوي أو أكثر من 5% من إجمالي عدد وحدات الصندوق	فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية

تفاصيل إيجار العقار	
مستأجر واحد "شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)" من خلال عقد تأجير وتشغيل ل كامل العقار	عدد المستأجرين للعقار**
%100	نسبة الإشغال الحالية
6,500,000 ريال سعودي	إجمالي قيمة الإيجار السنوي
نسبة الزيادة قدرها 5% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات	نسبة الزيادة في القيمة الإيجارية
6,467,500 ريال سعودي (ادارة الأموال من مهام المستأجر)	صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم تكاليف التأمين)
%9.76	نسبة العائد الإجمالي*
%9.71	نسبة العائد الصافي*
25 سنة ميلادية ملزمة تبدأ من اليوم التالي لتاريخ إفراغ العقار وقابلة للتجديد بعد أخذ الموافقة الخطية من الطرفين على أن يتم الإشعار ببنية التجديد قبل سنة - على الأقل - من انتهاء المدة الأصلية ويحق للمؤجر الرد بالقبول أو الرفض خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ استلام طلب التجديد.	تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار
يدفع المستأجر الأجرة المستحقة بشكل نصف سنوي، ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافظة لأصول الصندوق.	طريقة السداد
<ul style="list-style-type: none"> - يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار، وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانت المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - لا يمنع فسخ مدير الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي أضرار ترتب على فعله الموجب للفسخ، وأي مستحقات مالية أخرى تترتب على هذا العقد. 	شروط إلغاء عقد الإيجار
تم الحصول على عدد 48 سند لأمر من شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة) تغطي قيمة مدة 24 سنة إيجارية، حيث سيتم خصم القيمة الإيجارية للسنة الأولى من قيمة الاستحواذ.	الضمانت

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

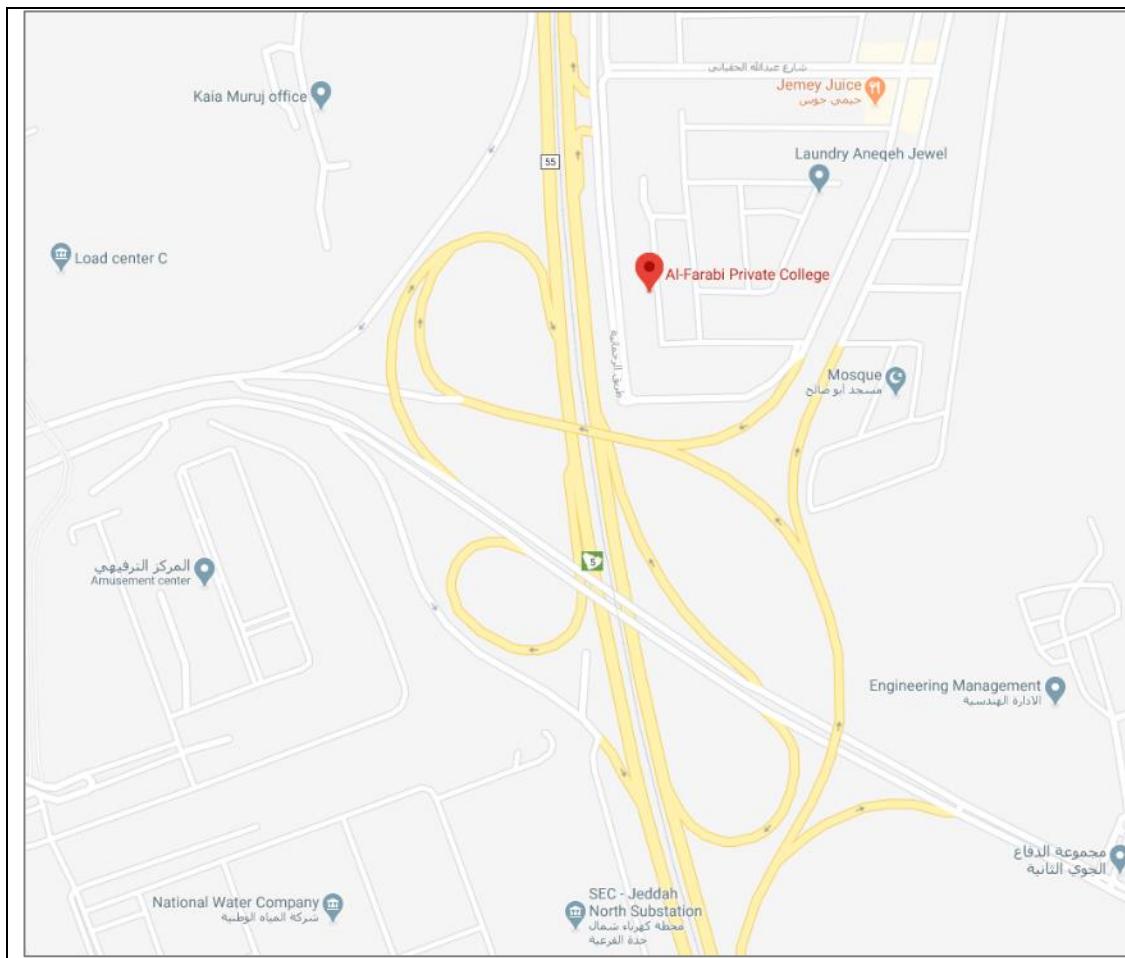
تفاصيل عقد إدارة العقار	
سوق يكون المستأجر مسؤولاً عن إدارة العقار	مدير الأموال
المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية للعقارات	أتعاب إدارة الأموال
<ul style="list-style-type: none"> - يتضمن عقد الإيجار للعقار كامل مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بالتشغيل والصيانة التشغيلية وحراسة ونظافة وإدارة العقار بما يتضمن جميع الخدمات والمصاريف الحكومية صافية من أية رسوم أو ضرائب دون تحمل الصندوق لأي مصاريف إضافية تخص الصيانة التشغيلية. - تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ 32,500 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق. 	المهام

<p>- سينحمل الصندوق تكاليف التأمين الخاصة بالعقار وقد تم تحصيص ميزانية بمبلغ 32,500 ريال سعودي سنويا وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.</p>	<p>تكاليف التأمين</p>
---	------------------------------

إقرارات وإفصاحات	إقرار مدير الصندوق
<ul style="list-style-type: none"> - يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة كليات الرؤية للتعليم (مستأجر) يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة حيث إن الأستاذ عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان يملك حصة مسيطرة في شركة كليات الرؤية للتعليم والذي بدوره هو أيضاً مالك لشركة المقصد العقارية (بائع)، والتي قد تمتلك ما نسبته أكثر من 5% من إجمالي وحدات الصندوق. - يقر مدير الصندوق بوجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مستأجر كليات الفارابي (2) حيث إن المستأجر شركة كليات الرؤية للتعليم، هي مستأجر لعقاراتين والتي تتراوح عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. إضافة إلى أن عقد الإيجار المبرم مع شركة كليات الرؤية للتعليم يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات أو تغييرات رئيسية مكلفة. 	
<ul style="list-style-type: none"> - في حال لم يصدر شهادة إتمام بناء للعقار لأنه تحت التطوير فإن بائع العقار يتلزم بالسعى للحصول على شهادة إتمام البناء خلال فترة 24 شهر ميلادي من تاريخ اليوم التالي لتاريخ إفراج العقار والم موافق بتاريخ بداية سريان عقد الإيجار. وفي حال لم يتمكن البائع من ذلك، فسيكون هو المسؤول عن أي ضرر ناتج عن عدم استخراجها. - كما سيلتزم بائع العقار بتجديد رخصة البناء الحالية خلال فترة 12 شهر ميلادي من تاريخ اليوم التالي لتاريخ إفراج العقار للصندوق. وفي حال لم يتمكن البائع من ذلك، فسيكون هو المسؤول عن أي ضرر ناتج عن عدم استخراجها. 	<p>الإفصاح</p>

ثالثاً: وصف للأصول العقارية الإضافية الثانية (كما في نوفمبر 2020م)

العقار الحادي عشر: كليات الروية للتعليم - جدة



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الريان، شرق خط الحرمين السريع، جدة
إحداثيات الموقع	21°39'30.6"N 39°12'16.7"E
الاستخدام	تعليمي
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرفة
وصف العقار	كليات تعليمية
مكونات العقار	استقبال + مكاتب إدارية + عيادات + معامل + قاعات دراسية + 4 مصاعد
عدد الأدوار	13 دور + قبو + دور أرضي
مرافق العقار	منطقة استراحة، كافيتريا، مصل، صالة رياضة
مساحة الأرض	3,020,18 متر مربع
إجمالي مسطح البناء	13,785 متر مربع
عمر العقار	8 سنوات
تاريخ إتمام البناء (حسب شهادة إطلاق التيار الكهربائي)	١٤٣٢/٠٦/٠١
تاريخ تشغيل العقار	١٤٣٢/٠٦/٠١

بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الإصدار	المساحة
	593715000116	1441/03/22	3,020.18 متر مربع
الجهة المصدرة للصك: صكوك المؤثقين - وزارة العدل			

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
الملك الحالي للعقار (حسب الصك)	حمد عبدالله عبدالعزيز السريع
"تكلفة شراء العقار"	قيمة الاستحواذ (بدون احتساب رسوم السعي وضريبة التصرفات العقارية)
100,000,000 ريال سعودي	قيمة الاستحواذ (شامل رسوم السعي وضريبة التصرفات العقارية)
107,500,000 ريال سعودي	
تم تحديد آلية الاستحواذ وفقاً للآتي: قيمة الاستحواذ النقدي للعقار: مبلغ 17,500,000 ريال سعودي قيمة الاستحواذ العيني (على هيئة وحدات في صندوق الخبرير ريت): تعادل 90,000,000 ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً باسم حمد عبدالله عبدالعزيز السريع	تفاصيل الصفقة
سيتم فرض فترة حظر تداول للوحدات الاستثمارية المملوكة من قبل حمد عبدالله عبدالعزيز نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة حيث إن عدد الوحدات المشتركة بها يشكل عيني أكثر من 5% من إجمالي عدد وحدات الصندوق	فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية

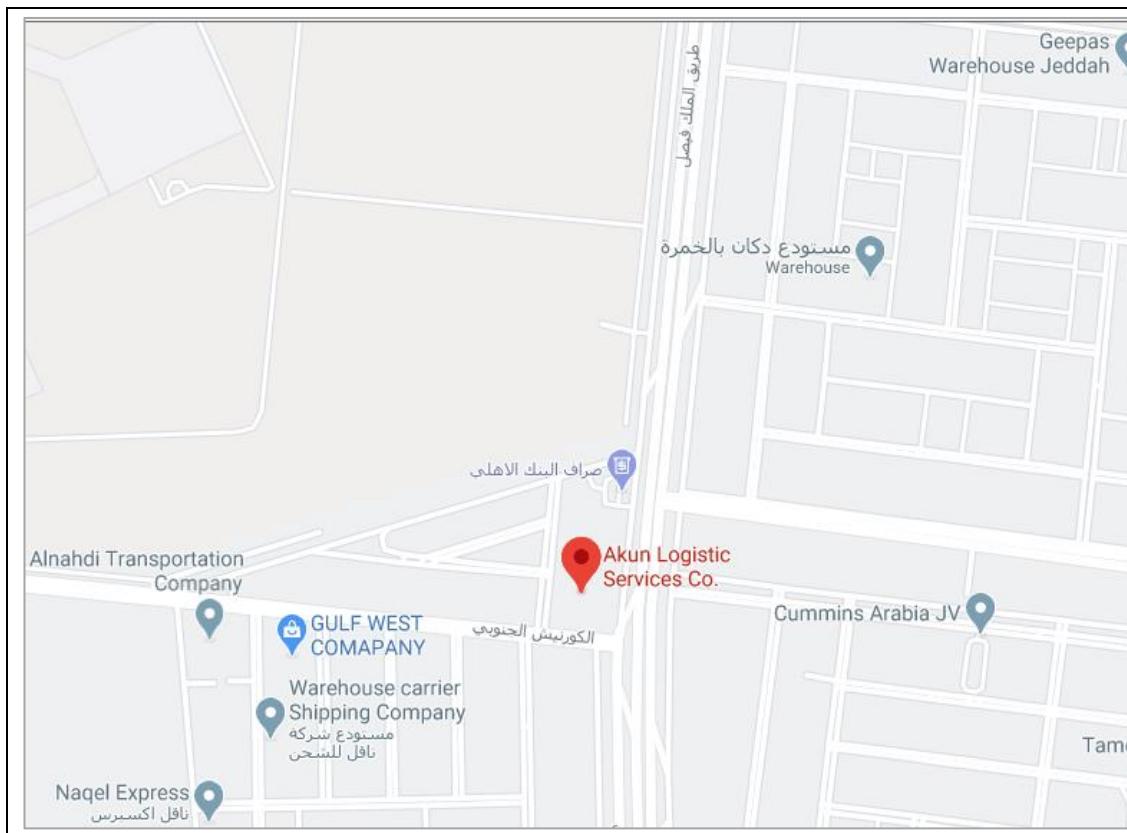
تفاصيل إيجار العقار		
مستأجر واحد "شركة كليات الرؤية للتعليم" من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار		عدد المستأجرين للعقار*
%100		نسبة الإشغال الحالية
7,500,000 ريال		إجمالي قيمة الإيجار السنوي
نسبة الزيادة قدرها 5% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات		نسبة الزيادة في القيمة الإيجارية
صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم تكاليف التأمين)		صافي قيمة الإيجار السنوي من مهام الصندوق
%6.98		نسبة العائد الإجمالي*
%6.93		نسبة العائد الصافي*
م2020	م2019	م2018
7,500,000 ريال سعودي	7,500,000 ريال سعودي	7,500,000 ريال سعودي
25 سنة ميلادية ملزمة تبدأ من اليوم التالي لتاريخ الإفراغ وقابلة للتجديد بعد أخذ الموافقة الخطية من الطرفين على أن يتم الإشعار ببنية التجديد قبل سنة - على الأقل - من انتهاء المدة الأصلية ويحق للمؤجر الرد بالقبول أو الرفض خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ استلام طلب التجديد.		
يدفع المستأجر الأجرة المستحقة بشكل نصف سنوي. ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافظة لأصول الصندوق.		
- يحق للصندوق فسخ العقد والتحل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الصمائر المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - لا يمنع فسخ مدير الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي أضرار ترتب على فعله الموجب للفسخ، وأي مستحقات مالية أخرى تترتب على هذا العقد.		
تم الحصول على عدد 49 سند لأمر قيمة كل سند 3.75 مليون ريال سعودي مصدر من شركة كليات الرؤية للتعليم تغطي قيمة مدة 24.5 سنة إيجارية، حيث سيتم خصم القيمة الإيجارية للستة أشهر الأولى من السنة الإيجارية الأولى من قيمة الاستحواذ.		
* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)		

تفاصيل عقد إدارة العقار		
سوق يكون المستأجر مسؤولاً عن إدارة العقار		مدير الأملak

<p>المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية للعقارات</p> <p>يتضمن عقد الإيجار للعقار كامل مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بالتشغيل والصيانة التشغيلية وحراسة ونظافة وإدارة العقار بما يشمل جميع الخدمات والمصاريف الحكومية صافية من أي رسوم أو ضرائب دون تحمل الصندوق لأى مصاريف إضافية تخص الصيانة التشغيلية.</p> <p>سيتحمل الصندوق تكاليف التأمين الخاصة بالعقارات وقد تم تحصيص ميزانية بمبلغ 50,000 ريال سعودي سنويًا وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق</p>	أتعاب إدارة الأموال المهام تكاليف التأمين
---	--

إقرارات وإفصاحات		
<p>يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بينه وبين مدير الصندوق.</p> <p>يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله فيما عدا خلو العقار من وجود شهادات نظامية. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات أو تغييرات رئيسية مكلفة.</p>	إقرار مدير الصندوق الإفصاح	<p>بحيث أن متطلبات استخراج شهادة اتمام بناء هو نظام تم العمل به مؤخرًا ولم ينطبق على العقارات كعقار مبني كليات الرؤية بجدة . تم اعتماد شهادة إطلاق التيار الكهربائي الصادر عن المديرية العامة للدفاع المدني والذي يعتبر آخر متطلب لتشغيل العقار بالإضافة . وحسب إفادة الاستشاري الهندسي فإن المبنى صالح للاستخدام وذلك للأسباب التالية: أولاً: خلو المبنى من مخالفات البناء بدليل أنه تم إطلاق التيار الكهربائي في المبنى. ثانياً: المبنى صالح للتشغيل وفق رخصة التشغيل . ثالثاً: وصول جميع الخدمات للمبنى سواء من كهرباء - ماء - ودفع مدنى . رابعاً: سيتم توقيع تعهد وإقرار من المالك والمستأجر لاستخراج الشهادات النظامية.</p>

العقار الثاني عشر: مستودعات أكون



معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	يقع العقار عند تقاطع طريق الملك فيصل وشارع الكورنيش الجنوبي، بحي قاعدة الملك فيصل البحري									
إحداثيات الموقع	21°19'50.2"N 39°11'26.1"E									
الاستخدام	خدمات لوجستية									
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة									
وصف العقار	مستودعات تبريد									
مكونات العقار	36 ثلاثة (مستودعات باردة) ومكاتب إدارية									
عدد الأدوار	1 دور أرضي + ميزانين									
مرافق العقار	يشتمل العقار على 14 موقف مخصص للتحميل									
مساحة الأرض	21,118.53 متر مربع									
إجمالي مسطح البناء	12,888.83									
عمر العقار	أربع سنوات									
تاريخ إتمام البناء ()	هـ1437/06/21									
تاريخ تشغيل العقار	هـ1437/07/11									
بيانات صكوك الملكية	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>المساحة</th> <th>تاريخ الإصدار</th> <th>رقم الصك</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>21,118.53 متر مربع</td> <td>هـ1437/01/27</td> <td>720225003733</td> </tr> <tr> <td></td> <td>هـ1442/03/15</td> <td>320208033007</td> </tr> </tbody> </table>	المساحة	تاريخ الإصدار	رقم الصك	21,118.53 متر مربع	هـ1437/01/27	720225003733		هـ1442/03/15	320208033007
المساحة	تاريخ الإصدار	رقم الصك								
21,118.53 متر مربع	هـ1437/01/27	720225003733								
	هـ1442/03/15	320208033007								

الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بجدة

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
المالك الحالي للعقار (حسب الصك)	ماجد بن فهد بن عايش الخماش (50%) وفهد بن ماجد بن فهد الخماش (50%)
تكلفة شراء العقار	قيمة الاستحواذ (بدون احتساب رسوم السعي وضريبة التصرفات العقارية)*
قيمة الاستحواذ (شامل رسوم السعي وضريبة التصرفات العقارية)*	213,400,000 ريال سعودي
تفاصيل الصفة	226,737,500 ريال سعودي
تم تحديد آلية الاستحواذ وفقاً للآتي:	<ul style="list-style-type: none"> - قيمة الاستحواذ النقدي للعقار: مبلغ 120,037,500 ريال سعودي - قيمة الاستحواذ العيني (على هيئة وحدات في صندوق الخبرير ريت): تعادل 106,700,000 ريال سعودي. 50% منها (أي 53,350,000 ريال سعودي) تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً باسم ماجد بن فهد بن عايش الخماش. 50% المتبقية (أي 53,350,000 ريال سعودي) تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً باسم فهد بن ماجد بن فهد الخماش.
الفترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية	سيتم فرض فترة حظر تداول للوحدات الاستثمارية المملوكة من قبل ماجد بن فهد بن عايش الخماش وفهد بن ماجد بن فهد الخماش نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة.

* ستحتمل البائع (المالك الحالي للعقار) 1.25% من إجمالي قيمة التصرفات العقارية

تفاصيل إيجار العقار	
عدد المستأجرين للعقار**	مستأجر واحد "شركة أكون للخدمات المساندة" من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار
نسبة الإشغال الحالية	%100
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	16,000,000 ريال
نسبة الزيادة في القيمة الإيجارية	نسبة الزيادة قدرها 5% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات
صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم تكاليف التأمين)	15,893,333 ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي*	%7.06
نسبة العائد الصافي*	%7.01
الإيجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	لا يوجد إيجار سنوي لآخر ثلاثة سنوات حيث إن المستأجر هو نفسه المالك
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار	خمس سنوات ميلادية ملزمة تبدأ من اليوم التالي لتاريخ الإفراغ وقابلة للتجديد بعد أخذ الموافقة الخطية من الطرفين
طريقة السداد	يدفع المستأجر الأجرة المستحقة بشكل نصف سنوي. ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافظة لآصول الصندوق.
شروط إلغاء عقد الإيجار	<ul style="list-style-type: none"> - يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليه في عقد الإيجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمادات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - لا يمنع فسخ مدير الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي أضرار ترتب على فعله الموجب للفسخ، وأي مستحقات مالية أخرى ترتب على هذا العقد.
الضمادات	تم تحرير ثمانية سندات لأمر بقيمة 8 مليون ريال سعودي للسند الواحد، وبإجمالي 16 مليون ريال سعودي في السنة الواحدة. وبقيمة إجمالية تعادل 64 مليون ريال سعودي بما يغطي مدة أربعين عاماً. على أن يعاد كل سند للمستأجر عند سداده. وسيتم خصم القيمة الإيجارية للسنة الأولى من قيمة الاستحواذ.

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
سوف يكون المستأجر مسؤولاً عن إدارة العقار	مدير الأموال
- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية للعقار	أتعاب إدارة الأموال
يتضمن عقد الإيجار للعقار كامل مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بالتشغيل والصيانة التشغيلية وحراسة ونظافة وإدارة العقار، بما يشمل جميع الخدمات والمصاريف الحكومية صافية من أي رسوم أو ضرائب دون تحمل الصندوق الذي مصاريف إضافية تخص الصيانة التشغيلية.	المهام
- سيتحمل الصندوق تكاليف التأمين الخاصة بالعقار وقد تم تحصيص ميزانية بمبلغ 106,667 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق	تكاليف التأمين

إقرارات وإفصاحات	
- يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة أكون للخدمات المساندة (مستأجر) يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة حيث إن الأستاذ ماجد بن فهد بن عايش الخماش (والذي يملك 50% من العقار وبالتالي سيكون مالكاً لعدد من الوحدات الاستثمارية في الصندوق) هو المالك لشركة أكون للخدمات المساندة.	إقرار مدير الصندوق
- يقر مدير الصندوق بوجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مستأجر مستودعات أكون والتي تشكل عوائلها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة أكون للخدمات المساندة يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة.	
- يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق.	
- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من آية مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله فيما عدا خلو العقار من وجود شهادات نظامية. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات أو تغييرات رئيسية مكلفة.	
- لم تصدر شهادة إتمام بناء للعقار على الرخصة الأساسية. بحيث أن متطلب استخراج شهادة إتمام بناء هو نظام تم العمل به مؤخراً ولم ينطبق على العقارات كعقار مستودعات أكون. تم اعتماد الرخصة المهنية الصادرة عن بلدية جدة. بالإضافة إلى شهادة إتمام البناء المحدثة والصادرة عن مكتب أسلوب العمران للاستشارات الهندسية بتاريخ 2020/08/26م بالإضافة إلى إفادة الاستشاري الهندسي (مكتب نبيل عباس للاستشارات الهندسية) التي تفيد بأن المبنى صالح للاستخدام وذلك للأسباب التالية: أولاً: خلو المبنى من مخالفات البناء بدليل أنه تم إطلاق التيار الكهربائي في المبنى. ثانياً: المبنى صالح للتشغيل وفق رخصة التشغيل. ثالثاً: وصول جميع الخدمات للمبنى سواء من كهرباء - ماء - دفاع مدني . رابعاً: سيتم توقيع تعهد وإقرار من المالك والمستأجر لاستخراج الشهادات النظامية.	الإفصاح
- إن العقار مملوك من قبل ماجد بن فهد بن عايش الخماش (50%) وفهد بن ماجد بن فهد الخماش (50%).	

(٥) أي سياسة ينتج عنها تركز الاستثمار في أصول عقارية من نوع معين أو منطقة جغرافية محددة، على أن تتضمن نصاً ببيانات صك ملكية العقار/ أو العقارات محل الاستثمار حيثما ينطبق.

مع مراعاة القيود المفروضة على الاستثمارات في الجدول أدناه، فإنه لا توجد أي قيود أخرى حول تركيز أو تنوع الاستثمار في أصل/أصول عقارية أو منطقة جغرافية محددة أو نسبة ذلك التركيز/التنوع من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق. وتشكل سياسات تركز الاستثمارات الخاصة بالصندوق ما يلي:

نوع الاستثمار	نسبة التخصيص
<ul style="list-style-type: none"> أصول عقارية مطورة مُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة) 	لا تقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وتحت 100% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة.
<ul style="list-style-type: none"> مشاريع التطوير العقاري. وحدات الصناديق العقارية المتداولة المطروحة طرحاً عاماً في تداول السعودية والمرخصة من الهيئة. استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية. سيولة نقدية. صناديق أسواق النقد المطروحة طرحاً عاماً والمرخصة من قبل الهيئة. صفقات المراقبة والوادع قصيرة الأجل بالريال السعودي والعاملة في المصادر المرخصة من قبل البنك المركزي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية.* أسهم الشركات العقارية المدرجة في تداول السعودية والمرخصة من الهيئة. أدوات الدين المتداولة والمطروحة طرحاً عاماً في أسواق المال السعودية والمرخصة من الهيئة. حقوق الانتفاع الاستثمار في أراضي بيضاء. 	بحد أقصى 25٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة.
غير مسموح به.	

* يجب ألا تقل درجة التصنيف لكل طرف ذي علاقة بالمراقبة والمصدر الذي يتعامل معه الصندوق عن (BAA1) والصادر عن وكالة موديز للتتصنيف الائتماني أو ما يعادلها (+BBBB) لدى أي من وكالة فيتش للتتصنيف الائتماني وستاندرد آند بورز للتتصنيف الائتماني.

و فيما يلي بيانات الصكوك للأصول العقارية:

اسم العقار	رقم صك الملكية	تاريخ صك الملكية
مجمع الملكا السكني	314002002198	١٤٤٠/٠٩/١٤
مجمع الملكا السكني	814009006124	١٤٤٠/٠٩/١٤
مجمع الملكا السكني	814009006125	١٤٤٠/٠٩/١٤
جالري مول	614004005871	١٤٤٠/٠٩/١٥
الإنتفاع	لا ينطبق - حق انتفاع	
مركز أهل كورت	920210027006	١٤٤٠/٠٨/١٧
مركز ابيت	420221011608	١٤٤٠/٠٨/١٧
مركز بن	420210027007	١٤٤٠/٠٨/١٧
مركز بلازو	214002002200	١٤٤٠/٠٩/١٤
برج اليقانس	214002002199	١٤٤٠/٠٩/١٤
تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.	314009006126	١٤٤٠/٠٩/١٤
برج اليقانس	314004005870	١٤٤٠/٠٩/١٥
كليات الرؤية بالرياض (الفارابي سابقًا)	393318001500	١٤٤٢/٠٣/٠٢
المركز التدريبي لكليات الرؤية (الفارابي سابقًا)	498507005691	١٤٤٢/٠٦/٠٤
كليات الرؤية بجدة	598507008764	١٤٤٢/١٠/١٥
كليات الرؤية بجدة	993788002766	١٤٤٣/٠٤/٢٣
مستودعات أكون	625516001149	١٤٤٢/١١/٢٠
مستودعات أكون	425516001150	١٤٤٢/١١/٢٠

(و) **عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار / منفعة**
تلخص الجداول أدناه عوائد الإيجارات التقديرية لعام 2019م والمستهدفة لعام 2020م - 2021م من الأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والثانية (قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق):*

إجمالي عوائد الإيجارات المستهدفة

اسم العقار/ الارتفاع	عوائد الإيجارات (رس.)	معدل 2019	عوائد الإيجارات (رس.)	معدل 2020	عوائد الإيجارات (رس.)	نوعي	عوائد الإيجارات (رس.)	معدل 2021	عوائد الإيجارات (رس.)	النسبة لـ إجمالي الإيجارات (%)	عوائد الإيجارات (رس.)	متوسط عوائد الإيجارات المستهدفة (مـ2022 - مـ2020)
مجمع الملاقا السكني	12,422,222	%14.92	10,083,111	%7.56	14,013,774	%8.87	14,013,774	%8.87	12,703,553	%8.87	14,013,774	23,605,732
حالي مول	23,605,732	%28.35	23,605,732	%17.71	23,605,732	%14.94	23,605,732	%14.94	23,605,732	%14.94	23,605,732	7,225,810
مركز بلازو	8,164,585	%9.81	8,058,892	%6.04	6,809,268	%4.31	6,809,268	%4.31	5,149,558	%2.94	4,639,831	5,149,558
مركز "هوم وركس" *	6,169,014	%7.41	6,169,014	%4.63	4,639,831	%2.94	4,639,831	%2.94	7,197,183	%4.56	7,197,183	7,197,183
مركز "بن 2" التجاري	9,253,521	%11.11	9,253,521	%6.94	9,253,521	%5.86	9,253,521	%5.86	16,450,704	%10.41	16,450,704	16,450,704
مركز "النخبة" التجاري	16,450,704	%19.76	16,450,704	%12.34	16,450,704	%10.41	16,450,704	%10.41	81,586,062	%51.89	81,970,014	81,586,062
مجموع الأصول العقارية المبدئية	83,262,962	%100.00	80,818,157	%60.62	81,970,014	%51.89	81,970,014	%51.89	30,000,000	%18.99	30,000,000	30,000,000
برج البجائب	-	-	-	-	30,000,000	%18.99	30,000,000	%18.99	16,000,000	%10.13	16,000,000	16,000,000
كليات الفارابي	-	-	-	-	16,000,000	%10.13	16,000,000	%10.13	6,500,000	%4.11	6,500,000	6,500,000
المبني التدريبي لـ كليات الفارابي	-	-	-	-	6,500,000	%4.11	6,500,000	%4.11	52,500,000	%33.23	52,500,000	52,500,000
مجمع الأصول العقارية الإضافية الأولى	-	-	-	-	52,500,000	%33.23	52,500,000	%33.23	7,500,000	%4.75	7,500,000	7,500,000
كليات الرؤية للتعليم - جدة	-	-	-	-	7,500,000	%4.75	7,500,000	%4.75	16,000,000	%10.13	16,000,000	16,000,000
مستودعات أكون	-	-	-	-	16,000,000	%10.13	16,000,000	%10.13	23,500,000	%8.87	23,500,000	23,500,000
مجموع الأصول العقارية الإضافية الثانية	83,262,962	%100.00	133,318,157	%100.00	157,970,014	%100.00	157,970,014	%100.00	157,586,062	%100.00	157,970,014	157,586,062

* تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.

العائد بالنسبة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق

البيان	مـ2019	مـ2020	مـ2021	مـ2022	متوسط (مـ2020 - مـ2022)
العائد الإجمالي إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	%8.46	%7.81	%7.66	%7.66	%7.71
نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	%2.88	%3.13	%2.71	%2.71	%2.85
العائد الصافي إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	%5.58	%4.68	%4.95	%7.66	%4.86

العائد بالنسبة إلى رأس مال الصندوق

البيان	مـ2019	مـ2020	مـ2021	مـ2022	متوسط (مـ2020 - مـ2022)
العائد الإجمالي المستهدف إلى رأس مال الصندوق **	%12.53	%12.95	%11.20	%11.20	%11.78
نسبة تكاليف الصندوق إلى رأس مال الصندوق (Total Expense Ratio)	%4.27	%5.18	%3.97	%3.97	%4.38
العائد الصافي المستهدف إلى رأس مال الصندوق ***	%8.26	%7.77	%7.23	%7.23	%7.40

* ملاحظات:

- تم إدراج وحدات الصندوق بتاريخ 20 مارس 2019م وبالتالي فقد تم تقدير عوائد الإيجارات لسنة 2019م المستحقة وذلك لتسهيل عملية المقارنة مع السنوات اللاحقة.
- تم احتساب قيمة الإيجار السنوي للأصول العقارية بناءً على العقود المبرمة.
- لم يتم الأخذ في الاعتبار الزيادة في أسعار التأجير خلال الفترة المبينة في الجدول حيث تم تثبيت المتصاعدات الإيجارية المستهدفة على أساس قيمة الإيجارات لسنة الأولى.

- إن الأداء الخاص بالصندوق قد يتغير بناءً على المتغيرات الخاصة بالسوق، وأو عند تجديد عقود الإيجار.
- ** نسبة العائد الإجمالي المستهدف هو مجموع عوائد الإيجارات المستهدفة بالنسبة إلى رأس مال الصندوق (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة).
- *** نسبة العائد الصافي المستهدف هو مجموع صافي عوائد الإيجارات المستهدفة بالتمويل وكافة رسوم ومصاريف الصندوق بالنسبة إلى رأس مال الصندوق (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة). وهو العائد المستهدف القابل للتوزيع على المستثمرين.

يبلغ إجمالي إيرادات الإيجار المستهدفة للأصول العقارية أعلاه للعام 2021م مبلغ 157,970,014 ريال سعودي أي ما يعادل عائد إجمالي مستهدف للصندوق (عوائد الإيجارات المستهدفة بالنسبة إلى رأس مال الصندوق) بنسبة 11.20% وعائد صافي مستهدف بنسبة 7.23%.

(ز) صلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات

مبلغ التمويل المنسحوب الأول: حصل الصندوق على تسهيلات الأئمانية من مصرف الراجحي متواقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية وفقاً للشروط الرئيسية التالية:

قيمة التسهيلات المستفید منها: 340,000,000 ريال سعودي

مدة التمويل من تاريخ الحصول عليه: تمويل طويل الأجل لفترة خمس سنوات (من 12 فبراير 2019م)

رسوم الترتيب (رسوم مقدمة): 1% من مبلغ التمويل المنسحوب (تدفع مرة واحدة لمصرف الراجحي عند سحب التسهيلات)

هامش الربح: 2.25% من مبلغ التمويل المنسحوب زائداً معدل الربح ما بين البنوك السعودية سايبور لفترة ستة أشهر تدفع لمصرف الراجحي بشكل نصف سنوي

إعادة السداد: دفعه واحدة بنهاية مدة التمويل

الضمانات:

- رهن العقارات الخاصة بالصندوق بما يتماشى مع شروط اتفاقية التسهيلات الأئمانية والأنظمة ذات الصلة (بتغطية 200% من قيمة المبلغ المنسحوب)
- فتح حساب خاص باسم الشركة الحافظة للأصول الصندوق لدى مصرف الراجحي يتم من خلاله جمع الإيجارات الخاصة بالأصول العقارية المبدئية الخاصة بالصندوق بحيث يحق لمصرف الراجحي خصم مستحقات التمويل من هذا الحساب على أن يتم تحويل المبلغ المتبقى في الحساب الخاص إلى أي حساب آخر يحدده مدير الصندوق بهدف توزيع الأرباح بناءً على سياسة الصندوق في توزيع الأرباح.

مع العلم بأنه في 19 نوفمبر 2019م، قد دخل الصندوق في اتفاقية تحوط متواقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية مع البنك السعودي الفرنسي للثبتت سعر السايبور خلال المدة المتبقية من التمويل المذكور أعلاه.

مبلغ التمويل المنسحوب الثاني: وحصل الصندوق على زيادة في التسهيلات الأئمانية الممنوحة من مصرف الراجحي متواقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية بمبلغ 397,500,000 ريال سعودي. وذلك لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى وفقاً للشروط الرئيسية التالية:

قيمة التسهيلات المتوقعة الاستفادة منها: 397,500,000 ريال سعودي

مدة التمويل من تاريخ الحصول عليه: تمويل طويل الأجل لفترة خمس سنوات من تاريخ سحب التسهيلات (من 13 سبتمبر 2020م).

رسوم الترتيب (رسوم مقدمة): 1% من مبلغ التمويل المنسحوب (تدفع مرة واحدة لمصرف الراجحي عند سحب التسهيلات)

هامش الربح: 2.50% من مبلغ التمويل المنسحوب زائداً معدل سعر السايبور لفترة ستة أشهر تدفع لمصرف الراجحي بشكل نصف سنوي

إعادة السداد: دفعه واحدة بنهاية مدة التمويل

الضمانات:

- رهن العقارات الخاصة بالصندوق بما يتماشى مع شروط اتفاقية التسهيلات الأئمانية والأنظمة ذات الصلة (بتغطية 200% من قيمة المبلغ المنسحوب)
- استخدام الحساب الخاص لدى مصرف الراجحي باسم الشركة الحافظة للأصول الصندوق الذي يتم من خلاله جمع الإيجارات الخاصة بالأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى الخاصة بالصندوق بحيث يحق للبنك الممول خصم مستحقات التمويل من هذا الحساب على أن يتم تحويل المبلغ المتبقى في الحساب الخاص إلى أي حساب آخر يحدده مدير الصندوق بهدف توزيع الأرباح بناءً على سياسة الصندوق في توزيع الأرباح.

وبذلك سيكون إجمالي مبلغ التمويل المنسحوب 737,500,000 ريال سعودي ونسبة إجمالي التمويل المتحصل عليه %35.75 من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة (بتاريخ 30 سبتمبر 2020م).

ويجوز لمدير الصندوق، نيابةً عن الصندوق، الحصول على تمويل آخر أو الدخول في اتفاقية تحوط في حال فرر ثبيت سعر السايبور للتسهيلات بما هو متواافق مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية بعد إدراج الصندوق في تداول السعودية، بحيث لا يتجاوز إجمالي التمويل المتحصل عليه ما يعادل 50% من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة

في وقت الحصول على التمويل. ويجوز رهن أصول الصندوق /أو تسجيله باسم شركة تابعة لمؤسسة مالية ممولة للصندوق كضمانة للتمويل بما يتماشى مع شروط اتفاقية التسهيلات الأئتمانية والأنظمة ذات الصلة. ويعتمد المبلغ المتحصل عليه فعلياً على (أ) اعتبارات خاصة بترتيب التمويل المتحصل عليه؛ و(ب) ظروف السوق السائدة. وسوف تكون شروط أي تمويل مبنية على أساس عدم وجود حق بالرجوع على مالكي الوحدات في الصندوق بما يزيد عن صافي قيمة استثماراتهم في الصندوق.

(ج) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوفّر في الصندوق

يجوز للصندوق القيام باستثمار المبالغ النقدية المتوفّرة وذلك في واحدة أو أكثر من الاستثمارات المذكورة بالجدول أدناه. وذلك متى ما دعت الحاجة وبشرط ألا تزيد هذه الاستثمارات مجتمعة عما نسبته 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة.

نوع الاستثمار	الحد الأدنى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة	الحد الأدنى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة	الحد الأعلى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة
سيولة نقدية			
صناديق أسواق النقد المطروحة طرحاً عاماً والمرخصة من قبل الهيئة			
صفقات المراحبة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل البنك المركزي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية			
أسهم الشركات العقارية المدرجة في تداول السعودية والمرخصة من قبل الهيئة			
وحدات الصناديق العقارية المتداولة المطروحة طرحاً عاماً في تداول السعودية والمرخصة من قبل الهيئة			
أدوات الدين المتداولة والمطروحة طرحاً عاماً في أسواق المال السعودية والمرخصة من قبل الهيئة			

* يمكن استثمار المبالغ النقدية المتوفّرة مع صناديق أسواق النقد المدارة من قبل مدير الصندوق

(ط) الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق

1. استخدام متحصلات الطرح الأولي (قبل زيادة رأس المال)

بلغ رأس مال الصندوق بعد الطرح الأولي 664,423,860 ريال سعودي. وحصل بائعو الأصول العقارية المبدئية على الوحدات خلال فترة الطرح الأولي وذلك نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية المبدئية في الصندوق حيث تبلغ قيمة المساهمة العينية الإجمالية 426,879,000 ريال سعودي (بالقيمة الإسمية والتي تساوي 10 رس. للوحدة). واستلموا البائعون عدد 42,687,900 وحدة. ويكون المتبقى منها 237,544,860 ريال سعودي. وهو ما يمثل حجم الطرح الأولي للجمهور. وتم استخدام متحصلات الطرح الأولي للستحواذ على الأصول العقارية المبدئية وسداد الأتعاب والتکالیف والرسوم الأولية (غير المترکزة).

الجدول التالي يوضح استخدامات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق (قيمة الوحدات المطروحة بسعر الاشتراك في الطرح الأولي):

البيان	الطاقة الأولية (رس.)
الاستحواذ العيني والنقدية للأصول العقارية	
قيمة الاشتراكات العينية لسداد قيمة الاستحواذ العيني على الأصول العقارية	426,879,000
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد قيمة الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية	193,421,000
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد المصاريف الرأسمالية عند الطرح	44,123,860
استخدامات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق	664,423,860
تفاصيل المصاريف الرأسمالية (الأتعاب والتکالیف والرسوم الأولية غير المترکزة)	
رسوم السعي	16,157,500
أتعاب هيكلة رأس مال	9,966,360
تکالیف السداد المبكر للتمويل وفك الرهن الخاص بالأصل العقاري المبدئي "مجمع الملك السكني" (ميزانية)*	7,590,000
أتعاب هيكلة التمويل	5,100,000
تکالیف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	3,400,000
تکالیف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهة للأصول العقارية (ميزانية)*	1,500,000
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)*	300,000

	110,000	الرسوم الأولية للتسجيل وللدراج
	44,123,860	إجمالي المصارييف الرأسمالية الخاصة بعملية الاستحواذ على الأصول العقارية
* هذا المبلغ ميزانية لهذه التكالفة. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق أي سيكون مخصص كنقد متوفّر للاستثمار حسب سياسات ترکز الاستثمار الموضحة في البند (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق".		

2. استخدام متحصلات الطرح الإضافي الأول
بلغ رأس مال الصندوق بعد الطرح الإضافي الأول هو 1,029,710,130 ريال سعودي. وذلك بعد إصدار الوحدات الإضافية الأولى بقيمة إسمية 365,286,270 ريال سعودي.

وتحصل بائعو الأصول العقارية الإضافية الأولى على الوحدات خلال فترة الطرح الإضافي الأول وذلك نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية الإضافية الأولى في الصندوق حيث تبلغ قيمة المساهمة العينية الإضافية الأولى 327,329,500 ريال سعودي بالقيمة الإسمية. وأستلموا البائعون عدد 32,732,950 وحدة. ويكون المتبقى منها 3,795,677 وحدة بقيمة 37,956,770 ريال سعودي وهو ما يمثل قيمة الطرح النقدي بالقيمة الإسمية. وتم استخدام متحصلات الطرح الإضافي الأول للستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى وسداد الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية (غير المتكرونة) الخاصة بالطرح الإضافي الأول.

الجدول التالي يوضح استخدامات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق (قيمة الوحدات المطروحة بسعر الاشتراك في الطرح الإضافي الأول):

البيان	الاستحواذ العيني والنقدية للأصول العقارية
قيمة الاشتراكات العينية لسداد قيمة الاستحواذ العيني على الأصول العقارية الإضافية الأولى	291,500,000
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد قيمة الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية الإضافية الأولى	0
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد المصارييف الرأسمالية عند الطرح	33,802,022
استخدامات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق	325,302,022
تفاصيل المصارييف الرأسمالية (الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية غير المتكرونة)	
رسوم السعي	**17,225,000
أتعاب هيكلة رأس مال	4,879,522
أتعاب هيكلة التمويل	5,962,500
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	3,975,000
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهة للأصول العقارية الإضافية الأولى (ميزانية)*	1,500,000
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)*	150,000
الرسوم الأولية للتسجيل وللدراج	110,000
إجمالي المصارييف الرأسمالية الخاصة بعملية الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى	33,802,022

* هذا المبلغ ميزانية لهذه التكالفة. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق أي سيكون مخصص كنقد متوفّر للاستثمار حسب سياسات ترکز الاستثمار الموضحة في البند (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق". ** فيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الأولى، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 8,612,500 ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية والبالغة 8,612,500 ريال سعودي الخاصة لأنطراف أخرى (الوسطاء).

3. استخدام متحصلات الطرح الإضافي الثاني (استخدام رأس المال الجديد)
إن رأس مال الصندوق الحالي هو 1,029,710,130 ريال سعودي. وسيقوم مدير الصندوق بزيادة رأس مال الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني وذلك بإصدار وحدات إضافية قيمتها إسمية 380,378,350 ريال سعودي. وبذلك، يصبح رأس مال الصندوق بعد زيادة رأس المال الجديد 1,410,088,480 ريال سعودي.

وسيقوم بائعو الأصول العقارية الإضافية الثانية بالحصول على الوحدات خلال فترة الطرح الإضافي الثاني وذلك نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية الإضافية الثانية في الصندوق حيث تبلغ قيمة المساهمة العينية الجديدة 223,013,350 ريال سعودي بالقيمة الإسمية. وسيستلم البائعون عدد 22,301,335 وحدة. ويكون المتبقى منها 15,736,500 وحدة بقيمة 157,365,000 ريال سعودي وهو ما يمثل قيمة الطرح النقدي بالقيمة الإسمية. وسيتم استخدام متحصلات الطرح الإضافي الثاني للستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية وسداد الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية (غير المتكرونة) الخاصة بالطرح الإضافي الثاني.

الجدول التالي يوضح استخدامات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق (قيمة الوحدات المطروحة بسعر الاشتراك في الطرح

(الإضافي الثاني):

البيـان	
الاستحواد العيني والنقدـي للأصول العقارية	
196,700,005	قيمة الاشتراكات العينية لسداد قيمة الاستحواد العيني على الأصول العقارية الإضافية الثانية
129,702,495	قيمة الاشتراكات النقدـية لسداد قيمة الاستحواد النقدـي على الأصول العقارية الإضافية الثانية
9,095,008	قيمة الاشتراكات النقدـية لسداد المصاريف الرأسمالية عند الطرح
335,497,508	استخدامات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق
تفاصيل المصاريف الرأسـمالـية (الأتعاب والتـكالـيف والرسـوم الأولـية غير المـتـكرـرة)	
**7,835,000	رسـوم السـعي
لا تـنـطـيـق	أتعاب هـيـكلـة رـأس مـال
لا تـنـطـيـق	أتعاب هـيـكلـة التـموـيل
لا تـنـطـيـق	تكـالـيف التـموـيل (رسـوم تـرـيـب التـموـيل)
1,000,008	تكـالـيف التـعـاـمـلـات الخـاصـة بـدرـاسـات نـفـيـ الجـهـالـة لـالأـصـوـلـ العـقـارـيـةـ الإـضـافـيـةـ الثـانـيـةـ (ميـزـانـيـةـ)*
150,000	مـصـارـيفـ أـخـرىـ -ـ أـتعـابـ المـسـتـشـارـ القـانـونـيـ (ميـزـانـيـةـ)*
110,000	الرسـوم الأولـية للـتـسـجـيلـ وـلـلـدـرـاجـ
9,095,008	إجمالي المصاريف الرأسـمالـيةـ الخـاصـة بـعـمـلـيـةـ الاستـحـواـدـ عـلـىـ الأـصـوـلـ العـقـارـيـةـ الإـضـافـيـةـ الثـانـيـةـ

* هذا المبلغ ميزانية لهذه التكالفة. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق أي سيكون مخصص كنقد متوفـر للاستثمار حسب سياسـات تـركـزـ الاستـثـمارـ المـوضـحةـ فيـ البـنـدـ (9)ـ والمـعـنـونـ "ـمـلـخـصـ استـرـاطـيـجيـاتـ الصـنـدـوقـ". ** فيما يتعلق بالأـصـوـلـ العـقـارـيـةـ الإـضـافـيـةـ الثـانـيـةـ، سـيـتمـ دـفـعـ رسـومـ السـعيـ لمـدـيرـ الصـنـدـوقـ بمـبـلـغـ إـجمـالـيـ قـدـرـهـ 3,917,500ـ رـيـالـ سـعـودـيـ. وـيـتمـ دـفـعـ رسـومـ السـعيـ المـتـبـقـيةـ وـالـبـالـغـةـ 3,917,500ـ رـيـالـ سـعـودـيـ الخـاصـةـ لـأـطـرـافـ أـخـرىـ (ـالـوـسـطـاءـ).

الجدول التالي يوضح قيمة الوحدات المطروحة بسعر الاشتراك ذات العلاقة عن كل فترة:

البيان	قبل أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق (رس.)	الزيادة الأولى من خلال الطرح الإضافي (رس.)	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	الزيادة الثانية من خلال الطرح الإضافي (رس.)	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (رس.)
قيمة الاشتراك النقدـي	237,544,860	33,802,022	271,346,882	138,797,504	410,144,386
قيمة الاشتراك العـيـني	426,879,000	291,500,000	718,379,000	196,700,005	915,079,005
إجمالي مبلغ التـموـيل المـسـحـوبـ	340,000,000	397,500,000	737,500,000	0	737,500,000
الإجمالي	1,004,423,860	722,802,022	1,727,225,882	**335,497,508	**2,062,723,390

* سـعـرـ الاـشـتـراكـ فـيـ الطـرـحـ الـأـلـوـيـ 10,000ـ 8,905ـ4ـ رـيـالـ سـعـودـيـ. وـسـعـرـ الاـشـتـراكـ فـيـ الطـرـحـ الإـضـافـيـ الـأـلـوـيـ 8,820ـ رـيـالـ سـعـودـيـ.

** يوجد فرق بمبلغ 1 ريال سعودي ناتج عن عملية تقارب الملايين.

الجدول التالي يوضح استخدامات إجمالي قيمة أصول الصندوق (قيمة الوحدات المطروحة بسعر الاشتراك المستهدف):

البيان	قبل أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق (ر.س.)	خلال الطرح الإضافي الأول (ر.س.)	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني (رس.)	الزيادة الثانية من خلال الطرح الإضافي الثاني (رس.)	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول (رس.)
الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية	533,421,000	397,500,000	930,921,000	116,699,995	1,047,620,995
الاستحواذ العيني على الأصول العقارية	426,879,000	291,500,000	718,379,000	196,700,005	915,079,005
إجمالي قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية	960,300,000	689,000,000	1,649,300,000	313,400,000	1,962,700,000
رسوم السعي	16,157,500	17,225,000	33,382,500	7,835,000	41,217,500
أتعاب هيكلة رأس مال	9,966,360	4,879,522	14,845,882	لا تتطبق	14,845,882
تكاليف سداد مبكر وفلك رهن	7,590,000	7,590,000	لا تتطبق	لا تتطبق	7,590,000
أتعاب هيكلة التمويل	5,100,000	5,962,500	11,062,500	لا تتطبق	11,062,500
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	3,400,000	3,975,000	7,375,000	لا تتطبق	7,375,000
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهة للأصول العقارية المبدئية (ميزانية)	1,500,000	3,000,000	1,000,008	1,000,008	4,000,008
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)	300,000	150,000	450,000	150,000	600,000
الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج ضريبة التصرفات العقارية	110,000	110,000	220,000	110,000	330,000
إجمالي الأتعاب والتكليف والرسوم الأولية (غير المتكررة)	44,123,860	33,802,022	77,925,882	22,097,508	100,023,390
الإجمالي	1,004,423,860	722,802,022	1,727,225,882	335,497,508	2,062,723,390

(ي) مالكي الوحدات ونسبة الاشتراكات العينية في الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق
يرجى مراجعة البند رقم (11) من هذه الشروط والأحكام والمعنون بـ"الاشتراك" أدناه

الإدارة النشطة

سوف يقوم مدير الصندوق ومن خلال فريق ذو خبرة ومتخصص في مجال الاستثمارات العقارية بإدارة أصول الصندوق بشكل مستمر وذلك من خلال دراسة وتقدير آداء الأصول والمحفظة العقارية بهدف تحقيق الأداء الأمثل وتعظيم قيمة استثماراتها على المدى البعيد وللتأكد من تحقيق الأهداف الاستثمارية للصندوق.

كما سوف يسعى مدير الصندوق وبالتعاون مع المستشارين الخارجيين بإجراء تقييم مستمر للقطاعات العقارية المختلفة بغرض متابعة تغير أداء وأنماط القطاعات العقارية المختلفة للاستفادة من الفرص المتاحة وللحفاظ على أهداف ومصالح الصندوق على المدى الطويل. وبإضافة إلى ذلك، يعتزم مدير الصندوق تعيين مدربان متخصصين لإدارة عقارات الصندوق وقد يكون مدرب العقارات أيضاً مستأجرين للعقارات التابعة للصندوق.

عملية اتخاذ القرار الاستثماري

في سبيل الاستفادة من الفرص الاستثمارية التي تتناسب مع استراتيجية الصندوق، فإن مدير الصندوق سيقوم بدراسة وتحليل الفرص العقارية بما يتناسب مع سياسات الاستثمار التي يعدها فريق الاستثمار التابع لمدير الصندوق.

ومن ضمن المنهج المختلفة المتبعة من قبل مدير الصندوق لغرض دراسة وتقدير الفرص الاستثمارية، يقوم مدير الصندوق بدراسة كل عقار بشكل منفرد بحيث يأخذ مدير الصندوق في عين الاعتبار القيمة العادلة (السوقية) للعقار حسب تقارير التقييم وجاذبية موقعه والمزايا التنافسية ومستويات السيولة النقدية في السوق الثانوية ونسبة الشواغر وفرص تحقيق قيمة مضافة علاوة على دراسة ما يتعلق بأثر أنماط الاقتصاد الكلي وغيرها من العوامل الأخرى للتوصيل إلى قرار بشأن الاستثمار. ويقوم مجلس إدارة الصندوق بالمراجعة والموافقة على قرار الاستثمار. ويحق لمدير الصندوق اللجوء إلى خدمات استشارية من الغير لغایات التوصل إلى قرار بشأن الاستثمار.

يتبنى فريق إدارة الإستثمارات العقارية لدى مدير الصندوق عملية اتخاذ القرار الاستثماري بناءً على الآتي:

الخطوة	البيان
1. وضع استراتيجية الاستثمار	<p>يتم بناء استراتيجية الصندوق ومحددات الاستثمار في الأصول المدرة للدخل بناءً على الأهداف الاستثمارية للصندوق بالشكل الذي يعظم المنفعة للمستثمرين وذلك بتحديد المعايير الرئيسية الخاصة بالاستثمارات العقارية ومنها:</p> <ul style="list-style-type: none"> - الموقع الجغرافي - نوع الأصل - قاعدة المستأجرين - عمر الأصل - جودة البناء والمواصفات - الدخل المتوقع <p>إضافة إلى ذلك، يتم دراسة كل استثمار على حدى في ظل المحفظة الاستثمارية من خلال نظرة شاملة.</p>
2. اختيار الأصول الأنسب للاستثمار	<p>يتم اختيار الأصول الأنسب للاستثمار بعد تحديد كافة شروط وأحكام التعاقد الأولية وتوقع ما يتعلق بحصرية التعاملات. يتم بعد ذلك القيام بعملية فحص شامل بناء على ما يلي، على سبيل المثال لا الحصر:</p> <ul style="list-style-type: none"> - تحديد الجدول الزمني للتنفيذ - تحديد مقدمي الخدمات ومجال الأعمال لكل منهم - إعداد النموذج المالي ودراسات الجدوى اللازمة - تحديد مقيميين معتمدين على الأقل - إعداد تقارير أعمال الفحص القانونية للصكوك - تنفيذ أعمال الفحص ذات العلاقة والمستندات ذات العلاقة
3. تنفيذ الاستحواذ	<p>تم عملية الاستحواذ عن طريق إنشاء شركة ذات مسؤولية محدودة تابعة لأمين الحفظ تنشأ لهذا الغرض وبعد قيام إدارة العقارات بما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - اختيار هيكل الاستحواذ الأنسب. - اختيار الهيكل المالي الأنسب. - تحديد مقدمي الخدمات العقارية لتقديم خدمات الإدارة والتسيير للأصل العقاري. - توقيع العقود النهائية (عقد البيع). - عمل ما يلزم لتحويل العقود الاجارية والعقود الأخرى ذات العلاقة لصالح الملاك الجديد (الصندوق/الشركة ذات الغرض الخاص).
4. إدارة عمليات الصندوق	<p>يقوم مدير الصندوق بالوصية لعمل توزيعات نقدية بما يتناسب مع استراتيجية الصندوق واللوائح التنظيمية ذات العلاقة كما يقوم بتعظيم عوائد الصندوق والحفاظ على قيمة أصوله من خلال القيام بذلك فعال بما يلي:</p> <ul style="list-style-type: none"> - إدارة العلاقات مع المستأجرين بشكل نشط وفعال. - الحرص على إرضاء المستأجرين ومعالجة ما قد يؤثر على أعمالهم أو استخدامهم للعقارات. - تعظيم العوائد عن طريق إعادة التأجير وأو رفع القيمة الاجارية بالتناسب مع الفرص التي توفرها ظروف السوق. - تعين الجهات المختصة بإدارة وصيانة الأصول ومتابعة أدائهم بشكل دوري. - دراسة ما يتعلق بتحسين العقارات وإعادة تهيئتها وزيادة كفاءة التسيير وفقاً للحاجة.
5. التخارج من الصندوق	<p>يتم دراسة فرص التخارج من الاستثمار بناءً على ما تقتضيه مصلحة المستثمرين وبناءً على التقارير المعده لهذا الغرض وبعد الحصول على موافقات مجلس إدارة الصندوق وغيرها من الإجراءات التنظيمية اللازمة.</p>

في حال تم إقرار التخارج من الأصل العقاري، يتم التخارج عن طريق بيع الأصل لمشتريين استراتيجيين أو مؤسسات مالية أو غيرها وفقاً لما تقتضيه مصلحة المستثمرين وبعد عمل الدراسات الواجبة لدعم اتخاذ القرار.

يتم التخارج إما عن طريق مدير الصندوق مباشرة أو من خلال تعيين مستشار تسويقي عقاري يتم تعيينه من قبل مدير الصندوق لهذا الغرض.

التصريف في الاستثمارات وسياسة التخارج

الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين، والذي من شأنه أن يتطلب الاحتفاظ بملكية أصول الصندوق لفترات طويلة. وبالرغم من ذلك، سيقوم مدير الصندوق بمراقبة السوق باستمرار لتقدير فرص التخارج من أي من إسثماراته العقارية. وتشمل مبررات التخارج من الاستثمارات العقارية - على سبيل المثال لا الحصر: (أ) إعادة توازن أصول الصندوق لتشمل أصول جديدة، (ب) تغير في مقومات الأصول العقاري الموجودة أو (ج) توقعات ونظرة سلبية حول سوق العقار والقطاعات الفرعية التي قد تؤثر على الأصول العقارية المكونة للصندوق.

يعتمد الصندوق الاحتفاظ بالاستثمارات بشكل عام على المدى الطويل. علماً بأن مدير الصندوق سيقوم بتقييم كل عقار مملوك للصندوق مرتبين في السنة كما في آخر يوم عمل من شهر يونيو وشهر ديسمبر من كل سنة، واقتراح استراتيجيات معينة بشأنه، بما في ذلك قرارات التصرف في العقار على المدى الطويل والقصير إذا تبين أن تلك القرارات تصب في مصلحة الصندوق ومالي الوحدات.

وسوف يحصل مدير الصندوق على تقارير تقييم لأي عقار يتم اقتراح الاستحواذ عليه أو بيعه أو التصرف فيه من جانب الصندوق من مقيمين اثنين (على الأقل) مستقلين معتمدين من قبل مجلس إدارة الصندوق ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

هيكل الملكية

قام الصندوق بتعيين أمين الحفظ للاحتفاظ بملكية أصول الصندوق. وسيتم تسجيل ملكية الأصول باسم شركة أو أكثر ذات غرض خاص يتم تأسيسها من قبل أمين الحفظ لأجل التفريق بين ملكية الأصول المملوكة من قبل الصندوق وتلك المملوكة من قبل أمين الحفظ.

وقد يحصل الصندوق على تمويل متواافق مع ضوابط الهيئة الشرعية من مؤسسة مالية أو أكثر، وفي هذه الحال، يمكن رهن أصول الصندوق لصالح الجهة الممولة بموجب شروط وأحكام وثائق التمويل وبما يتماشى مع شروط اتفاقية التسهيلات الأئتمانية والأنظمة ذات الصلة.

الامتثال للأنظمة

يجب أن يلتزم الصندوق واستثماراته في جميع الأوقات باللوائح والأنظمة التي تحكم ملكية العقارات في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

10. مخاطر الاستثمار في الصندوق

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مستوى مخاطر عالي وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر. ويجب على المستثمرين المحتملين تقييم الاعتبارات الواردة فيما يلي، وغيرها من الاعتبارات بعناية عند اتخاذ قرارهم. وتكون هناك مخاطر أخرى وأمور غير مؤكدة ليست معروفة لدى مدير الصندوق حالياً، أو يعتبرها مدير الصندوق غير هامة حالياً بينما يكون لها تأثير سلبي على الصندوق وعمله. ولا يمكن تقديم أي ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق هدف الاستثمار أو بأن المستثمرين سيتلقون عائدًا على رأس المال.

لا ينطوي الاستثمار في الصندوق على أي ضمانة بأن الاستثمار فيه سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتکبد أي خسائر. لذا، فإنه يتوجب على كل مستثمر محتمل أن يأخذ في الاعتبار كلًّ من عوامل المخاطر المذكورة أدناه قبل شراء وحدات في الصندوق. 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.

(أ) ملخص المخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق والتي من شأنها أن تؤثر في استثمارات الصندوق أو أي ظرف آخر قد يؤثر في قيمة صافي أصول الصندوق وعائد استثماره.

عدم وجود ضمان لعائد الاستثمار: ليس هناك ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق عائد لمستمره أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات الموصوفة في هذه الشروط والأحكام. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جميع رأس المال المستثمر. ولا يمكن تقديم ضمان بأن العوائد المتوقعة أو المستهدفة للصندوق سيتم تحقيقها. وجميع الأرقام والإحصائيات التي وردت والمبنية في هذه الشروط والأحكام هي لأغراض التوضيح فقط ولا تمثل توقعات للربح. ولا يمكن توقع العوائد الفعلية والتي من الممكن أن تختلف عن التوقعات الواردة في هذه الشروط والأحكام.

مخاطر التاريخ التشغيلي المحدود: لا يمتلك الصندوق تاريخ تشغيلي يمكن للمستثمرين المحتملين من خلاله الحكم على أداء الصندوق ونجاحاته. يمتلك مدير الصندوق خبرة مستحدثة في إدارة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة لحداثة تشريعها في المملكة العربية السعودية. كما أن طبيعة الاستثمارات المستقبلية في الصندوق وكذلك طبيعة المخاطر المرتبطة بها من الممكن أن تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي اضطلع بها مدير الصندوق في السابق. كما أنه ليس بالضرورة أن تكون النتائج السابقة التي حققها مدير الصندوق دالة على الأداء المستقبلي. لذا تعد حداثة المنتج من المخاطر حيث يصعب التنبؤ بمدى التغير في قيمة الوحدات أو في العوائد التي من المفترض توزيعها.

المخاطر النظامية: على الرغم من أنه يتوجب على مدير الصندوق التأكد من امتثال الصندوق للأنظمة والتعليمات ذات الصلة، إلا أنه من الممكن أن يفقد الصندوق شرط من الشروط التي تؤهله ليكون صندوقاً استثمار عقاري متداول بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري وهو الأمر الذي يتربّع عليه آثار سلبية على سيولة تداول وحدات الصندوق بما يؤثر سلباً على قيمة استثماره. وبالإضافة إلى ذلك، من الممكن أن يتم إجراء تغييرات لاحقة (بما في ذلك تغيير في التفسير) على شروط تأهيل الصندوق ليكون صندوقاً استثمار عقاري متداول. وينبغي على المستثمرين المحتملين ملاحظة أنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق، عقب اختياره ليكون صندوقاً استثمار عقاري متداول سوف يظل صندوقاً استثمار عقاري متداول (سواء بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية أو خلافه). وفي حال تخلف الصندوق عن الوفاء بأي من المتطلبات التنظيمية الازمة للاحتفاظ بوضعه، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. ويمكن أن يؤدي عدم القدرة على إدراج الصندوق في تداول السعودية (تداول) إلى نتائج سلبية على إمكانية تسويق الوحدات وعلى سيولتها وقيمتها.

مخاطر عدم توافر سيولة في السوق: يعتزم الصندوق التقدم بطلب لكي يتم قبول الوحدات للتداول في تداول السعودية. ولا ينبع النظر إلى قبول هذا الطلب كإشارة إلى أنه سيكون التداول بوحدات الصندوق في سوق ذات مستوى عالي من السيولة والعرض والطلب. وأنها سوف تتتطور، أو أنها في حال تطورت سوف تستقر إلى أجل غير مسمى عقب القبول. وفي حال كان السوق ذات مستوى منخفض من السيولة والعرض والطلب، فسوف تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، في حال عدم تطوير هذه السوق، يمكن للتعاملات الصغيرة نسبياً أو التعاملات المقررة على الوحدات تأثير سلبي كبير على القيمة السوقية للوحدات. ويمكن من الصعب تنفيذ التعاملات الفعلية أو التعاملات المقررة المتعلقة بعده كغير من الوحدات بسعر ثابت. ويشير العدد المحدود من الوحدات وأو ماكى الوحدات إلى وجود سيولة محدودة في هذه الوحدات. وهو الأمر الذي يؤثر سلباً على ما يلي: (1) قدرة المستثمر على تحقيق مردود من بعض أو كل استثماره وأو (2) السعر الذي من خلاله يستطيع هذا المستثمر تحقيق المردود وأو (3) السعر الذي من خلاله يتم تداول الوحدات في السوق الثانوية. وبالإضافة إلى ذلك، يتم إصدار نسبة كبيرة من الوحدات إلى عدد محدود من المستثمرين، وهو الأمر الذي يؤثر سلباً على تطوير سوق ذات سيولة نشطة للوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من أن الوحدات سوف تكون قابلة للتداول، تكون سيولة السوق بالنسبة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري القابلة للتداول أقل من سيولة سوق أسهم الشركات المدرجة.

مخاطر التغيرات في الأسعار: هناك العديد من العوامل التي تؤثر سلباً على السعر السوقى للوحدات ومن بينها الحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية والأسواق العقارية والظروف الاقتصادية السائدة والمتواعدة ومعدلات الفائدة وتکاليف التمويل وتوجهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة. وتتعرض سوق الوحدات للتقلبات. وبؤدي عدم وجود السيولة إلى حدوث تأثير سلبي على القيمة السوقية للوحدات. وبناءً عليه، فإن شراء هذه الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات.

مخاطر التغير في الظروف الاقتصادية العامة: إن التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك نسب المعدلات، وظروف العمل، والمنافسة، والتطورات التكنولوجية، والأحداث السياسية والدبلوماسية، والقوانين الضريبية من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري وسلبي على الأعمال وفرض الصندوق. وعلى وجه الخصوص، تسبب الزيادة في نسب الفائدة بمطالبات من المستثمرين لعائد أعلى وذلك للتعويض عن العائد المتحقق من الاستثمار في الصندوق مقارنةً مع العائد المحتمل عند الاستثمار في أدوات استثمارية بديلة، كنتيجة لذلك، تتحفظ جاذبية الوحدات كفرصة استثمارية فيقل الطلب عليها مما يؤثر سلباً على القيمة السوقية للوحدات. وحيث إنه يجوز للصندوق اللجوء إلى التمويل، فإن أي زيادة في نسب الفائدة في أسواق الدين من شأنها أن تؤثر على شروط التمويل للصندوق. وإن التغيرات في أسعار الفائدة ستؤثر أيضاً على التقييمات في القطاع العقاري بشكل عام.

مخاطر التداول، سعر أقل من سعر الطرح: من الممكن أن يتم تداول الوحدات بسعر أقل من سعر الطرح في وقت الاشتراك، ولا يستطيع مالكو الوحدات استرداد كامل قيمة استثمارهم. ويتم تداول الوحدات بسعر أقل من قيمتها لعدة أسباب من بينها ظروف السوق غير المواتية وضعف توقيعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة مستويات العرض على الطلب من الوحدات.

مخاطر التقليب في التوزيعات: على الرغم من أنه يتوجب على الصندوق بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري توزيع ما نسبته 90٪ على الأقل من صافي دخلها للمالي الوحدات، إلا أنه لا توجد ضمانات بشأن مبالغ التوزيعات المستقبلية. ويكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيع بسبب أحاديث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف (بما في ذلك النفقات الرأس مالية في حال القيام بأعمال تجديد واسعة النطاق ومكلفة بشكل عاجلاً) أو انخفاض في الإيرادات (كما في حال تدني مستويات تحصيل إيرادات الإيجار) أو عدم التزام المستأجر بالدفع. وإن عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات لمالكي الوحدات يعرض صندوق للتزامات معينة من شأنها أن توفر المزيد على الأداء المالي للصندوق. ويمكن أيضاً أن يمتنع الصندوق من القيام بأي توزيعات من قبل مموليه. وفقاً لوثائق التمويل ذات العلاقة، والذين يكون لهم الحق بحالات معينة (مثل بعد وقوع حالة إخلال بموجب وثائق التمويل) الحق في السيطرة على والتحكم بالتدفقات النقدية للصندوق بحيث تستخدم لسداد المبالغ المستحقة بموجب وثائق التمويل. وينشر إلى أن أي انقطاع أو انخفاض في مبالغ التوزيعات لمالكي الوحدات، يتسبب في انخفاض قيمة سعر تداول وحدات الصندوق.

مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات: تؤدي عمليات البيع اللاحقة من جانب مالكي الوحدات لعدد كبير من الوحدات إلى انخفاض السعر السوقى للوحدة إلى درجة كبيرة. وتؤدي أي عمليات بيع لعدد كبير من الوحدات في السوق العامة أو التصور بأن هذه المبيعات سوف تحدث إلى التأثير بشكل سلبي وكبير على قيمة سعر تداول الوحدات.

مخاطر انعكاس، القيمة الأساسية: لا يعكس سعر السوق المتداول للوحدات قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق. وتتعرض أسواق المال لتقلبات كبيرة في الأسعار وحجم التعاملات من وقت لآخر و يؤدي هذا الأمر، بالإضافة إلى الظروف الاقتصادية والسياسية وغيرها، إلى التأثير السلبي على قيمة سعر تداول الوحدات. وبصفته صندوق تداول عام، سوف يتاثر سعر الوحدة الواحدة بعدد من العوامل، والتي يقع العدد منها خارج سيطرة مدير الصندوق وبعضها يتعلق بالصندوق وعملياته بحيث يؤثر بعضها على الاستثمار العقاري أو أسواق الأسهم بصفة عامة.

مخاطر تقدير صافي أصول الصندوق: تحدد صافي قيمة أصول الصندوق مرتين في السنة، إلا أنه تتغير قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق في الفترة ما بين التقييمات. ولذلك، يمكن تحديد سعر السوق للوحدات بناءً على معلومات تاريخية والتي لا تعكس القيمة الحالية للاستثمارات الأساسية للصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن بعض الرسوم المستحقة لمدير الصندوق لا تتغير إلا من تقييم لآخر بناءً على صافي قيمة أصول الصندوق (كتاب مسلح الصندوق حيث تكون نسبة من صافي قيمة أصول الصندوق ورسوم الإدارة حيث تكون نسبة من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل من العقارات المملوكة من قبل الصندوق، على أن لا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل 0.75٪ من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق). وبعدها يكون مالك الوحدات على غير دراية بقيمة أصول الصندوق المحدثة في خلال هذه الفترة وقد يتصرف بوحدات الصندوق بطريقة تؤثر بشكل سلبي على عوائد قيمة استثماره.

مخاطر القيد المترافق مع الأصول، عمليات استحواذ ممتثلة: تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري إلى الحد من مرنة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الاستحواذ. ويعتمد الصندوق توزيع 90٪ على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، ومن أجل الحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، فيجب أن تتجاوز نسب التمويل للصندوق نسبة 50٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في وقت الحصول على التمويل. ونتيجة لذلك، يمتلك الصندوق قدرة محدودة على تحسين ممتلكاته أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على ممتلكات إضافية. وفي حال كان يعتمد الصندوق القيام بزيادة رأسماله، فقد يلجأ إلى طرح وحدات مقابل مساهمات عينية أو نقدية بما يتماشى مع أنظمة هيئة السوق المالية، وتستغرق العملية وقتاً طويلاً مما تؤثر بشكل سلبي على السعر السوقى للوحدات.

القيود الشرعية: يجب أن تبع استثمارات الصندوق المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية، حيث تطبق هذه الضوابط على كلٌّ من هيكل الاستثمارات وعلى نشاطات الصندوق واستثماراته. وللتزام بذلك الضوابط، يضرر الصندوق للتخلص من الاستثمار أو جزء منه، أو جزء من دخله إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مختلف للمعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام للمعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية يخسر الصندوق فرص استثمار الشرعي وجود أي استثمار مقترن غير ملتزم بضوابط المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية، وبالتالي لا يمكن للصندوق النظر فيه. ويمكن لهذه العوامل، في ظل ظروف معينة، أثر سلبي على الأداء المالي للصندوق أو استثماراته، مقارنةً مع النتائج التي يمكن الحصول عليها لو لم تكن ضوابط الاستثمار الشرعية للصندوق منطقية.

مخاطر توقيعات غير صحيحة والتغافلات في أوضاع السوق: يعتمد أداء الصندوق المستقبلي بشكل كبير على التغيرات في مستويات العرض والطلب في القطاع العقاري ذات العلاقة، والتي تتأثر بالأوضاع الاقتصادية والسياسية المحلية والعالمية، وزيادة التنافس الذي ينبع عنه انخفاض قيمة العقارات واحتمال محدودية توفر التمويلات السكنية أو زيادة أسعار الرهن العقاري، والتغيرات في مستويات العرض والطلب. لذا، يمكن أن يكون للتوقيعات غير الصحيحة المستخدمة من قبل مدير الصندوق لغايات

اتخاذ القرار الاستثماري أثر سلبي على الصندوق.

عدم المشاركة في الإداره: باستثناء ما هو مذكور في هذه الشروط والأحكام، لا يكون للمستثمرين الحق أو صلاحية المشاركة في إدارة الصندوق أو التأثير على أي من قرارات استثمارات الصندوق. وتسند جميع مسؤوليات الإدارة لمدير الصندوق.

الاعتماد على كبار الموظفين: يعتمد نجاح الصندوق بشكل رئيسي على نجاح فريق إدارته. وتؤثر خسارة خدمات أي من أعضاء فريق إدارة الصندوق بشكل عام (سواء كان ذلك بسبب الاستقالة أو خلافه) أو عدم إمكانية جذب وتعيين موظفين إضافيين على عمل الصندوق ومنظومته. إن عدم وجود فريق ناجح لإدارة الصندوق ينعكس سلباً على القدرة على تنمية عقارات وأصول الصندوق والقدرة على التفاوض لما فيه من مصلحة الصندوق مما ينعكس على عوائد الصندوق وقيمة وحداته الاستثمارية.

مخاطر تعارض مختلط في المصالح: يخضع الصندوق لحالات مختلفة لتعارض المصالح نظراً لأن مدير الصندوق والشركات التابعة له، ومدراء كلٍّ منهما والمدراء والمنتسبين من الممكن أن يكونوا مشاركين في أنشطة عقارية وغيرها من الأنشطة التجارية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. وبهذا الخصوص، يجوز للصندوق من وقت لآخر التعامل مع أشخاص أو شركات أو مؤسسات أو الشركات التي ترتبط مع الشركات التابعة لمدير الصندوق، لتسهيل الفرص الاستثمارية. ولا يتطلب من الجهات التي فوض مجلس إدارة الصندوق مسؤوليات معينة لها (بما في ذلك مدير الصندوق) أن يكرسوا كل مواردهم للصندوق. وفي حال قامت أيٌّ من الجهات المذكورة بتكريس مسؤولياتها أو مصادرها لصالح جهات أخرى، يحد ذلك من قدرتها على تكريس مصادرها ومسؤولياتها لصالح الصندوق مما يؤثر على قدرة الصندوق بتحقيق أهدافه من حيث النمو في العوائد والقدرة على تحقيق قيمة سوقية أفضل للوحدات.

مخاطر ظروف القوة القاهرة: يخضع الصندوق بصفة عامة للظروف الاقتصادية والاجتماعية المحيطة في الدول والمدن التي يستثمر فيها الصندوق. إضافةً إلى ذلك فإن استثمارات الصندوق معرضة بشكل جوهري إلى التأثير بقرارات منع التجول الكلي أو الجزئي على مدار اليوم مثل: إغلاق المطاعم وأماكن الترفيه، إضافةً إلى إغلاق المجمعات التجارية والمصانع والمستودعات وتوقف ممارسة العمل بالأنشطة التجارية التي قد تنتج نتيجة للحرب و/or الحريق و/or انتشار الأمونة والأمراض ، مما يؤدي إلى عدم قدرة المستأجرين على سداد الإيجارات المستحقة للصندوق. و/أو انخفاض نسبة الإشغال في عقارات الصندوق و/or عدم القدرة على تحصيل الإيجارات و/or فسخ عقود الإيجار السارية مما سيكون له تأثيراً ملحوظاً على إيرادات العقارات المملوكة من قبل الصندوق وبرحات متفاوتة (وخاصة التجاري منها). وكل ذلك يؤثر سلباً على العوائد الإيجارية للصندوق. وبالتالي تأثر أعمال الصندوق سلباً نتيجةً لهذه الظروف الاستثمارية مما يؤدي إلى انخفاض التوزيعات النقدية إلى مالكي الوحدات و/or إلى انخفاض سعر وحدات الصندوق المدرجة في تداول السعودية. إضافةً إلى ذلك، فقد يكون لهذه الإجراءات والظروف تبعات قانونية على بعض العقود المبرمة من قبل الصندوق (بما فيها عقود الإيجار) والالتزامات الناشئة عنها.

عوامل المخاطر ذات الصلة بأصول الصندوق

توفير الاستثمارات المناسبة: تكون بعض من استثمارات الصندوق، كما بتاريخه، منتقاة من قبل مدير الصندوق. وبالتالي لن تكون هناك فرصة لمالك الوحدات بتقييم العوامل الاقتصادية أو المالية أو غيرها فيما يتعلق بالاستثمارات المستقبلية. ولا يمكن تقديم ضمان بأن مدير الصندوق سيتمكن، عقب الاستحواذ على الأصول العقارية، من تحديد استثمارات تتماش مع أهداف الاستثمار الخاصة بالصندوق، وتحديداً في بيئة السوق الحالية. إن تحديد الاستثمارات المناسبة للصندوق وهيكلتها هو أمر معقد بعض الشيء وغير مضمون بدرجة كبيرة. وعدم قدرة مدير الصندوق على تحديد الاستثمارات المناسبة يؤثر سلباً على قدرة الصندوق على تحقيق النمو المرغوب في القيمة السوقية للوحدات.

مخاطر سوق العقارات السكنية: تقع بعض الأصول العقارية التابعة للصندوق في القطاع السكني. ويعتمد أداء الاستثمارات في قطاع العقارات السكنية بشكل كبير على التغيرات في مستويات العرض والطلب والتي تتأثر بشكل كبير بالعوامل الاقتصادية والسياسية والأمنية المحلية والعالمية، بما في ذلك زيادة المنافسة التي تفرضها العقارات السكنية الأخرى. وتعتمد قدرة الصندوق على تحقيق صافي دخل تجاري والحفاظ على القيمة العقارية للعقارات السكنية بشكل كبير على القدرة التنافسية للعقار مع العقارات المماثلة. وإذا ما تمكنت عقارات سكنية مماثلة من جذب مستأجرين بطريقة أفضل من العقارات المملوكة من قبل الصندوق، فإن صافي إيرادات الإيجار من الصندوق سوف ينخفض في المستقبل نتيجةً لانخفاض الطلب من جانب المستأجرين. ويؤدي الانخفاض في صافي إيرادات الإيجار إلى تخفيض توزيعات العائد إلى مالكي الوحدات و يؤدي إلى انخفاض قيمة وسعر الوحدات في تداول السعودية.

مخاطر الاستثمار في القطاع التعليمي: من الممكن أن تشمل استثمارات الصندوق مستقبلاً على استثمارات عقارية تقع في القطاع التعليمي. ولذلك من المحتمل أن يتأثر أداء الاستثمار في هذا القطاع سلباً لعدة أسباب منها - على سبيل المثال لا الحصر - عوامل تتعلق بمستويات العرض والتي منها زيادة المعروض من المدارس الأهلية و/or الحكومية. وعوامل الطلب والتي منها حدوث انكماس اقتصادي، وفرض بعض الرسوم والضرائب، واحتمال حدوث تغيير في الأنظمة واللوائح المنظمة لهذا القطاع والتي منها احتمال إلغاء لترخيص المدارس الأهلية. وتلك العوامل سوف تؤثر سلباً على العوائد الإيجارية مما يؤدي إلى انخفاض توزيعات العائد إلى مالكي الوحدات و يؤدي إلى انخفاض قيمة وسعر الوحدات في تداول السعودية.

مخاطر الاستثمار في عقارات خارج المملكة: ينطوي الاستثمار خارج المملكة على العديد من المخاطر منها - على سبيل المثال لا

الحصر - 1) الأمور المرتبطة ببقبات صرف العملات: 2) بعض المخاطر الاقتصادية والجيوسياسية: 3) احتمال قيام الدولة التي يتم الاستثمار فيها بفرض ضرائب على الدخل والمكاسب المرتبطة بهذه الأصول. وتلك العوامل سوف تؤثر سلباً على العوائد الإيجارية مما يؤدي إلى انخفاض توزيعات العائد إلى مالكي الوحدات وإلى انخفاض قيمة وسعر الوحدات في تداول السعودية.

مخاطر الاستثمار في سوق العقارات التجارية/ التجزئية: تقع بعض الأصول العقارية التابعة للصندوق في قطاع العقارات التجارية/التجزئة. إن هناك مخاطر محتملة منها - على سبيل المثال لا الحصر- انخفاض العوائد المحتملة بسبب التعرض لبعض فترات الركود أو الموسمية. أو الظروف الاقتصادية بشكل عام، مما يؤدي إلى عدم قدرة المستأجرين على السداد. والتي تؤدي إلى انخفاض نسبة الإشغال. وكل ذلك يؤثر سلباً على العوائد الإيجارية مما يؤدي إلى انخفاض توزيعات العائد إلى مالكي الوحدات وإلى انخفاض قيمة وسعر الوحدات في تداول السعودية.

مخاطر القطاع الفندقي: قد تشمل استثمارات الصندوق مستقبلاً على استثمارات عقارية في القطاع الفندقي. ويتأثر الاستثمار في قطاع الفندقي بعوامل عدة منها - على سبيل المثال لا الحصر- العوامل الاقتصادية والتي تؤثر على معدلات الإنفاق الشخصي مما يؤدي إلى تأثير نسبة الإشغال في هذا القطاع. وعوامل العرض والطلب والتي تؤدي إلى الحاجة لتخفيض أسعار الغرف لاستقطاب النزلاء وخاصة المناطق التي يوجد بها زيادة في المعرض. والموسمية في القطاع، وأيضاً تغير الوائح والأنظمة وخاصة المتعلقة بزيادة الضرائب والرسوم. وتلك العوامل سوف تؤثر سلباً على العوائد الإيجارية (في حال تضمن الصندوق عقار في هذا القطاع) مما يؤدي إلى انخفاض توزيعات العائد إلى مالكي الوحدات وإلى انخفاض قيمة وسعر الوحدات في تداول السعودية.

مخاطر الاستثمار في القطاع الصناعي واللوجستي: تقع بعض الأصول العقارية التابعة للصندوق في القطاع الصناعي واللوجستي. وتكون هذه العقارات معرضة لمخاطر مختلفة تتعلق بالقطاع مثل الانقطاعات المحتملة في سلسلة عملية التوريد. ومخاطر التقلبات في أسعار المواد الخام، ومخاطر تدهور جودة الآئتمان للعديد من العملاء الرئيسيين. ومخاطر إغلاق المصانع والمستودعات نتيجة لأسباب مختلفة ومنها انقطاع التيار الكهربائي وغيرها من مصادر الطاقة والأضرار التي قد تلحق بالآلات والمعدات والاضرابات العمالية مما يؤدي إلى إبطاء أو إيقاف الإنتاج بشكل كامل والذي قد يكون له تأثير مادي على الصندوق وعوائد المستثمرين.

مخاطر الاستثمار في القطاع المكتبي: قد تشمل استثمارات الصندوق مستقبلاً على استثمارات عقارية في القطاع المكتبي. ويتأثر الاستثمار في قطاع المكتبي بعوامل عدة منها - على سبيل المثال لا الحصر- عوامل العرض والطلب نتيجة للتغيرات في سلوكيات السوق والمستأجرين. أو قد يتأثر بازدياد العرض من خلال إقبال مزيد من الطورين بتطوير عقارات مخصصة للاستخدام المكتبي أو انخفاض الطلب لعوامل تتعلق بالاقتصاد الكلي ونسب البطالة. فعل سبيل المثال، قد تتبع بعض الشركات في المملكة سياسات تسمح لموظفيها العمل من المنزل أو بعيداً عن مكان العمل، إضافةً لاختيارها استئجار مساحات مكتبية مشتركة محدودة المساحة بدلاً من استئجار مكاتب منفصلة ومجدهزة بشكل كامل. وفي حال ازدياد عدد المستأجرين المقيعين لمثل هذه السياسات، فقد يضطر الصندوق صرف مبالغ رأسمالية كبيرة لإعادة ترتيب المساحات الإيجارية في العقارات العاملة في القطاع المكتبي وذلك مما له أثر على العوائد الإيجارية وانخفاض توزيعات العائد إلى مالكي الوحدات.

مخاطر سوق العقارات المتعلقة بقطاعات أخرى: قد تشمل استثمارات الصندوق مستقبلاً على استثمارات عقارية تقع في قطاعات متعددة مثل القطاع الصحي والخدمات اللوجستية وغيرها من القطاعات الأخرى. ويعتمد أداء الاستثمارات في قطاع العقارات بشكل كبير على التغيرات في مستويات العرض والطلب المتعلقة بالقطاع العقاري ذات العلاقة. وتعتمد قدرة الصندوق على تحقيق صافي دخل تأجيري والحفاظ على قيمة تلك العقارات بشكل كبير على أداء السوق العقاري وأداء القطاع العقاري. إضافةً إلى القدرة التنافسية للعقار مقارنةً بالعقارات المماثلة. وبشكل عام، إذا ما تمكنت العقارات المماثلة لعقارات الصندوق من جذب مستأجرين بطريقة أفضل من العقارات الخاصة بالصندوق. فإن صافي إيرادات الإيجار من الصندوق سينخفض في المستقبل نتيجةً لانخفاض الطلب من جانب المستأجرين أو نتيجةً لزيادة حدة المنافسة. وما يؤدي إلى الانخفاض في صافي إيرادات الإيجار وتخفيض توزيعات العائد لمالكي الوحدات وإلى انخفاض قيمة وسعر الوحدات في السوق المالية السعودية.

مخاطر وجود مستأجر واحد والتنازع عن الالتزام: تشمل الأصول العقارية التابعة للصندوق على عقارات مؤجرة إلى مستأجر واحد فقط في الوقت الحالي. وبالتالي يتعرض الصندوق لدرجة أعلى من المخاطرة في حال تخلف أي من المستأجرين عن السداد، بخلاف ما إذا كان العقار مؤجر لعدة مستأجرين حيث تتشكل نسبة الدخل التأجيري من كل مستأجر نسبية أقل من إجمالي الدخل التأجيري للصندوق. إضافةً إلى أنه في حال تخلف أي من المستأجرين عن سداد الإيجار عن أي من الأصول العقارية المبدئية. فسوف يحد ذلك من قدرة مدير الصندوق على إعادة تأجير أي من العقارات على الفور، أو أن يتحقق إيرادات إيجار مرضية والذي من شأنه أن يقلل من إيرادات إيجار العقارات. وعلاوة على ذلك، سوف يضطر مدير الصندوق لعمل تجديدات كبيرة للعقارات بغرض جذب مستأجرين جدد في المستقبل على أفضل شروط ممكنة، مما يؤثر على العوائد التي يتم توزيعها على مالكي الوحدات.

مخاطر عدم التزام المستأجرين، سداد دفعات الإيجار المترتبة على عقود الإيجار السابقة لملكية الصندوق، للعقار: بعض العقارات التي قد يمتلكها الصندوق مستقبلاً، قد يشغلها مستأجرون بموجب عقود إيجار سابقة لانتقال ملكية العقارات للصندوق. وقد لا يتم إحلال الصندوق محل المالك السابق بالنسبة لعقود الإيجار المرتبطة بتلك العقارات بصورة رسمية من خلال اتفاقية إحلال أو إحالة أو تحويل. بل قد يعتمد الصندوق على إخطارات سيقوم المالك السابق للعقار بإرسالها للمستأجرين يطلب بموجبها إبداع

مبالغ الإيجار في حساب بنكي حسب توجيهات مدير الصندوق حيث هو المالك الجديد للعقارات، وهذا قد يؤثر على إمكانية الصندوق في المطالبة بمبالغ الإيجار المستحقة أو تحصيلها بالاعتماد على تلك الإخطارات، في حال تخلف المستأجرين عن أدائها، وذلك مما يؤثر على العوائد التي يتم توزيعها على مالكي الوحدات.

مخاطر تكرر معظم الإيجارات على مستأجر واحد: سيحقق الصندوق معظم دخله من المبالغ المستلمة من المستأجر/مدير الأموال شركة ند العربية للتسويق العقاري، وذلك للأصول العقارية المبدئية التالية: مركز "أهل كورت"، ومركز "بن 2" التجاري، ومركز "النخبة" التجاري. وبناءً عليه، سوف يتأثر الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية سلباً، بالإضافة إلى قدرته على القيام بتوزيعات على مالكي وحدات الصندوق في حال تخلف المستأجر المذكور عن سداد مبالغ الإيجار المتفق عليها في عقود التأجير المبرمة معه.

وأيضاً، فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات وتدفقات النقدية وكذلك قدرة الصندوق على دفع توزيعات للمستثمرين والتي ستتأثر جماعياً في حال عدمتمكن الصندوق من إعادة التأجير لشركة ند العربية للتسويق العقاري (عند انتهاء مدة العقد أو الإنتهاء المبكر لعقد الإيجار) بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار أو في حال كانت القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التجير أقل بكثير من المتوقع، وعلاوة على ذلك، سوف يضطر مدير الصندوق لعمل تجديدات كبيرة للعقارات المذكورة بفرض جذب مستأجرين جدد في المستقبل بأفضل شروط ممكنة، مما سيؤثر على العوائد التي يتم توزيعها على مالكي الوحدات. ولا يوجد أي ضمانت على احتمالية إيجاد مستأجر بديل أو أن تكون شروط أي عقد إيجار جديد ملائمة للصندوق مقارنةً بعقد الإيجار الحالي.

وبما أن إدارة الأموال هي من مهام المستأجر للأصول العقارية المبدئية المذكورة، فتوجد هناك أيضاً مخاطر اعتماد الصندوق على الدعم التشغيلي الكبير المنتظر من المستأجر، عليه، فإن أي تقدير أو خلل في الالتزامات التعاقدية الخاصة بالمستأجر والخاصة بتتشغيل العقار وإدارة الأموال سوف يؤثر سلباً على تكاليف التشغيل والوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية.

مخاطر تخلف الأطراف الأخرى عن الالتزام: سيتعرض الصندوق لمخاطر انتerna تتعلق بالآطراف الذين يقوم الصندوق، بمزاولة الأعمال معهم كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر تسوية التخلف عن السداد. كما يمكن للصندوق أن يتعرض بشكل تام، في ظروف معينة، إلى مخاطر تخلف الطرف الآخر عن التزاماتهم التعاقدية تجاه الصندوق، بما في ذلك ملاك الأراضي ومديري العقارات والبنوك الممولة وأو المقاولين. ويؤدي إخلال أي طرف خارجي متعدد معه عن سداد أي مستحقات تعاقدية إلى الصندوق إلى انخفاض دخل الصندوق، وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات.

التفاوتات في قيمة العقار والمخاطر العقارية العامة: سوف تخضع الاستثمارات للمخاطر المتعلقة بملكية العقارات وأو تأجيرها وأو تطوير عملياتها وأو إعادة تطويرها. وتشمل هذه المخاطر على سبيل المثال لا الحصر تلك المخاطر المرتبطة بالمناخ الاقتصادي المحلي العام والأوضاع العقارية المحلية والتغيرات في مستويات العرض والطلب المتعلق بالعقارات والنقص في إمدادات مصادر الطاقة ومختلف المخاطر غير المؤمن عليها أو غير القابلة للتأمين والكوارث الطبيعية واللوائح والقرارات الحكومية (على سبيل المثال، مراقبة الإيجارات) والتغيرات في الضوابط العقارية والتغيرات في معدلات العوائد وتوافر التمويلات السكنية التي من شأنها أن تجعل بيع أو إعادة تمويل العقارات صعب أو غير عملي، إضافةً إلى الالتزامات البيئية والالتزامات المحتملة المرتبطة بالتصريف في الأصول والحوروب وغيرها من العوامل التي تقع خارج سيطرة مدير الصندوق.

وحيث شهد السوق العقاري تقلبات كثيرة في السابق، فهناك احتمال أن يقوم الصندوق بالاستحواذ على عقارات خلال فترة انتعاش في السوق العقاري قبل أن يشهد تدهور لاحق من شأنه أن يؤثر على القيمة السوقية لاستثمارات الصندوق.

ولا يوجد هناك أي ضمان على وجود سوق جاهزة لإعادة بيع الاستثمارات وذلك لأن الاستثمارات عموماً لن تكون سائلة.

بالإضافة إلى ذلك، يكون للتغيرات السلبية في تشغيل أي عقارات أو في الوضع المالي لأي مستأجر تأثيراً سلبياً على المدفوعات الإيجارية التي يتلقاها الصندوق، وبالتالي على قدرة الصندوق على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين. ومن الممكن أن يتعرض أي مستأجر من وقت لآخر للركود وهو الأمر الذي يضعف وضعه المالي مما يؤدي إلى تخلفه عن سداد المستحقات الإيجارية عند استحقاقها. وفي أي وقت، يجوز لأي مستأجر أن يسعى للحصول على حماية ضد قوانين الإفلاس أو الإعسار المعمول بها، وهو الأمر الذي يؤدي إلى رفض عقد الإيجار أو إنهائه أو أي نتائج سلبية أخرى، وبالتالي انخفاض التدفق النقدي القابل للتوزيع الخاص بالصندوق. ولا يمكن تقديم ضمان بأن المستأجرين لن يرفعوا دعاوى للحماية من الإفلاس في المستقبل، وإذا فعلوا ذلك فلن يستمر الإيجار سارياً.

التركيز على القطاع العقاري: يجوز تركيز أصول الصندوق في قطاع واحد محدد، على سبيل المثال القطاع العقاري السكني وأو التجاري وأو القطاع العقاري المكتبي وأو قطاع المخازن العقاري. إن تركيز الاستثمارات في قطاع واحد أو أكثر يعرض الصندوق لخطر الركود الاقتصادي، وذلك بشكل يفوق ما إذا اشتملت أصول الصندوق الاستثمارية على أصول عديدة في قطاعات أخرى. وكنتيجةً لذلك، يكون لهذا الركود تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرتة على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين.

تركيز من قبل الموقف الحفري: تقع الأصول العقارية التابعة للصندوق في المملكة العربية السعودية. ولا توجد متطلبات

للصندوق بتنوع استثماراته خارج المملكة العربية السعودية ويشكل عام إذا ما ركز الصندوق استثماراته في موقع جغرافية محددة، فسوف يعرض هذا الصندوق إلى مخاطر تدني الأوضاع الاقتصادية بشكل أكبر مما لو اشتمل الصندوق على عقارات في مناطق جغرافية أكثر تنوعاً. ونتيجةً لذلك، يمكن لأي ركود في النشاط الاقتصادي أن يكون له تأثير سلبي جوهري على الحالة المالية للصندوق ونتائج عملياته، وتدفقاته النقدية، والقدرة على القيام بتوزيعات للمستثمرين.

مخاطر نزع الملكية: أنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة الاستحواذ الإلزامي على عقار لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية العملية، يكون سعر الشراء لعقار ما عادة ما يساوي للقيمة السوقية. وفي حال نزع الملكية، يتم الاستحواذ الإلزامي على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظامياً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن يكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تتحقق خطر نزع الملكية، تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات ويختسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.

مخاطر الاعتماد على إيرادات الإيجارات: يستحوذ الصندوق على استثمارات بناءً على القيم المستقة من الإيرادات التي من المتوقع أن يتم الحصول عليها من المستأجرين. ولا يوجد ضمان بأن المساحات الشاغرة سوف يتم تأجيرها أو أن الإيجارات المنتهية سوف يتم تجديدها أو أنه سوف تكون هناك زيادة في الإيجارات بمجرد الزمان. وفي حال تعرض أحد المستأجرين لازمة مالية، فسوف يصبح عندها غير قادر على سداد المستحقات الإيجارية في الوقت المناسب أو تجديد عقد إيجاره. ويشغل بعض المستأجرين أجزاء كبيرة من الاستثمارات ذات الصلة. وبالتالي، طالما كانت استثمارات الصندوق مركزة في تلك الأصول، فسوف يتآثر الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين سلباً بشكل كبير بأي ظروف سلبية تؤثر على هؤلاء المستأجرين الرئيسيين.

مخاطر سهولة الأصول الأساسية: تُعد الأصول العقارية من الأصول غير السائلة نسبياً. وبالتالي، يصعب أو يستحيل على الصندوق أن يبيع أصل عقاري معين بالسعر المرغوب في أي وقت معين. وتكون أصول الصندوق من أصول عقارية. ويصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تنصيفها كأصول عقارية كبيرة). ويترتب على السعر المقترن للبيع لخصم كبير خاصةً إذا تم إيجار الصندوق على التصرف في أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة. ويؤدي هذا الأمر إلى تخفيض قيمة الوحدات والتأثير سلباً على أداء الصندوق.

مخاطر التطوير: على الرغم من أن أغلب الأصول العقارية التابعة للصندوق عقارات مطورة، إلا أنه يجوز للصندوق الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري بنسبة لا تتعدي 25% من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة. إن مشاريع التطوير العقاري في المملكة تواجه مخاطر عديدة. إن مخاطر الاشتراك في بناء وتسويقي مشروع عقاري جديد تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي: (1) التأخير في الانتهاء من أعمال التشييد في الوقت المحدد، و(2) تجاوز التكاليف المحددة، و(3) عدم القدرة على تحقيق عقد إيجار بالمستويات المتوقعة، و(4) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة الصندوق والتي تتعلق بقطاع التشييد (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق). وهو الأمر الذي يعوق الانتهاء من مشاريع التطوير. إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي والإشغال. وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة. وتتكليف التطوير العقاري المتصلة بالمشاريع التي لم يتم متابعتها حتى الافتتاح. إن الإنجاز الناجح لتلك المشاريع سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات وأي فشل في ذلك من شأنه أن يؤدي إلى تخفيض التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق.

مخاطر الزيادة في تكاليف البناء والتطوير: قد يهدى مدير الصندوق إلى تطوير بعض الأصول وذلك بالاستفادة من بعض المواقع غير المستفادة فيها ببناء أو إضافة أو تطوير مباني. وعليه، فإن تكاليف بناء وتطوير مشروع عقاري من الممكن أن تتجاوز التوقعات المحددة لأسباب مختلفة، من بينها - على سبيل المثال لا الحصر - التأخير بسبب الخلافات الصناعية، والخلافات مع مقاولي الباطن، والزيادة في تكاليف مواد البناء والمعدات والعمال، وسوء الأحوال الجوية، والمشكل والظروف غير المتوقعة. ولا يوجد أي ضمان بأن أي من تدابير التخفيف التي سيتم اتخاذها سوف تنجح في القضاء على خطر تكبد تجاوزات كبيرة في التكاليف. تلك التجاوزات التي تؤدي إلى وقوع خسائر في الاستثمارات. وفي مثل هذه الحالات، من الممكن أن يكون الاعتماد على المقاولين محدوداً وأي زيادة في تكاليف البناء سوف تقلل من عوائد الصندوق وبالتالي تقلل نسبة التوزيعات النقدية المتاحة لمالكي الوحدات.

مخاطر عدم وجود شهادات إنعام بناء: استحوذ الصندوق على عقار مركز "هوم وركس" (تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي)، وعقارات "أهل كورت"، وعقارات "بن 2 التجاري، ومركز النخبة التجاري، وعقارات كليات الرؤية للتعليم - جدة". وعقارات "مستودعات أكون". مع العلم أن هذه العقارات لم يتم إصدار شهادات إنعام بناء لهم من قبل البلديات وأو الأمانات ذات الاختصاص. إضافةً إلى ذلك، فإنه من الممكن أن يستحوذ الصندوق في المستقبل على عقارات لا تحمل شهادة إنعام بناء صادرة عن البلدية أو الأمانة المختصة. وبالتالي، سيتعرض الصندوق لمخالفات من جهات حكومية مختلفة نتيجة لعدم استخراج شهادة إنعام بناء أو لاستخراجها بطريقة لا تتوافق مع تراخيص البناء ذات العلاقة. وذلك مما يكون له تأثير سلبي على العائد للصندوق والتوزيعات لمالكي الوحدات.

المخاطر المتعلقة بملك حقوق الانتفاع المنفعة للعقارات: سوف يستحوذ الصندوق على حقوق منفعة لعقارات (الأصل العقاري المبدئي "جالي مول"). ويؤدي عدم التزام مدير الصندوق أو مستشاريه أو الأطراف الأخرى التي يتعامل معها بالالتزامات المتعلقة بحق المنفعة إلى إلغاء هذا الحق و/أو فرض غرامات على الصندوق. كما يمكن أن يتم إلغاء حق المنفعة في حال احتياج جهة حكومية ما للعقار من أجل تحقيق منفعة عامة. وفي حال إلغاء العقد و/أو تخلف الطرف الآخر عن التزاماته التعاقدية تجاه الصندوق، سيؤدي ذلك إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي سيؤثر سلباً على عوائد الصندوق.

المخاطر المتعلقة بترتيبات التشييد والتشفيل ونقل الملكية: سوف يستحوذ الصندوق على حقوق منفعة لعقارات تشمل على ترتيبات تشييد وتنقل الملكية (مثال ذلك الأصل العقاري المبدئي "جالي مول"). وفي هذه الحالة، يمكن أن ينطوي الاستثمار على مخاطر متعلقة بسداد غرامات أو إلغاء الترتيبات المتعلقة بالتشييد والتشفيل ونقل الملكية مع الجهة المالكة للعقار في حال عدمتمكن مالك حق المنفعة (الصندوق) من الالتزام بالاشتراطات التعاقدية الخاصة بالعقار أو الترتيبات المتعلقة به، مما سيكون له أثر سلبي على أداء الصندوق وتحقيق خسائر كبيرة. كما يؤدي فرض أي طلبات إضافية متعلقة بترتيبات التشييد والتشفيل للعقار من الجهات الحكومية ذات العلاقة إلى زيادة التكاليف المتعلقة بأعمال التطوير وفترة الإنجاز الخاصة به مما يؤدي إلى تأخير عملية التطوير وبالتالي سيؤثر سلباً على عوائد الصندوق.

مخاطر التمويل والرهن: سوف يتم تمويل الصندوق من خلال تسهيلات بنكية وهو ما يزيد من مستوى مخاطر الصندوق وهو ما يؤثر سلباً على الدخل الذي يجنيه الصندوق. أو يؤدي إلى خسارةرأس المال الأصلي وبالتالي القيمة السوقية للوحدات. وتعاظم الزيادات والانخفاضات في قيمة أصول الصندوق العقارية عندما يلجأ الصندوق للتمويل. فعلى سبيل المثال، يسبب التمويل تغيرات عشوائية في صافي قيمة أصول الصندوق أو تعرضه لخسارة تفوق مبلغ استثماره. إن استخدام التمويل يخلق فرصة لزيادة في العوائد ولكنه في نفس الوقت ينطوي على درجة عالية من الخطير المالي ويؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل والركود الاقتصادي. علاوة على ذلك، فإنه سوف يتم رهن أصول الصندوق لصالح ممول بما يتماشى مع شروط اتفاقية التسهيلات التنموية والأنظمة ذات الصلة. وبالتالي يمكن أن يقوم الممول بالمطالبة بالأصول فور حدوث أي تخلف عن السداد من جانب الشركة ذات الغرض الخاص و/أو الصندوق (حسبيما هو مشروط في وثائق التمويل) مما يتيح للممول بيع العقار المرهون لاستعادة المبالغ المستحقة بموجب التمويل. وذلك مما يكون له أثر على الدخل التأجيري للصندوق من العقار المرهون.

وعلماً أنه صدر تعليم من البنك المركزي السعودي مؤخراً بتاريخ 26/8/1438هـ الذي يتطلب توثيق الرهون العقارية في سجل الرسمي بدلً عن اتباع آلية الإفراغ المتبعه في الوقت الحالي، إلا أنه لا تتوافر المعلومات الكافية لدى مدير الصندوق حول الآلية الجديدة المقترنة للرهن وبالتالي يصعب حصر مخاطر تسجيل الرهن لحين ممارسة تسجيل الرهون بشكل شائع في السوق العقاري.

وسوف يتم فتح حساب لدى البنك الممول باسم الشركة الحافظة للأصول الصحفية في البنك الممول يتم من خلاله جمع كافة الإيجارات الخاصة بالأصول العقارية الخاصة بالصندوق، بحيث يدفع من خلال هذا الحساب جميع مستحقات التمويل لصالح البنك الممول وفقاً لما يتفق عليه مدير الصندوق والبنك الممول. وبالتالي يمكن أن يقوم الممول بالمطالبة بالإيجارات في حال حدوث أي تخلف عن السداد من جانب الشركة ذات الغرض الخاص و/أو الصندوق (حسبيما هو مشروط في وثائق التمويل) مما يتيح للممول حجز وسحب الإيجارات لاستعادة المبالغ المستحقة بموجب التمويل. وذلك مما يكون له أثر سلبي على عوائد الصندوق وقدرة الصندوق على القيام بالتوزيعات النقدية المستهدفة.

علمًا بأنه كما في تاريخ الشروط والأحكام هذه، تم رهن أصول الصندوق التالية إلى الممول (مصرف الراجحي):

- مجتمع الملقا السكني
- مركز بلزاو
- مركز "أهلًا كورت"
- مركز "هوم وركس" (تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي)
- مركز "بن 2" التجاري
- مركز "النخبة" التجاري
- برج اليجانس
- كليات الفارابي
- المبنى التدريبي لكليات الفارابي

وبالتالي، يمكن أن يقوم الممول بالمطالبة بالأصول بالمخالف للتمويل) مما يتيح للممول بيع العقار لاستعادة المبالغ المستحقة بموجب التمويل. وذلك مما يكون له أثر على الدخل التأجيري للصندوق من العقار المرهون وأو القيمة المتحصلة من بيع العقار.

بعض الأصول العقارية للصندوق مسجلة لصالح أحد جهات التمويل: بعض الأصول العقارية التي تم الاستحواذ عليها/سوف يستحوذ عليها الصندوق مرهونة لدى بنوك ممولة (الأصل العقاري برج اليجاس) وذلك عن طريق تسجيل صك الملكية باسم إحدى الشركات التابعة لأحد البنوك الممولة ذات الصلة. وذلك ضمناً لالتزامات المالك الحالي بموجب اتفاقية التسهيلات المبرمة مع البنك الممول ذات الصلة. وعلى الرغم من الحصول على عدم ممانعة من البنك الممولة على فك رهن الأصول العقارية الآنف ذكرها مقابل تقييم ضمانت بديلة أو سداد للدين القائم، فإنه لا يمكن الجزم بأن ذلك سوف يتم بالشكل والوقت المناسبين مما يؤثر سلباً على الوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشفيل الخاصة بالصندوق.

مخاطر الاجراءات التي تخذل المنافسين: يتنافس الصندوق مع ملاك ومشغلين ومطوريين عقاريين آخرين في المملكة العربية السعودية. وقد يمتلك بعضهم عقارات مشابهة للعقارات التي يمتلكها الصندوق في نفس النطاق الذي تقع فيه العقارات. وإذا قام منافسي الصندوق بتغيير أماكن سكنية وأو تجارية مماثلة للعقارات التي يمتلكها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه للعقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة أقل من تقييم الصندوق للأصول القابلة للمقارنة. فإن الصندوق من الممكن أن لا ينجح في تأجير المساحة التجارية والسكنية بأسعار أو وفق شروط مناسبة أو أن لا ينجح في ذلك على الإطلاق. وبالتالي، سوف يتهدد الصندوق تكاليف ومصاريف إضافية لأغراض الاحتفاظ بالعقارات وسوف يتعرض لخسارة الدخل المحتمل كنتيجة لعدم تأجير أو استغلال العقارات الأساسية. وبناءً عليه، يتأثر الدخل أو العائد المتوقع لمالي الوحدات سلباً.

مخاطر افصاحات الصندوق، عند بيع العقار: بخصوص التصرف باستثمارات الصندوق، فإنه من الممكن أن يُطلب من الصندوق إجراء افصاحات حول الشؤون التجارية والمالية للاستثمار، مثل تلك التي تتم بخصوص بيع أي عقار ومن الممكن أن يُطلب من الصندوق ضمان تعويض المستثرين لتلك الاستثمارات للحد الذي تكون فيه تلك الإفصاحات غير دقيقة. وينتج عن تلك الترتيبات والتعويضات (في حال استحقاقها) انخفاض في عوائد مالي الوحدات.

وبالإضافة إلى ذلك، تنص الشروط والأحكام على أنه سيقوم الصندوق بتعويض مدير الصندوق والتبعين له بما في ذلك مسؤوليه ومديريه وشركائه وموظفيه ومساهميه والأعضاء وغيرهم من الوكلاء. عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والنفقات التي تنشأ بأي حال من واجباتهم تجاه الصندوق، واستثناء ما إذا حدث ذلك نتيجة لأي احتيال أو إهمال جسيم أو سوء سلوك متعمد من جانب الطرف ذو العلاقة، وتؤثر التزامات التعويض تلك بشكل جوهري على عوائد المستثمرين.

مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق، شرط حبة: سوف يقوم الصندوق بالتخارج من العقارات والأصول الأخرى الخاصة به في الوقت الذي يراه مدير الصندوق مناسباً للبيع. إن قدرة الصندوق على التصرف في العقارات بناءً على شروط مواطية يعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من جانب بائعين آخرين وتوافر مصادر التمويل لمستثمرين محتملين. وفي حال لم يتمكن الصندوق من التصرف في أصوله بناءً على شروط مناسبة أو في توقيت مناسب فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح على مالي الوحدات ستتأثر سلباً.

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية: تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية. بالإضافة إلى ذلك، في حال لجوء أي مستأجر إلى الحماية المتوفرة له بموجب أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أي أنظمة مماثلة، يجوز له إنهاء عقد الإيجار مما ينبع عنه نقصان في التدفق النقدي للصندوق. وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال بالالتزامات / أو حالات الإفلاس من قبل المستأجرين، فإن التدفقات النقدية الخاصة بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات مالي الوحدات ستتأثر سلباً.

مخاطر عدم وجود ضمانت وفاء المستأجرين، سداد الدفعات الإيجارية: لا تتضمن العقود الإيجارية المتعلقة بكل من مجمع الملاقا السكني ومركز بلازو ومركز "هوم وركس" على أي ضمانت سداد للإيجارات، مما يؤثر على الصندوق بشكل سلبي في حال قام المستأجرين بعدم الوفاء بالالتزامات التأجيرية التعاقدية الخاصة بهم. وعلى الرغم من أنه تم الحصول على سندات لأمر من مستأجر جاري جاري مول ومركز "أهلا كورت" ومركز "بن 2" ومركز "النخبة" التجاري، إلا أنه قد لا يتمكن مدير الصندوق من قيمة تلك السندات. وبذلك، فإن التدفقات النقدية الخاصة بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات مالي الوحدات ستتأثر سلباً.

مخاطر احتمالية عدم القدرة على تحديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند انتهاء مدة العقد: سوف يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسددها مستأجرو العقارات. وبناءً عليه، فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على دفع توزيعات للمستثمرين سوف تتأثر جميعها سلباً في حال لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار أو في حال كانت القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المتوقع أو في حال كانت نسبة الإشغال أقل بكثير من المتوقع. فعلى سبيل المثال، تتطبق هذه الحالات على عقار "مجمع الملاقا السكني" حيث يتم تدديد الفترة الإيجارية لعدد ثمانية مباني من أصل الثمانية عشر مبنى المؤجرة في عقار مجمع الملاقا السكني وهو ما يعرض العوائد الإيجارية الخاصة بالعقار للانخفاض حتى يتسعى للعقار الوصول إلى نسبة إشغال مستقرة. ولذلك سيقوم مدير الصندوق بالعمل على تسويق العقار والبحث عن مستأجرين جدد لإحلال المستأجر الحالي في المباني العشرة الأخرى.

وعند انتهاء أي عقد إيجار لا يوجد أي ضمان على أن العقد سوف يتم تجديده أو أنه سوف يتم إيجاد مستأجر بديل. ومن الممكن أن تكون شروط أي عقد إيجار لاحق أقل ملاءمة للصندوق من عقد الإيجار الحالي. وفي حال التقصير من جانب أي مستأجر، سوف يواجه

المؤجر تأخيراً أو قبولاً عند تنفيذ الحقوق إضافة إلى تكبد تكاليف باهظة لحماية استثمارات الصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن قدرة الصندوق على تأجير المساحة الإيجارية وكذلك القيمة الإيجارية التي يتلقاها تتأثران ليس فقط بمستويات الطلب من جانب المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين.

مخاطر البناء المبكر لعقد الإيجار: يجوز للمستأجر إلغاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدة وذلك بناء على شروط معينة. وبالتالي فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتغيرات النقدية وكذلك قدرة الصندوق على دفع توزيعات المستثمرين تتأثر جميعها سلباً في حال عدم تمكن الصندوق من إعادة تأجير المساحات الشاغرة بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار. أو في حال كانت القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المتوقع. وعلاوة على ذلك، فإن قدرة الصندوق على تأجير المساحات الشاغرة وكذلك القيمة الإيجارية التي يتلقاها تتأثران ليس فقط بمستويات الطلب من جانب المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين. وسوف يضطر مدير الصندوق لعمل تجديدات كبيرة للعقارات بغرض جذب مستأجرين جدد بأفضل شروط ممكنة. مما يؤثر على العوائد التي يتم توزيعها على مالكي الوحدات. ولا يوجد أي ضمانات على احتمالية إيجاد مستأجر بديل. وقد تكون شروط أي عقد إيجار جديد أقل ملائمة للصندوق من عقد الإيجار الحالي.

مخاطر الشركات المشغلة أو الشركات المختصة بادارة الأصول: سوف يستخدم الصندوق شركة أو شركات مختصة بتشغيل وإدارة الأصول العقارية على أساس حصري ويعتمد على خبراتهم لتشغيل وتأجير العقارات. وتعتمد عوائد العقارات المطورة بشكل كبير على قدرة المشغل أو مدير الأصول على التأجير وتحصيل الإيجارات وإقامة علاقات جيدة مع المستأجرين. كما أن المشغل قد يقوم بالاستعانت بعدد من المتعهدين لغرض تقديم خدمات مثل الأمان والنظافة والصيانة والخدمات الأخرى. عليه، فإن أي تقدير أو خلل في مستوى الخدمة المقدمة من المشغل أو من المتعهدين لأي سبب من الأسباب أو إخفاق المشغل في إدارة المتعهدين بالكفاءة المطلوبة سيكون من شأنه التأثير المباشر وبشكل سلبي في أداء الصندوق ووضعه المالي وبالتالي سعر الوحدة.

مخاطر الخسائر غير المؤمنة: سوف يحتفظ الصندوق بتأمين متواافق مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية يغطي جميع العقارات التي يملكها وإدارتها الصندوق. ومن الممكن أن لا يغطي التأمين خسائر معينة. مثل تلك التي تنتج عن العواصف أو الفيضانات أو الحوادث الزلزالية. مع مراعاة بعض القيد. من بينها الخصومات الكبيرة أو السداد التشاركي وقيود وثائق التأمين والتأخر في تحصيل المطالبات. لذا، فإن الصندوق سوف يتكبد خسائر مادية تتجاوز عوائد التأمين. وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجاريًا. فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تجاوز حده التأمينية فيما يتعلق بملكية إحدى العقارات أو أكثر فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة، فضلاً عن العوائد المستقبلية المتوقعة من هذه الممتلكات. وبالتالي فإن أي خسارة من هذا القبيل من المرجح أن تؤثر سلباً على وضع الصندوق المالي ونتائج عملياته، والتغيرات النقدية الناتجة عنه. ومن ثم قدرة الصندوق على تقديم توزيعات للمستثمرين فضلاً عن سعر تداول الوحدات بالسوق.

المخاطر بشأن دقة تقسيم العقارات وتقسيم الإيجارات: فضلًا عن التقييمات التي يجريها المقيمين المستقلين، سوف يقوم مدير الصندوق بعمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق. وستكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق لغرض تقييم قيمة عقار ما وإيجاره فقط. وليس مقياساً دقيقاً لقيمة العقار/إيجار التي يمكن الحصول عليها عند بيع/إيجار ذلك العقار، حيث يعتمد ذلك الأمر على التفاوض بين الطرفين (بين المشتري والبائع / بين المؤجر والمستأجر). حيث إن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار وإيجاره يعتمد إلى حد كبير على الظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجية عن سيطرة الصندوق.

إذا فر الصندوق تصفية أصوله، فإن القيمة المحققة من الممكن أن تكون أكثر من أو أقل من قيمة التقييم المقدرة لهذه الأصول. وفي فترات التقلبات الاقتصادية، والتي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة لتقديرات القيمة، وتقل العمليات المماثلة في السوق التي يمكن في مقابلها قياس القيمة. فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقدرة لأصل عقاري معين والقيمة السوقية النهائية لذلك الأصل.

وعلاوة على ذلك، فإن عدم اليقين النسبي بشأن التغيرات النقدية في السوق المتغيرة يمكن أن يؤثر سلباً على دقة تقديرات قيمة العقار وإيجاره وعلى المفاوضات بين الطرفين (بين المشتري والبائع / بين المؤجر والمستأجر) وبالتالي على العوائد النهائية لمالكي الوحدات.

مخاطر عدم المساواة في الحصول على المعلومات: يحق للصندوق إصدار حتى 70% من وحداته للملك الحاليين للعقار الذي يستحوذ عليه الصندوق كمساهمات عينية. وبالتالي تنشأ مخاطر بحصول مجموعة الملك الحاليين للعقار على معلومات جوهريه والتي لا يكون لدى مدير الصندوق علم بها أو لا يدرك أنها جوهريه. وبالتالي، لا يستطيع مدير الصندوق في بعض الحالات اتخاذ القرارات باعتبار كافة المعلومات الجوهريه التي تتعلق بالعقار، وبالتالي يكون لاي قرار خاطئ أثر سلبي على نتائج أعمال الصندوق.

مخاطر الاستثمار في صناديق المراقبة وأسهم المدرجة وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى: يجوز للصندوق الاستثمار في تعاملات مراقبة بالريال السعودي مع البنوك سعودية محلية أو في أسهم الشركات العقارية المدرجة والمتوافقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية أو غيرها من الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة المتغيرة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية. ومن الممكن أن تخفض قيمة هذه الأنواع من الاستثمارات كونها ليست ودائع بنكية. وبالإضافة إلى ذلك، هناك مخاطر إخلال الغير فيما يخص تعاملات المراقبة الناشئة عن الأنشطة التجارية التي تتطوّر على التعامل في الأدوات المالية غير السائلة.

التي لا يتم المقاضاة أو الدفعات فيها عند شركة مقاصة خاضعة لرقابة أو سوق مالي، مما سيؤثر سلباً على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية للوحدات.

مخاطر تأثير السياسات الحكومية على السوق العقاري السعودي: قامت الحكومة مؤخراً بفرض رسوم على الأراضي البيضاء في المملكة، المعروفة باسم "رسوم الأراضي البيضاء". توفر هذه الرسوم حافزاً للمطورين الآخرين لتطوير الأراضي غير المستغلة، ولكن من الممكن أن تؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري. مما سوف يؤثر على قدرة الصندوق في تحقيق صافي دخل تأجيري والحفاظ على القيمة العقارية للعقارات. وإذا تمكنت عقارات مماثلة من جذب مستأجرين بطريقة أفضل من العقارات المملوكة من قبل الصندوق، فإن صافي إيرادات الإيجار من الصندوق سينخفض في المستقبل نتيجةً لأنخفاض الطلب من جانب المستأجرين.

مخاطر صرف العملات: يجوز للصندوق الاستثمار في الأصول والآدوات المالية بعملات مختلفة. تتضمن الاستثمارات في الأوراق المالية الأجنبية اعتبارات إضافية مثل التقلبات في سعر الصرف بين الريال السعودي ومختلف العملات الأجنبية التي يتم استثمار الصندوق بها والتكاليف المرتبطة بتحويل العائد على الاستثمار من عملة لأخرى.

عوامل المخاطر الأخرى:

مخاطر الوضع القانوني: إن الصندوق يمثل ترتيباً تعاقدياً بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق. وهذا الترتيب التعاقدى تحكمه وتشرف عليه هيئة السوق المالية. ليس لدى الصندوق شخصيته القانونية أو الاعتبارية الخاصة، ولذا فقد لا يوجد الصندوق تأييداً من الجهات المشرعة الرسمية السعودية أو المحاكم السعودية لعدم وضوح كيان الصندوق القانوني. مما يعرض الصندوق لخسائر تنعكس بشكل مباشر على السعر السوقى لوحدات الصندوق.

المخاطر القانونية والتنظيمية: إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على التشريعات القائمة والمعلنة. فقد تطرأ تغيرات قانونية وتنظيمية في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق. أو استثماراته. وقد تكون قدرة الصندوق على اللجوء للحماية القانونية في حال نشوء نزاع محدودة، وقد يتعمد اللجوء إلى محاكم المملكة العربية السعودية سعياً وراء حماية الحقوق. وتُعد عملية تنفيذ عقود الإيجارات والعقود الأخرى من خلال النظام القضائي في المملكة عملية طويلة وصعبة ونتائجها غير متوقعة، حيث تؤدي أي تغيرات في التشريعات القائمة أو تأثير الإدارات الحكومية في تطبيق هذه التشريعات إلى التأثير سلباً على الصندوق.

مخاطر الرسوم الحكومية: قامت الحكومة مؤخراً بفرض عدد من سياسات الإصلاح الاقتصادي والتي تشمل على رسوم وضرائب يتم فرضها على الأفراد وأو مؤسسات القطاع الخاص بما في ذلك الرسوم على الأراضي البيضاء والمذكورة أعلاه. ولذلك، من الممكن أن تطرأ تغيرات قانونية وتنظيمية في المملكة أو خارجها خلال مدة الصندوق، تؤدي إلى فرض رسوم حكومية أخرى، حيث إن الصندوق هو المسئول عن أي رسوم حكومية مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من الجهات الحكومية. فإن ذلك سوف يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته.

مخاطر السعودية: تشرط الجهات الحكومية المختلفة توظيف نسبة معينة من المواطنين السعوديين في قطاعات استثمارات الصندوق. ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يُطلب من الصندوق واستثماراته الالتزام بمثل هذه السياسات أو نسب السعودية التي تفوق النسب الحالية. ذلك لأن السعودية قد تتطلب توظيف موظفين إضافيين أو توفير تدريب إضافي، وتحذر هذه التكاليف الأخرى إلى ارتفاع التكاليف التشغيلية للعقارات التي سيتم اقتطاعها من صافي دخل الصندوق وبالتالي سوف تنخفض الأرباح الصافية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات.

مخاطر ضريبة الدخل والزكاة: تقع صناديق الاستثمار، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، ضمن تعريف شركة رأس المال وفقاً للوائح المتعلقة بالزكاة والضريبة بالمملكة العربية السعودية. وبالتالي، من الممكن أن يتم تفسير ذلك بأنه يجب على الصندوق أن يسجل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ويستوفي التزامات ضريبة الدخل أو الزكاة. ومع ذلك، وحتى تاريخه، لم تقم هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بفرض الضرائب أو الزكاة على صناديق الاستثمار أو مالكي الوحدات الخاضعة لتنظيم هيئة السوق المالية على الرغم من عدم وجود قرار أن نظام رسمي يعفي الصندوق من الزكاة أو الضرائب. وفي حين أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لم تقم بمتابعة تحصيل التزامات ضريبة الدخل والزكاة من الصناديق السعودية، فإن ذلك لا يعني أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لن تغير نهجها وتقرر فرض الضرائب على الصناديق في المستقبل وبأثر رجعي؛ مما يؤدي إلى فرض عقوبات على التأخير في دفع ضريبة الدخل/الزكاة. إن تکبد أي من هذه الضرائب (والعقوبات المترتبة بها) من شأنه أن يقلل من المبالغ المتاحة لعمليات الصندوق بالإضافة إلى التوزيعات المحمولة لمالكي الوحدات. كما سيلتزم مدير الصندوق بـ"قواعد جبائية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية". وأي تعديلات تطرأ عليها من وقت لآخر، كما يتتعهد مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لاغراض الزكاة وتقديم الاقرارات اللازمة وفقاً للقواعد ولوائح السوق المالية وأي تعديلات تطرأ عليها. علماً بأن مسؤولية حساب الزكاة وسدادها تقع على عاتق مالكي الوحدات بالصندوق، دون تحمل الصندوق أي مسؤولية بهذا الخصوص. كما يتتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بجميع إقرارات الوحدات بالمعلومات المطلوبة خلال مدة لا تتجاوز (120) يوم من نهاية العام الكروي للصندوق. كما سيزود مدير الصندوق مالكي الوحدات بالمعلومات اللازمة لحساب وعاءه الكروي عند طلبها وفقاً للقواعد. ويترب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية

في الصندوق بحسب وساد الزكاة عن هذه الاستثمارات. كما سيلزم مدير الصندوق بإخطار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بانتهاء الصندوق خلال (60) يوم من تاريخ الانتهاء. كما يمكن الاطلاع على قواعد هيئة الزكاة من خلال الموقع: <https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx>

مخاطر الضريبة: ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر ضريبية متعددة بشكل واضح في الوقت الحالي. ويؤدي خصوص الصندوق لدفعات ضريبية إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلاً عن التوزيعات المحتملة للمستثمرين. وسوف تؤدي الضرائب التي يت kedها المستثمرون إلى تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب المتربعة على الوحدات وتملكها وبيعها.

مخاطر السياسات الحكومية حول معاملة الأجانب في المملكة: إن التغيرات في ضريبة الوافدين والضرائب على التحويلات المالية من الوافدين وفرض أي ضرائب جديدة على العمالة الوافدة وعائلاتهم تؤدي إلى خروج عدد كبير من الوافدين من المملكة مما يقلل من الدخل المتاح للصندوق ويقلل من مستويات الطلب على العقارات التابعة للصندوق وبالتالي يؤثر سلباً على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية لوحدات الصندوق.

مخاطر ضريبة القيمة المضافة: كما في تاريخ صدور هذه الشروط والأحكام، فإن الاستثمار في هذا الصندوق لا يخضع لضريبة دخل أو ضريبة استقطاع أو ضريبة على الأرباح الرأس مالية أو أي ضريبة أخرى ذات صلة. إلا أنه تم تطبيق ضريبة القيمة المضافة في المملكة اعتباراً من يناير 2018م.

وفقاً لل المادة 17 من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة (التعاملات التي لا تقع ضمن نطاق الضريبة - نقل النشاط الاقتصادي). لا يُعد قيام الشخص الخاضع للضريبة بنقل سلع وخدمات والتي تشكل جزءاً من نشاطه الاقتصادي بمثابة توريد سلع وخدمات من قبل ذلك الشخص، إذا توفرت الشروط التالية:

- أن تكون السلع والخدمات التي تم نقلها كنشاط اقتصادي بذاتها، وأن يستعمل المتألق تلك السلع والخدمات مباشرة بعد الانتقال لمزاولة نفس النشاط الاقتصادي.
- أن يكون المتألق شخصاً خاضعاً للضريبة أو سوف يصبح شخصاً خاضعاً للضريبة نتيجةً لعملية النقل.
- أن يتفق المورد والمتألق كتابياً على أنهما يرغبان في أن يُعد النقل نفلاً لنشاط اقتصادي لأغراض اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة.

وعليه، لم يقم مدير الصندوق باحتساب ضريبة القيمة المضافة على قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والثانية. بناءً على المنشورة الضريبية التي حصل عليها مدير الصندوق من مستشار الضريبة.

إلا أنه يجب التنويه إلى أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من الممكن أن ترى بأن لها الحق بإعادة إخضاع هذه العملية للضريبة، وأنه لا يمكن التنبؤ بذلك إلا عندما تقوم هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بإجراء المراجعة الفعلية للعملية، حيث إنه لا يوجد حالات مشابهة سابقة يمكن الاستدلال بها نظراً لحداثة تطبيق هذا النظام في المملكة.

وبشكل عام فإنه في حال عدم انطباق الشروط الواردة في المادة 17 وأي تعديل يتم عليها من وقت لآخر من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة، وتم خصوص عمليات الاستحواذ على الأصول العقارية لضريبة القيمة المضافة، فإن الضريبة المدفوعة قابلة للاسترداد نقداً من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وفقاً للمادة 69 وأي تعديل يتم عليها من وقت لآخر من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة (رد الضريبة المسددة بالزيادة)، أو خصمها من خلال القرارات الضريبية اللاحقة وفقاً للمادة 49 وأي تعديل يتم عليها من وقت لآخر (خصم ضريبة المدخلات) من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة.

وفي حال ارتأت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وجوب تطبيق ضريبة القيمة المضافة على عمليات الاستحواذ المذكورة الخاصة بالصندوق، والذي سيؤدي إلى اضطرار الصندوق إلى دفع ضريبة القيمة المضافة من موارده الخاصة، فمن المتوقع أن يؤثر ذلك سلباً بشكل كبير على التوزيعات النقدية للصندوق عند دفع الضريبة المذكورة. علمًاً أن الصندوق يدفع ضريبة القيمة المضافة على الدخل المتأتي من تأجير العقارات التجارية التابعة للصندوق.

ومن المتوقع أن يخضع مدير الصندوق ومقدمي خدمات الصندوق لضريبة القيمة المضافة، وبالتالي سوف تُعدل الدفعات المستحقة لمدير الصندوق وأو مقدمي خدمات الصندوق بحيث تأخذ ضريبة القيمة المضافة بعين الاعتبار.

مخاطر ضريبة التصرفات العقارية: يخضع الصندوق لضريبة التصرفات العقارية ابتداءً من 4 أكتوبر 2020م وبنسبة من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته من قبل الصندوق مهما كانت حالة أو شكله، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها. وتتسدد الضريبة ما لم تطبق الاستثناءات الواردة في اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 1442هـ. وتتسدد الضريبة قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود. وفي حال تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على أي عقار يبيّنه الصندوق، يدفع الصندوق ضريبة بنسبة من قيمة العقار إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وذلك مما قد يؤثر على العائد للصندوق ومالكي الوحدات.

مخاطر ضريبة الاستقطاع: بموجب الأنظمة الضريبية السعودية، تخضع الدفعات من شخص مقيم (سواء كان يدفع الضرائب أم لا) إلى شخص غير مقيم، للضريبة، وبناء على ذلك، يجب أن يخضع دفع أرباح صندوق استثمار بما في ذلك صندوق استثمار العقاري متداول إلى مساهم غير مقيم، لضريبة استقطاع بنسبة ٥٪. وبموجب الممارسات الحالية، لم تفرض على صناديق الاستثمار أي ضرائب (بما في ذلك ضريبة الاستقطاع) على المدفوعات من الصندوق إلى مالكي الوحدات. ولا توجد توجيهات رسمية صادرة عن هيئة الركوة والضرير والجمارك بشأن هذه المعاملة. وبالتالي، فإن أي ضريبة استقطاع من الممكن أن تكون مستحقة على توزيعات الصندوق، مما سيقلل من عوائد استثمارات الصندوق. وينبغي للمستثمرين المحتملين استشارة مستشارين ضريبيين خاصين بهم فيما يتعلق بالآثار الضريبية المتوقعة على الاستثمار في الوحدات واحتيازها والتصرف فيها.

مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية: من الممكن أن لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار أي اعتماد أو موافقة بلدية مطلوبة أو تم منحها بشروط غير مقبولة أو غير منطقية. وفي مثل هذه الحال، من الممكن أن لا يستطيع الصندوق المضي قدماً بالاستثمار أو تطوير العقار، مما سيؤثر سلباً على قيمة الوحدات حيث إن العوائد المتوقعة من التطوير لن يتم حصادها في الوقت المحدد لها.

مخاطر التقاضي مع الغير: إن الصندوق معرض لاحتمالية الانخراط في إجراءات قضائية مع الغير نظراً لطبيعة الأنشطة الخاصة به. وفي هذه الحالة، يتحمل الصندوق أتعاب قانونية فيما يتعلق بمواجهة مطالبات غير الإضافة إلى مبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من أصول الصندوق والأموال النقدية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات. ويحق لمدير الصندوق وآخرين الحصول على تعويض من الصندوق فيما يتعلق بتلك النزاعات القضائية وذلك وفقاً لقيود معينة.

مخاطر تحديد المسئولية والتعويض: تحدد هذه شروط والأحكام الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهموه ومديروه ومسؤولوه وموظفوه ومستشاروه والشركات التابعة له المسئولية تجاه الصندوق. ونتيجةً لذلك، يحد هذا من حق المستثمرين في التعويض بالمقارنة مع الحالات التي لا تكون مثل تلك الشروط المقيدة منصوص عليها. وبالإضافة إلى ذلك، تلزم هذه الشروط والأحكام الصندوق بتعويض مدير الصندوق والشركات التابعة له عن بعض المطالبات والخصائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابةً عن الصندوق. وهذه الالتزامات بالتعويض ستؤثر بشكل سلبي على عوائد المستثمرين. وعلى الرغم من ذلك، فإن التزامات المستثمر تجاه الصندوق لا تتجاوز المبلغ الذي استثمره في الصندوق.

المخاطر السياسية والسياسية: تتأثر قيمة الصندوق واستثماراته بشكل سلبي بالتطورات السياسية والدبلوماسية، وعدم الاستقرار والتغيرات في السياسات الحكومية وغيرها من التطورات السياسية والاقتصادية.

التوزيعات العينية: هنا بالالتزام بالمتطلبات التنظيمية، يجوز للصندوق إجراء توزيعات عينية بشكل عقارات أو حصص في شركات أخرى عند حل الصندوق. وفي حال التوزيع العيني، قد يستلم مالكو الوحدات حصص في شركة أو عقارات يصعب التصرف بها وتحويلها نقداً. وسوف ينشئ التوزيع العيني لآلية أصول على تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليتحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات نقداً.

البيانات المستقبلية: إن هذه الشروط والأحكام تحتوي على بيانات مستقبلية تتصل بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق. وفي بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل: "توقع"، "نتوقع"، "يُواصل"، "تقدّر"، "ننتظر"، "ننوي"، "ربما"، "خطّط"، "مشارِع"، "من المفترض". "سوف". أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. وهذه البيانات تشير لمجرد توقعات فقط في حين أن الأحداث أو النتائج الفعلية قد تختلف على نحو جوهري. ويجب على المستثمرين عند تقييم هذه البيانات النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة. من بينها المخاطر الواردة في البند (١٠) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "مخاطر الاستثمار في الصندوق". حيث إن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية عن تحديث أي من البيانات المستقبلية بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام من أجل مطابقة هذه البيانات مع النتائج الفعلية أو التغييرات في التوقعات.

إن المخاطر المذكورة آنفاً ليست تفسيراً ملخصاً وافياً أو مستنفداً لكافة عوامل المخاطر في الاستثمار في وحدات الصندوق. وينصح بشدة أن يعمل كافة المستثمرين المحتملين على طلب مشورة مستقلة من مستشاريهم المختصين.

(ب) لا يتضمن الاستثمار في الصندوق أي ضمان بأن الاستثمار سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتکبد خسارة. وبالتالي يجب على كل مستثمر متحمل أحد العوامل أدناه بعين الاعتبار قبل شراء وحدات في الصندوق. ويتحمل المستثمرون وحدهم كامل المسؤولية عن أي خسارة مادية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن نتيجة لاحتياط أو إهمال أو سوء تصرف من جانب مدير الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

11. الاشتراك

(أ) تقديم معلومات كافية عن الاشتراك تشمل تاريخ بداية الاشتراك ونهايته

فيما يلي ملخص المعلومات الرئيسية:

الاشتراك في الطرح الأولي العام وفترة الطرح الأولية

تم طرح 66,442,386 وحدة بسعر طرح أولي يبلغ 10 ريال سعودي للوحدة الواحدة لجمع 664,423,860 ريال سعودي (رأس مال الصندوق بعد الطرح الأولي)، وهو المبلغ المطلوب جمّعه من خلال الطرح الأولي، وذلك عن طريق:

1. طرح 42,687,900 وحدة لبائع الأصول العقارية المبدئية نظير مساهمتهم العينية (ما يعادل 426,879,000 ريال سعودي)
2. طرح 23,754,486 وحدة للجمهور (ما يعادل 237,544,860 ريال سعودي)

وتم طرح الوحدات من خلال الطرح الأولي وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، وكانت فترة الطرح الأولي مدتها 15 يوم عمل بدأت اعتباراً من تاريخ 3 ربيع الأول 1440هـ الموافق 11 نوفمبر 2018م، وانتهت بتاريخ 21 ربيع الأول 1440هـ الموافق 29 نوفمبر 2018م (تاريخ الإغفال الخاص بالطرح الأولي).

الاشتراك في الطرح الإضافي الأول وفترة الطرح الإضافي الأول

تم زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال إصدار الوحدات الإضافية الأولى وعددتها 36,528,627 وحدة. وتم إصدار الوحدات بالقيمة الإسمية والتي تساوي 10 ريال سعودي للوحدة. وبذلك، تكون القيمة الإسمية للزيادة في رأس مال الصندوق 365,286,270 ريال سعودي.

وبناءً على آلية تسعير الوحدات الإضافية، تم طرح الوحدات الإضافية الأولى بسعر الاشتراك 8.9054 ريال سعودي للوحدة. وعليه، بلغ إجمالي قيمة الوحدات الإضافية الأولى بسعر الاشتراك (القيمة الإجمالية للاشتراك) تساوي 325,302,022 ريال سعودي وعددتها 36,528,627 وحدة.

وتم الحصول على إجمالي قيمة الوحدات الإضافية الأولى من خلال الطرح الإضافي الأول عن طريق:

1. طرح 32,732,950 وحدة لبائع الأصول العقارية الإضافية الأولى نظير مساهمتهم العينية أي ما يعادل 327,329,500 ريال سعودي (باعتراض القيمة الإسمية).
2. طرح 3,795,677 وحدة للمستثمرين نظير مساهمتهم النقدية أي ما يعادل 37,956,770 ريال سعودي (باعتراض القيمة الإسمية).

وبذلك، أصبح رأس مال الصندوق بعد الطرح الإضافي الأول يساوي 1,029,710,130 ريال سعودي وإجمالي عدد وحدات الصندوق يساوي 102,971,013 وحدة (باعتراض القيمة الإسمية).

وتم طرح الوحدات الإضافية الأولى من خلال الطرح الإضافي الأول وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري. وفترة الطرح الإضافي الأول مدتها 10 يوم عمل بدأت بتاريخ 28 ذو القعدة 1441هـ الموافق 19 يوليو 2020م، وانتهت بتاريخ 16 ذو الحجة 1441هـ الموافق 06 أغسطس 2020م ("تاريخ الإغفال الخاص بالطرح الإضافي").

الاشتراك في الطرح الإضافي الثاني وفترة الطرح الإضافي الثاني

يعتمد الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدف من خلال إصدار الوحدات الإضافية الثانية (الوحدات الإضافية الثانية) وعددتها 38,037,835 وحدة. وسوف يتم إصدار الوحدات الإضافية الثانية بالقيمة الإسمية والتي تساوي 10 ريال سعودي للوحدة. وبذلك تكون القيمة الإسمية للزيادة في رأس مال الصندوق 380,378,350 ريال سعودي.

وبناءً على آلية تسعير الوحدات الإضافية، سوف يتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف 8.8201 ريال سعودي للوحدة. وعليه، تكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية الثانية بسعر الاشتراك المستهدف (القيمة الإجمالية للاشتراك) تساوي 335,497,508 ريال سعودي وعددتها 38,037,835 وحدة.

وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف أقل من القيمة الإسمية، سيتم تسجيل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالي الودادات في الميزانية العمومية.

وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف أعلى من القيمة الإسمية، فسيتم تسجيل الفرق كعلاوة إصدار ضمن قسم صافي

الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية.

ومن المستهدف الحصول على إجمالي قيمة الوحدات الإضافية الثانية من خلال الطرح الإضافي الثاني عن طريق:

1. طرح 22,301,335 وحدة لباقي الأصول العقارية الإضافية الثانية نظير مساهمتهم العينية أي ما يعادل 223,013,350 ريال سعودي (باعتبار القيمة الإسمية).

2. طرح 15,736,500 وحدة للمسثرين نظير مساهمتهم النقدية أي ما يعادل 157,365,000 ريال سعودي (باعتبار القيمة الإسمية).

وبذلك، يصبح رأس مال الصندوق بعد الطرح الإضافي الثاني يساوي 1,410,088,480 ريال سعودي وإجمالي عدد وحدات الصندوق يساوي 141,008,848 وحدة (باعتبار القيمة الإسمية).

آلية تسعير الوحدات الإضافية:

سعر الاشتراك المستهدف هو خاص بالوحدات الإضافية الثانية لطلب زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح الوحدات الإضافية الثانية. وسيتم اعتماد سعر الوحدة بناءً على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (بناءً على حجم التداول وسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية). وبما لا يتجاوز صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م والبالغ 8.8201 ر.س. للوحدة. أي أنه سيتم احتساب سعر الاشتراك المستهدف اعتماداً على القيمة الأقل.

وبما أن متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية يساوي 9.4227 ريال سعودي وهو أعلى من صافي قيمة الأصول للوحدة كما في 30 سبتمبر 2020م والبالغ 8.8201 ريال سعودي للوحدة. فقد تم اعتماد صافي قيمة الأصول للوحدة كما في 30 سبتمبر 2020م ليكون سعر الاشتراك المستهدف.

انظر الملحق (8) للمزيد من التفاصيل عن كيفية احتساب سعر الاشتراك المستهدف.

تفاصيل طريقة التعامل مع كسور الأسهم أو الوحدات (إن وجدت)

سيقوم مدير الصندوق ببيع كسور الوحدات الإضافية الناتجة عن زيادة رأس المال وإيداع المبالغ الناتجة عن بيع كسور الوحدات الإضافية للمستحقين لهذه الكسور حيث سيتم إيداع مبالغ كسور الوحدات مباشرةً إلى الحسابات الاستثمارية للمساهمين المستحقين.

(ب) بيان تفصيلي عن معلومات ملاك العقار الذين سيشتركون عينياً في الصندوق، وتاريخ ملكيتهم، وجدول يبين فيه نسبة ملكية جميع المشتركين

الاشتراك العيني في الطرح الأولي

حصل بأعلى الأصول العقارية المبدئية على الوحدات خلال فترة الطرح الأولي وذلك نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية المبدئية في الصندوق، حيث بلغت قيمة مساهمتهم العينية 426,879,000 ريال سعودي (القيمة الإسمية). واستلموا بأعلى الأصول العقارية المبدئية عدد 42,687,900 وحدة. وأسماء وقيمة وحدات مالكي الوحدات المتقدمين بمساهمات عينية في الطرح الأولي هي كالتالي:

النسبة من إجمالي عدد الوحدات قبل أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق (%)	قيمة الوحدات الإسمية (رس.)	عدد الوحدات	اسم المشترك*	العقارات المنفذة بالاشتراك بها بشكل عيني
%28.12	186,879,000	18,687,900	صندوق الخبر للدخل العقاري السعدي 1	مجمع الملقا السكني
%9.41	62,500,000	6,250,000	شركة أصلة الخليج للتطوير والاستثمار	جاليري مول
%5.72	38,000,000	3,800,000	السيد/ محمد بن صالح بن لادن	مركز "أهلًا كورت" التجاري
%6.02	40,000,000	4,000,000	شركة لازن القابضة	مركز "بن 2" التجاري
%14.98	99,500,000	9,950,000	شركة لازن القابضة	مركز "النخبة" التجاري
%64.25	426,879,000	42,687,900		الإجمالي

* يرجى قراءة الملاحظات في الجدول أدناه

ونجد الإشارة بأن بأعلى الأصول العقارية المبدئية تعود ملكيتها إلى الشركاء التاليين أسمائهم:

العقار/المفعه المشتراك بها بشكل عيني	اسم المشتراك	اسم الشرك	نسبة الملكية في الشركة (المشتراك) (%)	ملاحظات
مجمع الملاقا السكني	ملك الوحدات السابقة للصندوق المنتهي "صندوق الخبر للدخل العقاري السعودي 1"	1. ملاك الوحدات الاخرين (عدهم 71 مالك وحدات) 2. شركة الخبر المالية	%74.79 %25.21	- للمزيد من التفاصيل. انظر الجدول المعنون "إقرارات وإفصاحات للاصل العقاري المبدئي مجمع الملاقا السكني والبند (25) من هذه الشروط والاحكام والمعنون "تعارض المصالح". - يكون "اسم المشتراك" في هذه الحالة هو "مالك وحدات صندوق الخبر للدخل العقاري السعودي 1 المنتهي، ونسبة الملكية تمثل نسبة الملكية في الصندوق المنتهي المذكور.
جالري مول	شركة أصالة الخليج للتطوير والاستثمار	1. يوسف بن سليمان القصبي 2. بدر بن سليمان القصبي 3. سلطان بن سليمان القصبي 4. خالد بن سليمان القصبي 5. سلطان بن سليمان القصبي	%38.4 %25.2 %18.6 %9.4 %8.4	لا يوجد
مركز "أهلأ كورت" التجاري	السيد/ محمد بن صالح بن لادن	-	%100	لا يوجد
مركز "بن 2" التجاري	شركة لاذن القابضة	1. محمد بن صالح بن لادن 2. عبدالله بن صالح بن لادن 3. غيث بن صالح بن لادن 4. مريم بن صالح بن لادن 5. عزه بن صالح بن لادن 6. البتول بن صالح بن لادن	%22.2 %22.2 %22.2 %11.1 %11.1 %11.1	لا يوجد
مركز "النخبة" التجاري	شركة لاذن القابضة	1. محمد بن صالح بن لادن 2. عبدالله بن صالح بن لادن 3. غيث بن صالح بن لادن 4. مريم بن صالح بن لادن 5. عزه بن صالح بن لادن 6. البتول بن صالح بن لادن	%22.2 %22.2 %22.2 %11.1 %11.1 %11.1	لا يوجد

الاشتراك العيني في الطرح الإضافي الأول
 حصل بائupo الأصول العقارية الإضافية الأولى على الوحدات نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية الإضافية الأولى في الصندوق حيث بلغت قيمة مساهمتهم العينية الإضافية الأولى 327,329,500 ريال سعودي. واستلموا البائعون عدد

وحدة (باعتتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية 10 ريال سعودي للوحدة). وأسماء وقيمة وحدات مالكي الوحدات المتقدمين بالمساهمات العينية في الطرح الإضافي الأول هي كالتالي:

النسبة من إجمالي عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول (%)	النسبة من إجمالي عدد الوحدات الإضافية الأولى (%)	قيمة الوحدات الإسمية (رس.)	عدد الوحدات	اسم المشترك*	العقار المشترك به بشكل عيني
%16.79	%47.34	172,928,790	17,292,879	شركة آل سعيدان للعقارات	برج الريانس
%11.45	%32.28	117,906,000	11,790,600	شركة المقصد العقارية	كليات الفارابي
%3.54	%9.99	36,494,710	3,649,471	شركة المقصد العقارية	المبنى التدريسي لكليات الفارابي
%31.79	%89.61	327,329,500	32,732,950		الإجمالي

* يرجى قراءة الملاحظات في الجدول أدناه

وتجدر الإشارة بأن بأعي الأصول العقارية الإضافية الأولى تعود ملكيتها إلى الشركات التالية أسماؤهم:

العقار المشترك به بشكل عيني	اسم المشترك	اسم الشريك	نسبة الملكية في الشركة المشتركة (%)	ملاحظات
برج الريانس	شركة آل سعيدان للعقارات	1. إبراهيم بن محمد بن عبدالله بن سعيدان	%64.23	لا يوجد
		2. شركة بدر بن إبراهيم بن سعيدان وأولاده للاستثمار	%5.77	
		3. أحمد بن إبراهيم بن محمد بن سعيدان	%5.00	
		4. محمد بن إبراهيم بن محمد بن سعيدان	%4.69	
		5. ليان بنت محمد بن إبراهيم بن سعيدان	%0.15	
		6. تاليا بنت محمد بن إبراهيم بن سعيدان	%0.15	
		7. نوره بنت عبدالله بن محمد السلوبي	%2.50	
		8. نوف بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	%2.50	
		9. هند بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	%2.50	
		10. أمل بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	%2.50	
		11. منال بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	%2.50	
		12. لهواه بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	%2.50	
		13. دانية بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	%2.50	
		14. هناف بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	%2.50	
كليات الفارابي	شركة المقصد العقارية	السيد / عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان	%100	لا يوجد
	شركة المقصد العقارية	السيد / عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان	%100	لا يوجد
المبنى التدريسي لكليات الفارابي	شركة المقصد العقارية	السيد / عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان	%100	لا يوجد
	شركة المقصد العقارية	السيد / عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان	%100	لا يوجد

ملاحظة: سيتم فرض فترة حظر تداول الوحدات نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة في حال كان عدد الوحدات المشتركة بها بشكل عيني يساوي أو أكثر من 5% من إجمالي عدد وحدات الصندوق. ويشمل ذلك الأسماء الواردة في الجدول سواع تم تسجيلها على مستوى الأفراد أو الشركات.

الاشتراك العيني في الطرح الإضافي الثاني (بعد زيادة إجمالي قيمة أصول)

سيقوم بائعو الأصول العقارية الإضافية الثانية بالحصول على الوحدات نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية الإضافية الثانية في الصندوق حيث تبلغ قيمة المساهمة العينية الإضافية الثانية 223,013,350 ريال سعودي. وسيستلم البائعون عدد 22,301,335 وحدة (باعتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية 10 ريال سعودي للوحدة). وأسماء وحدات مالكي الوحدات المتقدمين بمساهمات عينية في الطرح الإضافي الثاني هي كالتالي:

العقار المشترك به بشكل عيني	اسم المشترك*	عدد الوحدات	قيمة الوحدات الإسمية (ر.س.)	النسبة من إجمالي عدد الوحدات الإضافية الثانية (%)	النسبة من إجمالي عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني (%)
كليات الرؤية للتعليم - جدة	حمد عبدالله عبدالعزيز السريع	10,203,966	102,039,660	%7.24	%26.83
مستودعات أكون	ماجد فهد عايض الخماش	6,048,685	60,486,850	%4.29	%15.90
الإجمالي	فهد ماجد فهد الخماش	6,048,684	60,486,840	%4.29	%15.90
		22,301,335	223,013,350	%15.82	%58.63

* يرجى قراءة الملاحظات في الجدول أدناه

وتجرد الإشارة بأن بائعو الأصول العقارية الإضافية الثانية تعود ملكيتها إلى الشركاء التالية أسمائهم:

العقار المشترك به بشكل عيني	اسم المشترك*	اسم الشركاء	نسبة الملكية في الشركة (المشتراك) (%)	ملاحظات
كليات الفارابي بجدة	حمد عبدالله عبدالعزيز السريع	-	%100	لا يوجد
مستودعات أكون	ماجد فهد عايض الخماش	-	%50	لا يوجد
الإجمالي	فهد ماجد فهد الخماش	-	%50	لا يوجد

سيتم فرض فترة حظر تداول الوحدات نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة في حال كان عدد الوحدات المشتركة بها بشكل عيني يساوي أو أكثر من 5% من إجمالي عدد وحدات الصندوق. ويشمل ذلك الأسماء الواردة في الجدول سواء تم تسجيلها على مستوى الأفراد أو الشركات.

إجمالي الاشتراكات العينية (بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق)

وبذلك سيبلغ إجمالي القيمة الإسمية للمساهمة العينية 977,221,850 ريال سعودي وإجمالي عدد الوحدات العينية 97,722,185 وحدة (ما يعادل %80.09 تقريباً من إجمالي الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق). وأسماء وحدات مالكي الوحدات المتقدمين بمساهمات عينية هي كالتالي:

العقار/المملوكة المشتركة بها بشكل عيني	اسم المشترك*	عدد الوحدات	قيمة الوحدات الإسمية (ر.س.)	النسبة من إجمالي عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (%)
مجمع الملقا السكني	ملك الوحدات السابقون للصندوق المنتهي "صندوق الخبرير للدخل العقاري السعويدي" ¹	18,687,900	186,879,000	%13.25
جاليري مول	شركة أصالة الخليج للتطوير والاستثمار	6,250,000	62,500,000	%4.43
مركز "أهلًا كورت" التجاري	السيد/ محمد بن صالح بن لادن	3,800,000	38,000,000	%2.69
مركز "بن2" التجاري	شركة لاذن القابضة	4,000,000	40,000,000	%2.84
مركز "النخبة" التجاري	شركة لاذن القابضة	9,950,000	99,500,000	%7.06
برج البحانس	شركة آل سعيدان للعقارات	17,292,879	172,928,790	%12.26
كليات الفارابي	شركة المقصود العقارية	11,790,600	117,906,000	%8.36
المبنى التدريبي لكليات الفارابي	شركة المقصود العقارية	3,649,471	36,494,710	%2.59
كليات الرؤية للتعليم - جدة	حمد عبدالله عبدالعزيز السريع	10,203,966	102,039,660	%7.24
مستودعات أكون	ماجد فهد عايض الخماش	6,048,685	60,486,850	%4.29
الإجمالي	فهد ماجد فهد الخماش	6,048,684	60,486,840	%4.29
		97,722,185	977,221,850	%69.30

* تم اعتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية (10 ر.س. للوحدة)

(ج) بيان تفصيلي عن قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح

يجوز لمدير الصندوق الاستثماري الصندوق من وقت لآخر ويتم الإفصاح عن ذلك في التقارير لمالكي الوحدات.

(د) **تعهد من مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره**

يجب أن يلتزم الصندوق واستثماراته في جميع الأوقات باللوائح والأنظمة التي تحكم ملكية العقارات في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

(ه) **بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والأعلى للاشتراك**

يعين على المستثمرين خلال فترة الطرح الإضافي الثاني الاشتراك في 50 وحدة على الأقل لكل مستثمر ويأجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن 500 ريال سعودي ولا يوجد حد أعلى للاشتراك. وفي حال تجاوزت عدد الوحدات المشتركة بها بشكل عيني 5% من إجمالي عدد وحدات الصندوق، سيتم حظر تداول الوحدات لمدة سنة واحدة (1) اعتباراً من تاريخ إدراج وحدات الصندوق ذات العلاقة.

(و) **كيفية التقدم بطلب الاشتراك**

(1) **الاطلاع على الشروط والأحكام:** يمكان الراغبين بالاشتراك الحصول على نسخة من الشروط والأحكام من خلال زيارة الموقع الإلكتروني للجهات المستلمة لطلبات الاشتراك أو من خلال موقع مدير الصندوق - شركة الخبر المالية (www.alkhabeer.com). أو من خلال موقع تداول السعودية الإلكتروني (www.saudexchange.sa). أو من خلال موقع هيئة السوق المالية (www.cma.org.sa). على من يرغب بالاشتراك في الطرح الإضافي الثاني للصندوق الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق وتوقيعها، والاحتفاظ بها، ويقوم بالإقرار الكترونياً على اطلاعه عليها وفهمها.

(2) **التحويل البنكي:** يتم تحويل كامل مبلغ الاشتراك المراد الاشتراك به بحد أدنى 500 ريال سعودي ولا يوجد حد أعلى للاشتراك خلال فترة الطرح الإضافي الثاني وذلك إلى الحساب الموضح من الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك. وعلى سبيل المثال، إذا أراد المستثمر الاشتراك بقيمة 10,000 ريال سعودي فإنه يتوجب عليه تحويل مبلغ قيمته 10,000 ريال سعودي قيمة الاشتراك ويقوم المشترك بإرفاق إيصال الحوالة البنكية عند تقديم طلب الاشتراك.

(3) **تبعة نموذج طلب الاشتراك:** يقوم المشترك بتعبئة نموذج الاشتراك وبشكل كامل وصحيح ورقياً أو إلكترونياً. ثم يقوم المستثمر بتسليم أو إرسال جميع المستندات المطلوبة والموضحة أدناه ورقياً أو إلكترونياً. ولن يتم قبول أي طلب اشتراك أو تحويل بني بعد انتهاء يوم العمل الأخير لأيام الاشتراك. ولن يستطيع المستثمر تعديل البيانات الواردة في نموذج طلب الاشتراك بعد إرساله أو تسليمه. ويمكن إلغاء الاشتراك والتقدم بطلب جديد، بينما 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 الإلكتروني.

(4) **تأكيد استلام الاشتراك:** ستقوم الجهة المستلمة لطلبات الاشتراك بإرسال تأكيد استلام طلب الاشتراك في الصندوق للعميل عبر البريد الإلكتروني وأو من خلال رسالة نصية الى رقم الجوال المسجل لديه في أي من القنوات المذكورة أعلاه.

(5) **قبول طلب الاشتراك:** يتم مراجعة طلب الاشتراك، وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك كامل المتطلبات أو وجود أي ملاحظات، يتم إشعار العميل عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الاشتراك الإلكتروني لاستكمال المتطلبات خلال يوم عمل من إشعار المشترك، وفي حال كان الطلب مكتماً سيتم إشعار المستثمر بقبول طلب الاشتراك.

(6) **إشعار التخصيص:** بعد تاريخ الإقبال الخاص بالطرح الإضافي الثاني وتحصيص الوحدات الإضافية الثانية للمستثمرين وفقاً لآلية وفترة التخصيص المحددة في هذه الشروط والأحكام، ويتم إشعار هيئة السوق المالية وإعلان نتائج الطرح النهائية وتحصيص الوحدات الإضافية الثانية من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.

(7) **رد الفائز والإدراج:** بعد إعلان التخصيص النهائي للوحدات الجديدة، يتم رد الفائز إلى المشتركين خلال الفترة المحددة في هذه الشروط والأحكام دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات الإضافية الثانية المخصصة، على أن يتم إدراج الوحدات الإضافية الثانية المخصصة في المحافظ الاستثمارية للمشتركين لدى شركة الوساطة المرخصة من خلال تداول السعودية.

(ز) **شرح تفصيلي عن طريقة الاشتراك بالصندوق**

المستندات المطلوبة من جميع المستثمرين

- صورة الحوالة البنكية صادرة من حساب بنكي باسم المستثمر، موضح فيها مبلغ قيمة الاشتراك، في حال تقديم طلب الاشتراك إلكترونياً.
- نسخة موقعة من الشروط والأحكام (ورقياً أو الإقرار بالاطلاع عليها إلكترونياً أو هاتفياً من خلال مكالمة مسجلة).
- نموذج طلب الاشتراك موقعاً ومعيناً بشكل كامل (ورقياً أو إلكترونياً أو هاتفياً من خلال مكالمة مسجلة).

- الاشترات والمستندات المطلوبة للأفراد**
- . صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول.
 - . توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد الأشخاص المرخص لهم.
 - . توفر رقم حساب بنكي (آيابان) مسجل باسم المشترك الذي يرغب الاشتراك في الصندوق، على أن يقوم المشترك بتحويل قيمة الاشتراك منه واسترداد الفائض إليه بعد التخصيص.

يكتفى بتبعة نموذج طلب اشتراك واحد لكل مستثمر رئيسي يشترك لنفسه ولأفراد عائلته المقيدين في سجل الأسرة إذا كان أفراد العائلة سيشاركون بنفس عدد الوحدات الإضافية الثانية التي يقدم بها المستثمر الرئيسي بطلبها، ويترتب على ذلك ما يلي:

1. يتم تسجيل جميع الوحدات الإضافية الثانية المخصصة للمستثمر الرئيسي والمستثمرين التابعين باسم المستثمر الرئيسي.
2. تعادل المبالغ الفائضة عن الوحدات الإضافية الثانية غير المخصصة إلى المستثمر الرئيسي والتي دفعها بنفسه أو عن مستثمرين تابعين.
3. يحصل المستثمر الرئيسي على كامل أرباح الوحدات الإضافية الثانية الموزعة عن الوحدات الإضافية الثانية المخصصة للمستثمر الرئيسي وللمستثمرين التابعين (في حال عدم بيع الوحدات أو نقل ملكيتها).

(ج) شرح تفصيلي عن طريقة اشتراك التابعين والقصر بالصندوق

الاشترات والمستندات المطلوبة للأفراد القاصرين إرفاق الوثائق التالية:

- . صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول للفاقدرين لمن أعمارهم من 15 سنة هجرية إلى 18 سنة هجرية أو دفتر العائلة لمن أعمارهم دون 15 سنة هجرية.
- . صورة من هوية مقيم للفاقدرين المقيمين لمن أعمارهم دون 18 سنة هجرية.
- . صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول لدى الأمر سارية المفعول.
- . في حال كان الوالي غير والد القاصر فيتم إرفاق صك الولاية.
- . يجب تنفيذ حوالة بنكية مستقلة لكل فرد قاصر من نفس الحساب البنكي لدى القاصر في حال عدم وجود حساب بنكي أو محفظة لقاصر.

تفاصيل لبعض حالات الاشتراك للأفراد القاصرين:

- . يجوز الاشتراك لمن هم دون سن 18 سنة هجرية عن طريق الوالي أو الوصي.
- . للقاصر الذي دون 18 سنة هجرية تقديم صورة من الهوية الوطنية أو الإقامة، مع هوية الوالي 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 مع هوية الوصي.
- . كما يجوز لفائد الأهلية الاشتراك بواسطة الوالي أو الوصي بشرط أن يكون للعميل فائد 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 بشرط أن تقدم ما يثبت بأنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أموتها لأولاد قصر.

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، وموثقة من المفوض.
- . توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد الأشخاص المرخص لهم.
- . توفر رقم حساب بنكي (آيابان) مسجل باسم المشترك الذي يرغب الاشتراك في الصندوق، على أن يقوم المشترك بتحويل قيمة الاشتراك منه واسترداد الفائض إليه بعد التخصيص.

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، وموثقة من المفوض.

المستندات المطلوبة للمحافظة 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، وموثقة من المفوض.

ملاحظات هامة

- يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها. ولا تتحمل شركة الخبرير المالية أو الجهة المستلمة لطلبات الاشتراك ما قد ينبع عن أي أخطاء في وثائق العميل أو معلوماته التي قدمها.
- يجب على العميل مراعاة تطابق قيمة طلب الاشتراك مع الحالات البنكية المنفذة. ويجوز رفض طلب الاشتراك في حال وجود أي اختلاف بالزيادة أو النقص.
- سيتم رفض/عدم قبول أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل لدى الجهة المستلمة عند الاشتراك في الصندوق. ويجب أن يكون الحساب البنكي بإسم العميل.

الإلغاء واسترداد الأموال

- سيتم إلغاء الطرح الإضافي الثاني ورد مبالغ الاشتراك للمستثمرين في الحالات الآتية (ما لم تقرر الهيئة خلاف ذلك):
- العجز عن جمع المبلغ المستهدف (إجمالي قيمة الإشتراك المستهدف) من خلال الطرح الإضافي الثاني، أو إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من 200.
 - تم الاشتراك في أقل من 30٪ من الوحدات من قبل الجمهور.
 - عدم القدرة على نقل ملكية الأصول العقارية الإضافية الثانية لصالح الصندوق بشكل كامل.

وفي حال إلغاء الطرح الإضافي الثاني، يتم رد جميع مبالغ الاشتراك المستلمة للحساب الاستثماري للمستثمر والموضح في نموذج طلب الاشتراك في غضون 5 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح أو أي تمديد لها (دون خصم أي رسوم مصرافية أو حوالات مصرافية أو رسوم صرف العملة).

(ط) الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لتخصيص الوحدات للمشترين

تطرد الجهة/الجهات المستلمة المعينة بواسطة مدير الصندوق كل مستثمر في غضون 10 أيام عمل كحد أقصى من تاريخ الإفراج الخاص بالطرح الإضافي الثاني بقبول طلب الاشتراك أو رفضه. سواء كلياً أو جزئياً. وفي حال تم قبول الاشتراك، يتم إرسال تأكيدات للمشترين تتضمن مبلغ الاشتراك الموافق عليه والذي قد يتغير لتفريحه بعد التخصيص النهائي للوحدات الإضافية الثانية. 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 10 أيام عمل من تاريخ التخصيص (دون أي عوائد ومخصوصاً منه أي رسوم مصرافية أو حوالات مصرافية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها).

وسعر الاشتراك الخاص بالطرح الإضافي الثاني يتكون من أربع منازل عشرية ويساوي 8.8201 ريال سعودي. وسعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضربيه القيمة المضافة ذات العلاقة هو 9.0230 ريال سعودي ويكون سعر الاشتراك المعروض (بعد إضافة رسوم الاشتراك وضربيه القيمة المضافة ذات العلاقة) يساوي 9.03 ريال سعودي للوحدة حيث تم جبرها للأسفل. وسينبع عن الاشتراك بالسعر المعروض (بعد إضافة رسوم الاشتراك وضربيه القيمة المضافة ذات العلاقة) 9.03 ريال سعودي (فائض بناء على سعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضربيه القيمة المضافة ذات العلاقة بأربع منازل عشرية 9.0230 ريال سعودي). وسيتم فرض رسوم الاشتراك على جميع المشتركين بشكل ن نقدي في وحدات الصندوق أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. ولن يتم إعفاء أي مشترك بشكل ن نقدي من رسوم الاشتراك أثناء الصندوق أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. وسيتم رد الفائض خلال 15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

بعد تخصيص الوحدات الناتجة عن المساهمة العينية في الطرح الإضافي الثاني (المذكورة في الفقرة أعلاه والمعروفة "الاشتراك العيني") لباقي الأصول العقارية الإضافية الثانية، يتم تخصيص الوحدات المتبقية وفقاً لل التالي:

- يتم تخصيص الوحدات النقدية المطروحة أولاً لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، والراغبين بالاشتراك بالوحدات النقدية الإضافية، نسبة وتناسب فيما بينهم.

- ومن ثم يتم تخصيص الوحدات النقدية الإضافية المتبقية - إن وجدت - على بقية المستثمرين من غير مالكي الوحدات. وسيتم تخصيص نسبة 5% على الأقل من الطرح النقدي للمستثمرين ذو الطابع المؤسسي. وفي حال عدم تغطيته من قبلهم، سيتم تخصيصه لباقي المكتتبين من الأفراد.

ويتم تخصيص هذه الوحدات عقب تاريخ الإغفال الخاص بالطرح الإضافي الثاني وفقاً لل التالي:

1. يتم تخصيص عدد (50) وحدة لكل مستثمر.
2. في حال وجود فائض وحدات غير مخصص، فسيتم تخصيص ما تبقى من الوحدات المطروحة على أساس تناصي مع إجمالي مبالغ الاشتراك لكل مستثمر.

في حال كان عدد المكتتبين أكثر من 314,730 مكتتب، فقد يتم تخصيص عدد وحدات أقل من الحد الأدنى للاشتراك وبالتالي لا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى للاشتراك والبالغ 50 وحدة استثمارية.

في حال كان إجمالي عدد الوحدات المشتركة بها بشكل نقدي أقل من 15,736,500 وحدة، سيتم إلغاء الطرح ورد جميع مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون خصم) في غضون خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي الثاني.

لا يملك المستثمرون بالصندوق حق الشفعة للإسحاق على أي أصول للصندوق، وبناء عليه سيتم بيع أي عقار مملوك للصندوق بحسب استراتيجية الاستثمار في الصندوق.

حساب الصندوق

لأغراض تجميع الاشتراكات سوف يقوم مدير الصندوق بفتح حساباً مصرفياً أو أكثر لدى مصرف مستلم أو أكثر باسم الصندوق، ويتم إيداع كافة مبالغ الاشتراك من المستثمرين في الصندوق في الحساب المذكور. ويعين على مدير الصندوق لاحقاً فتح حساب مصرفياً خاص بتشغيل الصندوق وإدارته.

زيادة رأس مال الصندوق

في حال قرر مدير الصندوق أن الصندوق بحاجة لتمويل إضافي من خلال مشاركات مالكي الوحدات، قد يزيد الصندوق رأس ماله عن طريق قبول مساهمات نقدية أو عينية (أو كلاهما) وفقاً لائحة صناديق الاستثمار العقاري وقواعد الإدراج.

عند أي زيادة في رأس مال الصندوق، يقوم مدير الصندوق بطرح وحدات في الصندوق في حال ارتآى في ذلك مصلحة لمالكي الوحدات. ويأخذ مدير الصندوق العوامل الآتية في عين الاعتبار على سبيل المثال لا الحصر عند إصدار وحدات في الصندوق مستقبلاً:

- صافي قيمة أصول الصندوق كما تم تحديده بموجب آخر تقييم لأصول الصندوق;
- سعر السوق لوحدات الصندوق والمعدلات المتوسطة التاريخية؛ و
- الظروف السوقية والاقتصادية وحالة قطاع الاستثمار العقاري ومستويات السيولة النقدية.

(ي) آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما (إن وجدت)

يمكن زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو نقدية أو كليهما، وفق الآلية الآتية:
(أ) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما، وفق المادة (26) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(ب) 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.

(ج) يجب أن يبدأ مدير الصندوق بطرح وحدات الصندوق الإضافية خلال المدة المحددة، فإن موافقة الهيئة على الطلب، وفي حال عدم قيام مدير الصندوق بذلك خلال المدة المحددة.

(د) في حال كانت زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات نقدية أو نقدية وعينية فيجب أن لا تتجاوز فترة الطرح مدة 60 يوماً بحد أقصى.

(٥) في حال تم جمع قيمة الوحدات المراد طرحها، فإنه يجب تخصيص الوحدات المطروحة لمالكي وحدات الصندوق المسجلين يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات أولاً ومن ثم تخصيص الوحدات المتبقية - إن وجدت - على بقية المنشتركون، ورد الفائض لجميع المنشتركون نقداً - إن وجد - خلال مدة لا تزيد على (١٥) يوماً من انتهاء فترة الطرح الموضحة شروط وأحكام الصندوق، على أن تُنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق خلال مدة لا تزيد على ٦٠ يوماً من انتهاء فترة الطرح.

(٦) في حال كانت زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، يتم تخصيص الوحدات الإضافية للمنشتركون بشكل عيني فوراً بعد موافقة ملوك الوحدات المشار إليها الفقرة الفرعية (أ) أعلاه على أن تُنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق خلال مدة لا تزيد على ٦٠ يوماً من تاريخ موافقة ملوك الوحدات.

(٧) مع مراعاة ما ورد الفقرة الفرعية (ج) أعلاه، وفي حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب جمّعه والموضحة في شروط وأحكام الصندوق، يجب على مدير الصندوق إلغاء الطرح وإعادة أموال المنشتركون دون أي خصم خلال مدة لا تزيد على خمسة أيام من انتهاء فترة الطرح.

(ج) يجب على مدير الصندوق تقديم ملحق تكميلي لشروط وأحكام الصندوق إلى الهيئة لكل عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما وفقاً لمتطلبات الملحق (١٤) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

يجب على مدير الصندوق نشر الملحق التكميلي لشروط وأحكام الصندوق المشار إليه في الفقرة الفرعية (ج) أعلاه في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحدها الهيئة (حيثما ينطبق).

(ك) الجدول الزمني والمدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات حتى بدء تداول الوحدات

يبين الجدول التالي المدد الزمنية المستهدفة من تاريخ موافقة هيئة السوق المالية وحتى إدراج الوحدات الإضافية الثانية:

المدة الزمنية المتوقعة	الخطوات
٢٠٢١/٠١/٠٤ هـ الموافق ١٤٤٢/٥/٢٥	الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
خلال ٩٠ يوم عمل من تاريخ الحصول على موافقة هيئة السوق المالية	الحصول على موافقة ملوك الوحدات
١٥ يوم عمل تبدأ بتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٨ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٥/٣٠ و حتى تاريخ ١٤٤٢/١١/٠٧ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٦/١٧	فترة الطرح الإضافي الثاني
١٠ أيام عمل	تمديد فترة الطرح الإضافي الثاني (في حال تم التمديد بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية)
١٠ أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح	تحظر الجهة/الجهات المستلمة المعينة بواسطة مدير الصندوق كل مستثمر عن حالة قبول طلب الاشتراك أو رفضه
١٠ أيام عمل من انتهاء فترة الطرح	الإعلان عن نتائج الطرح
١٥ يوم عمل من انتهاء فترة الطرح	تخصيص الوحدات للمنشتركون
١٥ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح	رد الفائض (إن وجد)
٦٠ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح في حال إلغاء الطرح، سوف يتم رد جميع مبالغ الاشتراك - دون خصم - في غضون خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح	الاستحواذ ونقل ملكية الأصول وإدراج وحدات الصندوق
	إلغاء واسترداد الأموال

المستثمرون المؤهلون

الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية من المستثمرين: (أ) الأشخاص الطبيعيون؛ (ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الأشخاصاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية؛ (ج) المستثمرون الآخرون المتاح لهم امتلاك أسهم مدرجة في السوق المالية السعودية.

لمدير الصندوق الحق برفض، كلياً أو جزئياً، اشتراك أي مستثمر في الصندوق في حال كان الاشتراك مخالفًا لهذه الشروط والأحكام أو لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو أي لوائح أخرى يتم تطبيقها من وقت لآخر من قبل هيئة السوق المالية أو أي جهة تنظيمية أخرى.

سيتّخذ مدير الصندوق كافة الإجراءات لتضمين في جميع الأوقات:

- (أ) أن يضم الصندوق عدداً من مالكي الوحدات من الجمهور لا يقل عن ٢٠٠، و
- (ب) أن يكون ما نسبته ٣٠٪ من إجمالي عدد الوحدات على الأقل من مالكي الوحدات من الجمهور.

هيكلة ملكية المستثمرين في الصندوق
عدد وحدات ونسب المستثمرين من الجمهور ومن غير الجمهور في الصندوق هما كالتالي:

هيكلة ملكية المستثمرين في الصندوق بعد الطرح الأولي		
النسبة	عدد الوحدات	
%64.32	42,733,866	غير الجمهور
%35.68	23,708,520	الجمهور
%100	66,442,386	المجموع

هيكلة ملكية المستثمرين في الصندوق بعد الطرح الإضافي الأول*		
النسبة	عدد الوحدات	
%61.23	63,047,461	غير الجمهور
%38.77	39,923,552	الجمهور
%100	102,971,013	المجموع

* حسب سجل مالكي الوحدات بتاريخ 2020/11/2

هيكلة ملكية المستثمرين في الصندوق بعد الطرح الإضافي الثاني*		
النسبة	عدد الوحدات	
%51.95	73,251,427	غير الجمهور
%48.05	67,757,421	الجمهور
%100.00	141,008,848	المجموع

* حسب سجل مالكي الوحدات كما في بتاريخ 2020/11/2

نسب المشاركات العينية والنقدية

عدد وحدات ونسب المشاركات العينية والنقدية في الصندوق هما كالتالي:

في الطرح الأولي		
النسبة	* عدد الوحدات	
%35.75	23,754,486	الاشتراك النقدي
%64.25	42,687,900	الاشتراك العيني
%100	66,442,386	المجموع

في الطرح الإضافي الأول		
النسبة	* عدد الوحدات	
%10.39	3,795,677	الاشتراك النقدي
%89.61	32,732,950	الاشتراك العيني
%100.00	36,528,627	المجموع

في الطرح الإضافي الثاني		
النسبة	* عدد الوحدات	
%41.37	15,736,500	الاشتراك النقدي
%58.63	22,301,335	الاشتراك العيني
%100	38,037,835	المجموع

الإجمالي بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق		
النسبة	* عدد الوحدات	
%30.70	43,286,663	الاشتراك النقدي
%69.30	97,722,185	الاشتراك العيني
%100.00	141,008,848	المجموع

* تم اعتنام القيمة الإسمية للوحدات الإضافية (10 رس. للوحدة)

12. تداول وحدات الصندوق

أ. بيان يوضح طريقة تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في تداول السعودية

يجوز تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في تداول السعودية. وبالتالي، يجوز لمالكي الوحدات (بما في ذلك الأطراف ذوي العلاقة) والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادي المعلن عنها من قبل السوق المالية مباشرة من خلال شركات الوساطة المرخصة. ويكون التداول في وحدات الصندوق غير مقيد باعتبار طبيعة الصندوق، وذلك بما يتوافق مع هذه الشروط والأحكام.

يعتبر شراء وحدات في الصندوق عن طريق تداول السعودية إقراراً من المشتري بأنه قد اطلع ووافق على هذه الشروط والأحكام.

يكون التداول في وحدات الصندوق خاضع لرسوم تداول السعودية وعمولات تدفع لمؤسسات السوق المالية الذين يتم التداول من خلالهم، ويكون المستثمر مسؤولاً عن الرسوم والعمولات المستحقة. وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري وقواعد الإدراج، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول وحدات الصندوق كما لتداول السعودية أن تقترح على الهيئة ممارسة صلاحياتها وفق ذلك في أي وقت أو إلغاء إدراجها حسبما تراه مناسباً.

ب. الحالات التي يتم فيها تعليق الصندوق وأو إلغاء الإدراج

يجوز للهيئة تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً في أي من الحالات التالية:

- 1 إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
- 2 إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائح التنفيذية.
- 3 إذا لم تستوف متطلبات السيولة المذكورة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري .
- 4 إذا رأت أن مستوى عمليات الصندوق أو أصوله لا تسود التزام المستمر لوحدات الصندوق في السوق.
- 5 إذا طلب مدير الصندوق من الهيئة كتابياً ومن تداول السعودية بالتزامن تعليق تداول وحدات الصندوق مؤقتاً أو إلغاء إدراجها وللهيئة قبول الطلب أو رفضه أو قبوله بشروط وقيود حسبما تراه مناسباً.

كما يجوز لتداول السعودية تعليق تداول وحدات الصندوق وذلك في الحالات التي نصت عليها المادة (36) من قواعد الإدراج.

13. سياسة توزيع الأرباح

يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين توزع خلال 30 يوم عمل من تاريخ بداية كل ربع سنة ميلادية (الأول من يناير والأول من أبريل والأول من يوليو والأول من أكتوبر). علماً بأنه لن تقل التوزيعات عن 90٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية وغيرها من الاستثمارات، والتي قد يتم إعادة استثمارها من خلال الاستحواذ على أصول عقارية إضافية وأو لصيانة وتجديد أي من الأصول المملوكة للصندوق وأو الاحفاظ بها كمخصصات احتياطية لمصلحة الصندوق بحيث لا يتجاوز النقد المتوفّر 25٪ من إجمالي أصول الصندوق.

14. إنهاء الصندوق وتصفيته

(أ) الحالات التي تؤدي إلى إنهاء الصندوق:

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

- (1) بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق في حال التصرف بكلة أصول الصندوق وتم توزيع جميع العوائد من هذه التصرفات للمستثمرين؛ أو
- (2) في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغيرات جوهرية لظروف السوق في المملكة واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق؛ أو
- (3) إذا كان المطلوب إنهاء صندوق وفقاً لقرار الهيئة أو بموجب أنظمتها.

ب) معلومات عن الإجراءات المتبعة لإنهاء وتصفيه الصندوق والخطوة الزمية للتصفية.

1) يجب على مدير الصندوق إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق.

2) يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لاي ظرف آخر وفقاً لموافقة مالكي الوحدات على التغيير الأساسي حسب البند (7) من هذه الشروط والأحكام.

3) لغرض إنهاء الصندوق يجب على مدير الصندوق إعداد خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، ويجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على هذه الخطة قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.

4) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة كتابياً بتفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (21) يوم عمل من التاريخ المزعزع إنهاء الصندوق فيه دون الإخلال بهذه الشروط والأحكام، ويجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات بذلك من خلال النشر على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق.

5) يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات إنهاء الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة الفرعية (4) أعلاه.

6) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة كتابياً بانتهاء الصندوق خلال 10 أيام عمل من انتهاء مدة الصندوق وفقاً للمطالبات الواردة الفقرة (د) من الملحق (12) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. ويجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات بذلك من خلال النشر على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق.

7) يجب على مدير الصندوق إنهاء الصندوق فور حصول أي من الأحداث المذكورة في البند (14)(أ) أعلاه وإشعار الهيئة كتابياً خلال خمسة أيام عمل من وقوع الحدث الذي يجب إنهاء الصندوق. ويجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات بذلك من خلال النشر على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق.

8) في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته فيجب على مدير الصندوق تصفيه الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق.

9) لغرض تصفيه الصندوق، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفيه الصندوق قبل القيام بأي إجراء هذا الشأن.

10) يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات تصفيه الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة الفرعية (9) أعلاه.

11) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة كتابياً بانتهاء تصفيه الصندوق خلال 10 أيام عمل من انتهاء تصفيه الصندوق وفقاً

للمطالبات الواردة الفقرة (د) من الملحق (12) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. ويجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات بذلك من خلال النشر على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق.

(12) يجب على مدير الصندوق أن يعامل بالمساواة جميع مالكي الوحدات أثناء عملية إنهاء الصندوق أو تصفيته.

(13) سوف يقوم مدير الصندوق بتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته، وبطريقة لا تتعارض دون تأثير مع مصالح مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق.

(14) سوف يقوم مدير الصندوق بالإعلان في موقعه، والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح لجمهور بحسب الضوابط التي تحدها الهيئة (حيثما ينطبق)، عن انتهاء مدة الصندوق أو مدة تصفيته.

(15) سوف يقوم مدير الصندوق بتزويد مالكي الوحدات بتقرير بشأن إنهاء الصندوق وفقاً لمطالبات الملحق (13) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وذلك خلال مدة لا تزيد عن 70 يوماً من تاريخ استكمال إنهاء الصندوق أو تصفيته، متضمناً القوائم المالية المدققة النهائية للصندوق عن الفترة اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

(14) يجوز للهيئة عزل مدير الصندوق عن عملية التصفية في حالة صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق، شريطة تعين مصفي بديل خلال نفس الاجتماع الذي صوت فيه مالكو الوحدات على عزل مدير الصندوق.

(15) في حالة عزل مدير الصندوق عن أعمال التصفية، سوف يقوم مدير الصندوق بالتعاون بشكل كامل لنقل مسؤوليات التصفية إلى المصفي الذي تم تعينه. وسوف يقوم مدير الصندوق أيضاً بنقل جميع المستندات المرتبطة بصدوق الاستثمار ذي العلاقة إلى المصفي الذي تم تعينه، بما سوف يمكنه من إتمام أعمال التصفية خلال 20 يوماً من تاريخ صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفي بديل.

(16) سوف يقوم مدير الصندوق بإشعار مالكي الوحدات من خلال الإعلان في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق في حالة صدور قرار من الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفي بديل على النحو المنصوص عليه في الفقرة (14) أعلاه.

(17) في جميع الأحوال، سوف يقوم مدير الصندوق بإشعار الهيئة ومالكي الوحدات من خلال الإعلان في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق بشكل فوري ودون أي تأخير بأي أحداث أو تطورات جوهيرية تطرأ خلال فترة تصفية الصندوق.

15. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

يتحمل الصندوق ويدفع من أصوله جميع الرسوم والأتعاب والعمولات والمصاريف الموضحة في هذا البند.

▪ الأتعاب والرسوم:

1. **أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ومصروفاتهم**
يدفع الصندوق 5,000 ريال سعودي سنويًا لكل عضو مستقل، بالإضافة إلى بدل حضور قدره 4,000 ريال سعودي عن كل اجتماع. وقد تم تعيين عضوين مستقلين للصندوق، وعليه ستكون قيمة الأتعاب الإجمالية المدفوعة للعضوين هي رسم سنوي ثابت بقيمة 10,000 ريال سعودي سنويًا للعضوين، بالإضافة إلى بدل حضور بقيمة 4,000 ريال سعودي عن كل اجتماع يحضره العضو الواحد. ومن المتوقع أن يتم عقد اجتماعين اثنين خلال السنة كحد أدنى (واربعة اجتماعات خلال السنة كحد أقصى)، وعليه سيكون إجمالي بدل الحضور المتوقع للعضوين هو 16,000 ريال سعودي كحد أدنى (32,000 ريال سعودي كحد أقصى). وبذلك يكون مجموع الأتعاب المتوقع دفعها خلال السنة لأعضاء مجلس الإدارة المستقلين هي 26,000 ريال سعودي كحد أدنى (42,000 ريال سعودي كحد أقصى) لكافة الأعضاء المستقلين.

أما أعضاء مجلس الإدارة غير المستقلين، فلا يحصلون على أي أتعاب. وتحسب وتدفع هذه الأتعاب السنوية بشكل نصف سنوي.

2. رسوم الاشتراك

رسوم الاشتراك معفاة خلال فترة الطرح الأولي للصندوق وتم تطبيقها على المشتركين بشكل نقدي في الطرح الإضافي الأول للصندوق.

وسيتم فرض رسوم الاشتراك على جميع المشتركين بشكل نقدي في وحدات الصندوق أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. ولن يتم إعفاء أي مشترك بشكل نقدي من رسوم الاشتراك أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. وتكون رسوم الاشتراك بنسبة 2٪ من مبالغ الاشتراك النقدية ويتم خصم رسوم الاشتراك النقدية وسداده لمدير الصندوق، وذلك علاوة على مبلغ الاشتراك.

ويحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم اشتراك بنسبة 2٪ من مبالغ الاشتراك النقدية المدفوعة والمخصصة في حال أي طروحات مستقبلية لزيادة رأس مال الصندوق.

3. الأتعاب المستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة من صافي أصول الصندوق

أتعاب مشغل الصندوق

يدفع الصندوق، لميشغل الصندوق، رسم سنوي بقيمة 0.025٪ من صافي قيمة أصول الصندوق ("أتعاب مشغل الصندوق"). وتدفع أتعاب مشغل الصندوق كل ستة أشهر.

رسوم الإدارة

يحق لمدير الصندوق، مقابل إدارة أصول الصندوق، الحصول على رسوم إدارة ("رسوم الإدارة") بمقدار 9٪ سنويًا من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل من العقارات المملوكة من قبل الصندوق، على ألا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل 0.75٪ من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق (أي سيتم احتساب رسوم الإدارة اعتماداً على المبلغ الأقل إما بنسبة 9٪ سنويًا من صافي قيمة الإيجار السنوي أو بنسبة 0.75٪ من صافي قيمة أصول الصندوق أيهما أقل).

يتحمل الصندوق رسوم الإدارة التي يتم احتسابها وسدادها بشكل ربع سنوي ابتداءً من تاريخ إدراج وحدات الصندوق الأولية.

4. رسوم أمين الحفظ

يدفع الصندوق لأمين الحفظ 50,000 ريال سعودي مرة واحدة، ورسم سنوي ("رسوم الحفظ") بقيمة 0.025٪ سنويًا من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، بحد أدنى 200,000 ريال سعودي. وتدفع رسوم الحفظ بشكل نصف سنوي.

5. أتعاب مراجع الحسابات

يدفع الصندوق، لمراجعة الحسابات، أتعاب سنوية قدرها 80,000 ريال سعودي. تدفع هذه الأتعاب بشكل نصف سنوي.

6. العمولات الناتجة من قروض مالية للصندوق (أتعاب هيكلة التمويل)

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكلة تمويل ("أتعاب هيكلة تمويل") بمقدار 1.5٪ من مبلغ التمويل المنسحوب من إجمالي مبلغ التسهيلات البنكية المتوافقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية التي تم الحصول عليه من قبل الصندوق أو أي تابع له. وذلك لقاء الجهد المبذول في هيكلة وتأمين التمويل المطلوب. ويتم تحويل أتعاب هيكلة التمويل على الصندوق بحيث تدفع بعد الحصول على موافقة رسمية من البنك الممول بمبلغ التمويل.

حصل الصندوق على تمويل بقيمة 340,000,000 ريال سعودي (مبلغ التمويل المنسحوب الأول) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية. ودفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بقيمة 5,100,000 ريال سعودي.

وبما أن الصندوق حصل على تمويل بقيمة 397,500,000 ريال سعودي (مبلغ التمويل المنسحوب الثاني) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى. فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بقيمة 5,962,500 ريال سعودي.

وبما أن الصندوق لن يستخدم أي مبلغ تمويل إضافي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية. فلا تنطبق أتعاب هيكلة التمويل على الطرح الإضافي الثاني.

تكاليف التمويل

في حال قام الصندوق بالحصول على تمويل بنكي متواافق مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية ، سوف يتحمل الصندوق جميع تكاليف التمويل والتي تدفع لأطراف أخرى مثل البنوك والشركات المتخصصة في أعمال ترتيب التمويل بما يتماشى مع معايير وأسعار السوق.

وتشتمل هذه التكاليف على كل من رسوم الترتيب التي يتحصل عليها البنك الممول، إضافةً إلى سعر السايبور والمصاريف المتعلقة بأي اتفاقية تحوط متواافية مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية في حال قرر مدير الصندوق تثبيت سعر السايبور للتسهيلات.

7. الرسوم المتعلقة بتسجيل وحدات الصندوق، أو أي خدمة إدارية أخرى

رسوم التسجيل في تداول السعودية

من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في تداول السعودية:

- 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات وبعد أقصى 500,000 ريال سعودي تُدفع إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات (تدفع قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق): و 400,000 ريال سعودي تُدفع سنويًا إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات، وتتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.

رسوم الإدراج في تداول السعودية

من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية:

- 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و 0.03٪ سنويًا من القيمة السوقية للصندوق (بعد أدنى 50,000 ريال سعودي وبعد أقصى 300,000 ريال سعودي).
- تدفع رسوم الإدراج لتداول السعودية قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق.

8. أتعاب إدارة الأموال

يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بأتعاب تشغيل وإدارة وصيانة العقارات المملوكة من قبل الصندوق وفقاً للتعاقدات الموقعة سواءً مع مقدمي الخدمات المتخصصين أو مع مستأجري العقارات، حيث سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض خلال فترة عمل الصندوق حول كافة أتعاب إدارة الأموال على أساس تجاري بحث ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق في حينه بحيث يتم دفع تلك الأتعاب من أصول الصندوق. وتفاصيل هذه الأتعاب هي كالتالي:

اسم العقار	اسم مدير الأموال	أتعاب إدارة الأموال	تكرار دفع الرسم
مجمع الملك السكني (الثمانية مباني المؤجرة)	مؤسسة أرب التتنفيذ	مبلغ 1,350,000 ريال سعودي سنوياً لصالح مؤسسة أرب التتنفيذ كمصاريف وأتعاب إدارة مجمع الملك السكني.	كل ثلاثة أشهر
	شركة بانيت للتشغيل والصيانة	تم تعين شركة بانيت بنظام عقود التكلفة المضافة على أساس التكلفة 15+ % من التكلفة (وبحد أقصى 2,200,000 ريال سعودي). بالإضافة إلى عمولات وأتعاب تسويق تصل إلى 7% من إيرادات التأجير المحصلة وخاصة بعقود الإيجار الجديدة و 3.5% من إيرادات التأجير المحصلة من عقود الإيجار التي يتم تجديدها.	التسوية تم بعد تقديم كل مستخلص بناء على الفواتير المقدمة
جالري مول	المستأجر (شركة أبناء سليمان القصبي) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق	لا ينطبق
مركز بلازو	شركة نمو المحدودة	مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً لصالح شركة نمو المحدودة كمصاريف وأتعاب إدارة مركز بلازو	كل ستة أشهر
مركز "هوم وركس" تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.	المستأجر (شركة الفطيم العالمية التجارية) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق	لا ينطبق
مركز "أهلًا كورت"	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا تتطبق	لا ينطبق
مركز "بن 2 التجاري	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا تتطبق	لا ينطبق
مركز "النخبة التجاري"	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا تتطبق	لا ينطبق
برج البحار	المستأجر (شركة آل سعيدان للعقارات) مسؤول عن إدارة العقار	لا تتطبق	لا ينطبق
كليات الفارابي	المستأجر (شركة كليات الرؤبة للتعليم) مسؤول عن إدارة العقار	لا تتطبق	لا ينطبق
المبنى التدريسي لكليات الفارابي	المستأجر (شركة كليات الرؤبة للتعليم) مسؤول عن إدارة العقار	لا تتطبق	لا ينطبق
كليات الرؤبة للتعليم - جدة	المستأجر (شركة كليات الرؤبة للتعليم) مسؤول عن إدارة العقار	لا تتطبق	لا ينطبق
مستودعات أكون	المستأجر (شركة أكون للخدمات المساعدة) مسؤول عن إدارة العقار	لا تتطبق	لا ينطبق

9. أي مبلغ آخر يدفعه مالكو الوحدات، أو أي مبلغ محسوم من أصول الصندوق
جميع الرسوم والمصاريف والأتعاب حسب البند (15) بالإضافة إلى أي رسوم أو أتعاب يدفعها مدير الصندوق نيابة عن الصندوق بالإضافة إلى أي ضرائب أو رسوم حكومية حالية أو مستقبلية وفق ما تقره اللوائح والأنظمة الحكومية.

10. نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق

نسبة تكاليف الصندوق (الأتعاب والرسوم) المتوقعة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق (Total Expense Ratio) للسنة 2021م هي 3.97%. وسيتم تحديث هذه النسبة بشكل ربع سنوي وتنشر على موقع مدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

أتعاب هيكلة رأس المال

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكلة رأس المال (أتعاب هيكلة رأس المال) بمقدار 1.5٪ من إجمالي مبالغ الاشتراك (النقدية والعينية) التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولي أو عند جمع أي مبالغ اشتراك مستقبلية أخرى سواء نقدية أو عينية. تدفع لمدير الصندوق مقابل الجهد المبذول من قبل مدير الصندوق فيما يخص هيكلة وجمع رأس المال وينم تحويل أتعاب هيكلة رأس المال على الصندوق بحيث تدفع مرة واحدة فوراً بعد إغلاق الطرح لأي عملية جمع لرأس المال.

وبما أن إجمالي مبالغ الاشتراك بعد الطرح الأولي يساوي 664,423,860 ريال سعودي. فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بقيمة 9,966,360 ريال سعودي.

وبما أنه تم زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الأولى. وبما أن إجمالي مبالغ الاشتراك بعد الطرح الإضافي الأول يساوي 325,302,022 ريال سعودي. فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بقيمة 4,879,522 ريال سعودي.

وأتعاب هيكلة رأس المال لم تتطبق على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الثانية خلال فترة الطرح الإضافي الثاني للصندوق.

رسوم السعي

يدفع الصندوق ما قيمته 2.5٪ من قيمة العقار كحد أقصى عند الاستحواذ عليه وتدفع للوسيط أو لمدير الصندوق. بعد إفراغ العقار مباشرةً، وذلك مقابل قيامه بالتفصي والتفاوض والمعاينة وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها خلال طرح الصندوق وعلى أي عقارات يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً.

رسوم سعي الخاصة بالأصول العقارية المبدئية:

دفع الصندوق رسوم سعي بقيمة قدرها 16,157,500 ريال سعودي فيما يتعلق بالأصول العقارية المبدئية كما هو موضح في الجدول أدناه:

الرقم	اسم العقار	قيمة الاستحواذ (ريال سعودي)	رسوم السعي (%)	رسوم السعي (ريال سعودي)
1	مجمع الملقا السكني	314,000,000	لا يوجد	لا يوجد
2	جالري مول	155,000,000	%2.5	3,875,000
3	مركز بلازو	93,300,000	%2.5	2,332,500
4	مركز "هوم وركس" *	78,000,000	%2.5	1,950,000
5	مركز "أهلاً كورت"	70,000,000	%2.5	1,750,000
6	مركز "بن 2" التجاري	90,000,000	%2.5	2,250,000
7	مركز "النخبة" التجاري	160,000,000	%2.5	4,000,000
مجموع رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية				
* ملاحظة: فيما يتعلق بمركز "أهلاً كورت" ومركز "بن 2" التجاري ومركز "النخبة" التجاري، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 8,000,000 ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة بكل من "جالري مول" و "مركز بلازو" و "مركز "هوم وركس" لأنظراف أخرى (الوسطاء).				
* تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.				

رسوم سعي الخاصة بالأصول العقارية الإضافية الأولى:

ودفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الأولى بقيمة إجمالية قدرها 17,225,000 ريال سعودي. وتفاصيل هذه الرسوم هي كالتالي:

قيمة الاستحواذ شاملة رسوم السعي (ريال سعودي)	رسوم السعي (ريال سعودي)	رسوم السعي (%)	رسوم السعي (ريال سعودي)	قيمة الاستحواذ بدون قيمة السعي (ريال سعودي)	اسم الأصل العقاري الجديد	الرقم
424,350,000	10,350,000	%2.5		414,000,000	برج اليجانس	1
215,250,000	5,250,000	%2.5		210,000,000	كليات الفارابي	2
66,625,000	1,625,000	%2.5		65,000,000	المبنى التدريبي لكليات الفارابي	3
706,225,000	17,225,000		مجموع رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الأولى			

ملاحظة:

فيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الأولى، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 8,612,500 ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).

رسوم سعي الخاصة بالأصول العقارية الإضافية الثانية:

وسيدفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الثانية بقيمة إجمالية قدرها 7,835,000 ريال سعودي. وتفاصيل هذه الرسوم هي كالتالي:

قيمة الاستحواذ شاملة رسوم السعي (ريال سعودي)	رسوم السعي (ريال سعودي)	رسوم السعي (%)	قيمة الاستحواذ بدون قيمة السعي (ريال سعودي)	اسم الأصل العقاري الجديد	الرقم
102,500,000	2,500,000	%2.5	100,000,000	كليات الرؤية للتعليم - جدة	1
218,735,000	5,335,000	%2.5	213,400,000	مستودعات أكون	2
321,235,000	7,835,000		مجموع رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الثانية		

ملاحظة:

فيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الثانية، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 3,917,500 ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).

ويقر مدير الصندوق، بعدم وجود علاقة بينه وبين الوسطاء الخارجيين فيما يتعلق بالاستحواذ على الأصول الإضافية الأولى والثانية موضوع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق. حيث إنهم أطراف من غير ذوي علاقة. علماً بأنه لا يوجد أي تعارض مصالح بينه وبينهم بشكل مباشر أو غير مباشر.

أتعاب مستشار الضريبة

يدفع الصندوق لمستشار الضريبة أتعاب سنوية قدرها 62,000 ريال سعودي. تدفع هذه الأتعاب بشكل نصف سنوي.

مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

من المتوقع أن تبلغ مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتقديم إقرارات المعلومات 15,000 ريال سعودي.

أتعاب لجنة الرقابة الشرعية

يدفع الصندوق لللجنة الرقابة الشرعية أتعاب سنوية (أتعاب لجنة الرقابة الشرعية) بمبلغ 15,000 ريال سعودي. تدفع هذه الأتعاب بشكل سنوي.

رسوم رقابية

يدفع الصندوق رسوم رقابية لهيئة السوق المالية بمبلغ 7,500 ريال سعودي سنوياً.

تكاليف التعاملات

يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل والتصفية وما يتعلق به من دراسات والتكاليف الاستشارية والقانونية والفنية والتقييم وغيرها من متطلبات نفي الجهة الواجبة. كما يتحمل الصندوق تكاليف التعاملات الخاصة بتوزيع الأرباح على المستثمرين بما يتماشى مع معايير السوق.

وتم تخصيص ميزانية بمبلغ 1,000,008 ريال سعودي وذلك لسداد ما يتعلق بتكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهة الـ للأصول العقارية الإضافية الثانية. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية لأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصصاً كنقد متوفّر للاستثمار حسب سياسات تركز الاستثمار الموضحة في البند (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيتحمل الصندوق المصاريـف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر

قواعد مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

أتعاب التطوير

في حال قام الصندوق مستقبلاً بالاستحواذ على مشاريع قيد التطوير وبنسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، سوف يقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب التطوير ذات العلاقة والتي سوف يتකدها الصندوق وتدفع للمطوريين، بحيث يتم التفاوض على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق ولتجنب الشك، لم يت ked الصندوق أي أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول العقارية.

المصاريف:

يكون الصندوق مسؤولاً عن جميع المصاريف والعمولات والرسوم التي تعزى إلى أنشطته واستثماراته.

مصاريف أصول الصندوق

يتحمل الصندوق جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشتريات والإشراف، وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها من أصول الصندوق للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة.

مصاريف أخرى

يتحمل الصندوق جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المهنية والتشغيلية المستمرة من الغير وبما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر- المصاريف القانونية والمستشارية، وتقدير الأصول، والرسوم التنظيمية، وأتعاب ومصاريف التقاضي، وغيرها من الخدمات المهنية، ومصاريف تأسيس وتشغيل الشركات ذات الغرض الخاص المؤسسة لصالح حفظ أصول الصندوق، ومصاريف تطهير الأرباح غير الشرعية، إن وجدت. ويكون الصندوق مسؤولاً عن أي ضريبة مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من قبل الجهات المنظمة، ومن المتوقع لا تتجاوز هذه المصاريف 0.5٪ سنوياً من إجمالي أصول الصندوق باستثناء الرسوم والعمولات والضرائب التي تخضع للوائح والتنظيمات الحكومية.

وتم تخصيص ميزانية بمبلغ 150,000 ريال سعودي لسداد أتعاب المستشار القانوني للصندوق (مكتب محمد إبراهيم العمار للمستشارات القانونية - بالتعاون مع كينج آند سبالدنج إل إل بي) والمتعلقة بعملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصصاً متوفراً للاستثمار حسب سياسات تركز الاستثمار الموضحة في البند (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيتحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية

- بناءً على المنشورة الضريبية التي حصل عليها مدير الصندوق من مدير الصندوق، فإن الاستثمار في هذا الصندوق لا يخضع لضريبة دخل أو ضريبة استقطاع أو ضريبة على الأرباح الرأسمالية أو أي ضريبة أخرى ذات صلة، وذلك حتى تاريخ صدور هذه الشروط والأحكام، علماً بأنه تم تطبيق ضريبة القيمة المضافة في المملكة اعتباراً من يناير 2018م.
- وعليه، لم يقم مدير الصندوق باحتساب ضريبة القيمة المضافة على قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والثانية.
- يجب التنويه إلى أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من الممكن أن ترى في وقت لاحق إعادة إخضاع هذه العملية للضريبة.
- بشكل عام، فإنه في حال تم خضوع عمليات الاستحواذ على الأصول العقارية لضريبة القيمة المضافة، فإن الضريبة المدفوعة قابلة للسترداد نقداً من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، أو خصمها من خلال الاقرارات الضريبية اللاحقة.

في حال ارتأت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وجوب تطبيق ضريبة القيمة المضافة على عمليات الاستحواذ المذكورة الخاصة بالصندوق، فإن ذلك قد يؤثر سلباً على التوزيعات النقدية للصندوق في حال تم دفع الضريبة المذكورة من الموارد الخاصة بالصندوق، مع العلم أنه يمكن للصندوق الحصول على تمويل ينكي متوافق مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية، أو زيادة رأس المال الصندوق بما يعادل قيمة الضريبة المطبقة المذكورة، بحيث لا يترتب على ذلك تأثيرات سلبية كبيرة على التوزيعات النقدية للصندوق. وللمزيد من المعلومات، انظر البند (10) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "مخاطر الاستثمار في الصندوق".

ما لم يذكر خلاف ذلك يشار إلى جميع الرسوم والمصاريف في هذه الشروط والأحكام دون احتساب ضريبة القيمة المضافة، وبالتالي في حال استحقاق ضريبة القيمة المضافة على أي خدمة أو سلعة مقدمة من الغير لصالح للصندوق أو مدير الصندوق بصفته مديرًا للصندوق، يلتزم مدير الصندوق بأخذ المستحقات الضريبية في عين الاعتبار حيث يتم زيادة المقابل المدفوع من الصندوق لمزود الخدمة ذات العلاقة بقيمة تعادل ضريبة القيمة المضافة المستحقة على الصندوق.

وبناءً على ذلك، يجدر على المستثمرين الأخذ في عين الاعتبار كيفية تطبيق ضريبة القيمة المضافة على المبالغ المستحقة للصندوق أو تلك المستحقة على الصندوق.

وفيما يخص ضريبة التصرفات العقارية، يشار إلى أنه اعتباراً من 4 أكتوبر 2020م، يخضع الصندوق لضريبة التصرفات العقارية بنسبة من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته من قبل الصندوق مهما كانت حالته أو شكله، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها. وتسدد الضريبة ما لم تطبق الاستثناءات الواردة في اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 1442هـ. وتسدد الضريبة قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود. وفي حال تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على أي عقار يبيعه الصندوق، يدفع الصندوق ضريبة بنسبة من قيمة العقار إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وذلك مما قد يؤثر على العائد للصندوق ومالكي الوحدات.

ملخص الإفصاح المالي

تم تحديد الرسوم والأتعاب والنفقات المتوقعة أن يتکلفها وينکبدها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق (2) من هذه الشروط والأحكام.

يجب على مدير الصندوق نشر بيان ربع سنوي (Fact Sheet) على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية يتضمن - على سبيل المثال لا الحصر - سعر الوحدة بنهاية الربع، الدخل التأجيري على سعر الوحدة، نسبة المصاريف والأتعاب الإجمالية، أداء سعر الوحدة، قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق، نسبة التمويل من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق. وأي معلومات أخرى يراها مدير الصندوق مناسبة.

يحق لمدير الصندوق التنازل أو الجسم وفق ما يقرره بما لا يتعارض مع اللوائح والأنظمة.

1. جدول طريقة احتساب الرسوم والأتعاب والعمولات

يقر مدير الصندوق على أن الرسوم المذكورة في الجدول أدناه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة الصندوق دون استثناء، ويعد مدير الصندوق مسؤولاً مسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في الجدول أدناه.

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
رسوم الإدارة	سيتم احتساب رسوم الإدارة اعتناداً على المبلغ الأقل إما بنسبة 9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي %0.75 أو بنسبة 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق أيهما أقل	-	تحتسب بشكل رباع سنوي	تدفع بشكل رباع سنوي
أتعاب هيئة رأس المال	1.5% من إجمالي مبالغ الاشتراك (النقدية والعينية)	-	تحتسب من إجمالي قيمة الاشتراك العيني والاشتراك النقدي خلال الطرح الأولي أو أي طروحات مستقبلية. وأتعاب هيئة رأس المال لا تطبق على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الثانية خلال فترة الطرح الإضافي الثاني للصندوق.	تدفع مرة واحدة فوراً بعد إغلاق الطرح لرأس المال
رسوم الاشتراك	2% من المبلغ المشترك به والمخصص	-	يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم اشتراك بنسبة 2% من مبالغ الاشتراك النقدية المدفوعة والمخصصة. ويتم خصم رسوم الاشتراك وسداده لمدير الصندوق. وذلك علامة على مبلغ الاشتراك. وسيتم فرض رسوم الاشتراك على جميع المشتركين بشكل نقدي في وحدات الصندوق أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. وإن يتم إعفاء أي مشترك بشكل نقدي من رسوم الاشتراك أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني.	تدفع مرة واحدة عند الاشتراك خلال فترة الطرح الإضافي الثاني
أتعاب هيئة التمويل	1.5% من مبلغ التمويل المنسحوب	-	تحتسب عند سحب أي مبلغ من التسهيلات. وبما أن الصندوق لن يستخدم أي مبلغ تمويل إضافي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية، فلا تنطبق أتعاب هيئة التمويل على الطرح الإضافي الثاني.	تدفع أتعاب هيئة التمويل (إن تطبق) بعد الحصول على موافقة رسمية من البنك الممول بمبلغ التمويل.
رسوم السعي	2.5% من قيمة العقار	-	سددفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الثانية بقيمة إجمالية قدرها 7,835,000 ريال سعودي.	وتدفع بعد إفراغ العقار مباشرة
رسوم الحفظ	50,000 ريال سعودي مرة واحدة. ورسم سنوي بقيمة 0.025% سنوياً	-	تحتسب بشكل نصف سنوي من صافي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصارييف الثابتة	تدفع بشكل نصف سنوي

			من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق، بحد أدنى 200,000 ريال سعودي	
تدفع بشكل نصف سنوي	تحتسب بشكل نصف سنوي من صافي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصارييف الثابتة	-	0.025 % من صافي قيمة أصول الصندوق	أتعاب مشغل الصندوق
تدفع بشكل نصف سنوي	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق من إجمالي أصول الصندوق	80,000 ريال سعودي سنوياً	-	أتعاب مراجع الحسابات
تدفع بشكل نصف سنوي	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق من إجمالي أصول الصندوق	62,000 ريال سعودي سنوياً	-	أتعاب مستشار الضريبية
تدفع بشكل سنوي	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق من إجمالي أصول الصندوق	15,000 ريال سعودي سنوياً	-	مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
تدفع بشكل سنوي	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق من إجمالي أصول الصندوق	15,000 ريال سعودي سنوياً	-	أتعاب لجنة الرقابة الشرعية
تدفع بشكل سنوي	تحتسب الاتعاب السنوية بشكل نصف سنوي وتحتسب أتعاب الحصور بعد كل اجتماع	يدفع الصندوق 5,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو مستقل بالإضافة إلى بدل حضور قدره 4,000 ريال سعودي عن كل اجتماع	-	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
تدفع بشكل سنوي	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق من إجمالي أصول الصندوق	7,500 ريال سعودي سنوياً وتدفع هذه الرسوم لهيئة السوق المالية	-	رسوم رقابية
1. قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق 2. تدفع بشكل سنوي	1. مبلغ مقطوع لمرة واحدة من إجمالي أصول الصندوق 2. مبلغ مقطوع بناء على رأس مال الصندوق	من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل لدى تداول السعودية: 1. 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000 ريال سعودي تدفع إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و 2. 400,000 ريال سعودي تدفع سنوياً إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات، وتتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق	-	رسوم التسجيل لدى تداول السعودية
1. قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق 2. تدفع بشكل سنوي	1. مبلغ مقطوع لمرة واحدة من إجمالي أصول الصندوق 2. مبلغ بناء على القيمة السوقية للصندوق	من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية: 1. 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و 2. 0.03 % سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي)	-	رسوم الإدراج في تداول السعودية
تدفع لمرة واحدة لمقدمي الخدمات	تحتسب تكاليف التعاملات وما يتعلق بها من خدمات بناء كمبلغ تكاليف التعاملات، مثل	يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل	-	تكاليف التعاملات

	<p>مقطوع لمرة واحدة.</p> <p>وتم تخصيص ميزانية بمبلغ 1,000,008 ريال سعودي وذلك لسداد ما يتعلق بتكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية الإضافية الثانية.</p>	<p>تكلفة الاستحواذ على أي أصل والتصرفية وما يتعلق به من دراسات والتكاليف الاستشارية والقانونية والفنية والتقييم وغيرها من متطلبات نفي الجهالة الواجبة، كما يتحمل الصندوق تكاليف التعاملات الخاصة بتوزيع الأرباح على المستثمرين بما يتماشى مع معايير السوق</p>			
	<p>تحسب تكاليف التمويل بناءً على قيمة المبالغ المسحوبة</p> <p>1. تدفع مرة واحدة للبنك الممول عند سحب التسهيلات مباشرةً</p> <p>2. هامش الربح زائداً سعر السايبور يدفع بشكل نصف سنوي للبنك الممول</p> <p>3. تكلفة إتفاقية التحوط: تحدد في حينها في حال قرار مدير الصندوق تثبيت سعر السايبور للتسهيلات.</p>	<p>تشتمل هذه التكاليف على كل من رسوم الترتيب التي يحصل عليها البنك الممول، إضافةً إلى هامش الربح والمصاريف المتعلقة بأي اتفاقية تحوط في حال قرار مدير الصندوق تثبيت سعر السايبور للتسهيلات.</p> <p>وبما أن الصندوق حصل على تمويل من مصرف الراجحي، فإن تكاليف التمويل تشتمل على الآتي:</p> <ol style="list-style-type: none"> رسوم ترتيب. هامش الربح بنسبة من مبلغ التمويل المسحوب زائداً سعر السايبور لفترة ستة أشهر. تكلفة إتفاقية التحوط: تحدد في حينها في حال قرار مدير الصندوق تثبيت سعر السايبور للتسهيلات. 	-	تكاليف التمويل	
	<p>1. مجمع الملقا السكني (الثمانية مباني) المؤجرة: كل ثلاثة أشهر.</p> <p>2. مجمع الملقا السكني (العشرة مباني التسوية الشاغرة): التسوية تم بعد تقديم كل مستخلص بناء على الفواتير المقدمة.</p> <p>3. مركز بلازو: كل ستة أشهر.</p>	<p>- مجمع الملقا السكني (الثمانية مباني المؤجرة): مبلغ 1,350,000 ريال سعودي سنوياً لصالح مؤسسة أربيب التنفيذ كمصاريف وأتعاب إدارة مجمع الملقا السكني.</p> <p>- مجمع الملقا السكني (العشرة مباني الشاغرة): تم تعين شركة بانيت بنظام عقود التكلفة المضافة على أساس التكلفة +15% من التكلفة (وبحد أقصى 2,200,000 ريال سعودي)، بالإضافة إلى عمولات وأتعاب تسويق تصل إلى 7% من إيرادات التأجير المحصلة والخاصة بعقود الإيجار الجديدة و 3.5% من إيرادات التأجير المحصلة من عقود الإيجار التي يتم تجديدها.</p> <p>- مركز بلازو: مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً لصالح شركة نمو</p>	<p>يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بأتعاب تشغيل وإدارة وصيانة العقارات المملوكة من قبل الصندوق وفقاً ل التعاقدات الموقعة سواءً مع مقدمي الخدمات المتخصصين أو مع مستأجري العقارات.</p>	-	أتعاب إدارة الأصول

4. الأصول العقارية الأخرى: لا تطبق أتعاب إدارة الأملاء عليها حيث يكون المسئّل مسؤول عن إدارة العقار	المحدودة كمصاريف وأتعاب إدارة مركز بلازو. - الأصول العقارية الأخرى: لا تطبق أتعاب إدارة الأملاء عليها حيث يكون المسئّل مسؤول عن إدارة العقار			
نكرار الدفع يكون بشكل سنوي ما عدا لعقار جالري عول وعقار المبنى التدريبي لكليات الفارابي فيكون تكرار الدفع بشكل نصف سنوي	- تم تخصيص ميزانية تكاليف التأمين المتعلقة بالأصول العقارية بمبلغ 851,200 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقارات	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التأمين المتعلقة بالأصول العقارية.		تكاليف التأمين
تدفع مرة واحدة بناء على الترتيبات والتعاقدات مع المطورين.	تحتسب أتعاب التطوير كنسبة من قيمة أعمال التطوير وبما يتماشى مع الآليات التعاقدية السائدة في السوق.	في حال قام الصندوق مستقبلاً بالاستحواذ على مشاريع قيد التطوير وبنسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، سوف يقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب التطوير ذات العلاقة والتي سوف يتبعها الصندوق وندفع للمطورين. بحيث يتم التفاوض على أساس تجاري يحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق، ولتجنب الشك، لم يتبع الصندوق أي أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول العقارية.	-	أتعاب التطوير
تدفع مرة واحدة بناء على الترتيبات والتعاقدات ذات العلاقة مع مقدمي الخدمات	تحتسب مصاريف أصول الصندوق كمبلغ مقطوع بناءً على الأعراف السائدة والمتعلقة بكل مجال ذات علاقة	عند القيام بأعمال تطوير مستقبلية، يتحمل الصندوق جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشتريات والإشراف، وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها من أصول الصندوق للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة	-	مصاريف أصول الصندوق
تدفع عند المطالبة - ميزانية	تحتسب عند الحصول على الخدمة. - وتم تخصيص ميزانية بمبلغ 150,000 ريال سعودي لسداد أتعاب المستشار القانوني للصندوق (مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية - بالتعاون مع كينج آند سبالدنج إل إل بي).	-	0.5% من إجمالي أصول الصندوق كحد أعلى	مصاريف أخرى

يتضمن هذا الجدول كافة الرسوم والمصاريف التي يتحملها الصندوق، وسيتحمل مدير الصندوق كافة الرسوم والمصاريف المتعلقة بالصندوق غير الواردة أعلاه.

2. جدول يشتمل على استثمار افتراضي لمالك الوحدات

الجدول التالي يوضح مثال افتراضي وتوضيحي لاستثمار عميل بمبلغ 1,000,000 ريال سعودي لمدة عشر سنوات "مدة الاستثمار". وبافتراض أن رأس مال الصندوق في تلك الفترة هو 1,410,088,480 ريال سعودي ولم تغير طول مدة الاستثمار، وعلى افتراض أن يحقق الصندوق عائد إجمالي على الاستثمار بنسبة 11.20% للعام الأول من الطرح الإضافي الثاني وبنسبة 11.20% سنوياً ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من الطرح الإضافي الثاني، وعلى افتراض بأن الصندوق سيوزع 100% من صافي عوائد الصندوق سنوياً، وعلى افتراض بأن جميع مصاريف الصندوق لم تغير طول مدة الاستثمار، كما احتسبت رسوم التسجيل والإدراج في السوق المالية (تداول) للقيمة السوقية للصندوق سنوياً بالحد الأقصى. الجدول التالي يوضح حصة مالك الوحدات من المصاريف والعائد الصافي لل الاستثمار بالريال السعودي وذلك بناءً على المثال الافتراضي:

10 ريال سعودي	سعر الوحدة
عدد وحدات الصندوق	141,008,848 وحدة
رأس مال الصندوق الافتراضي	1,410,088,480 ريال سعودي
إجمالي قيمة أصول الصندوق	2,062,727,909 ريال سعودي
مبلغ التمويل الممسحوب الإفتراضي (بناءً على نسبة تمويل الصندوق %43.52) من إجمالي قيمة أصول الصندوق)	737,500,000 ريال سعودي
قيمة الإيجار السنوي الافتراضي في العام الأول من الطرح الإضافي ضافي	157,970,014 ريال سعودي
قيمة الإيجار السنوي الافتراضي ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من الطرح الإضافي	157,970,014 ريال سعودي
مبلغ الاشتراك الافتراضي	1,020,000 ريال سعودي
رسوم الاشتراك	20,000 ريال سعودي
مبلغ الاستثمار الافتراضي	1,000,000 ريال سعودي
عدد وحدات الاشتراك الافتراضي	100,000 وحدة

نوع الرسوم	الرسوم والمصاريف المتكررة			
	الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار	الرسوم من الطرح الإضافي الثاني
رسوم الإدارة (9% من صافي قيمة الإيجار السنوي، على أن لا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل %0.75 من صافي قيمة أصول الصندوق)	6,754	9,523,841	6,754	9,523,841
رسوم الحفظ (0.025% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق)	348	490,675	348	490,675
أتعاب مشغل الصندوق (0.025% من صافي قيمة أصول الصندوق)	235	331,306	235	331,306
أتعاب مراجع الحسابات (80,000 ريال سعودي)	57	80,000	53	75,000
أتعاب لجنة الرقابة الشرعية (15,000 ريال سعودي)	11	15,000	11	15,000
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (42,000 ريال سعودي)	30	42,000	18	26,000

44	62,000	44	62,000	أتعاب مستشار الضريبة 62,000 (ريال سعودي)
11	15,000	0	0	مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (15,000 ريال سعودي)*
566	797,567	566	797,567	رسوم الإدراج ورسوم التسجيل لدى تداول
5	7,500	5	7,500	رسوم رقابة (7,500 ريال سعودي)
3,145	4,435,221	3,145	4,435,221	مصاريف أخرى (الخدمات المهنية والتشغيلية والمصاريف الاستشارية والرسوم التنظيمية وأنواع الخدمات القانونية)
2,801	3,950,000	2,801	3,950,000	أتعاب إدارة الأموال
604	851,200	604	851,200	تكاليف التأمين
1,151	1,623,479	1,151	1,623,479	إيجار أرض وتحسينات الأصول العقارية المبدئية
23,994	33,833,500	23,994	33,833,500	تكاليف التمويل
39,755	56,058,289	39,729	56,022,289	إجمالي الرسوم والمصاريف المتكررة

%2.72	%2.72	نسبة تكاليف الصندوق المتكررة من إجمالي قيمة الأصول
%3.97	%3.97	نسبة تكاليف الصندوق المتكررة من رأس المال
939,819	1,325,227,909	صافي مبلغ الاستثمار الافتراضي قبل العائد
112,028	157,970,014	العائد الإجمالي المحقق*
%11.20	%11.20	العائد الإجمالي المحقق (%)
1,051,847	1,483,197,923	صافي مبلغ الاستثمار الافتراضي بعد العائد
72,273	101,911,725	العائد الصافي الافتراضي للاستثمار
%7.23	%7.23	العائد الصافي الافتراضي للاستثمار (%)

*تم إضافة بند (مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك) وذلك للالتزام بتعميم الهيئة فيما يخص إلتزام مدير الصندوق، بقواعد جبائية الزكاة بناءً على القرار الوزاري الصادر من معالي وزير المالية رئيس مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (29791) بتاريخ 05/09/1444هـ.

الرسوم والمصاريف غير المتكررة (مدفوعة من رأس مال الصندوق الخاص بالطرح الإضافي الثاني)**					
لا يوجد	لا يوجد	لا تطبق	لا تطبق	لا تطبق	أتعاب هيئة التمويل
لا يوجد	لا يوجد	لا تطبق	لا تطبق	لا تطبق	تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)
لا يوجد	لا يوجد	106	150,000	مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني	
لا يوجد	لا يوجد	78	110,000	الرسوم الأولية للتسجيل والإدراج	
لا يوجد	لا يوجد	709	1,000,008	تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهة والتقدير للأصول العقارية الجديدة	
لا يوجد	لا يوجد	5,556	7,835,000	رسوم السعي	
لا يوجد	لا يوجد	لا تطبق	لا تطبق	أتعاب هيئة رأس المال	
لا يوجد	لا يوجد	6,450	9,095,008	إجمالي الرسوم والمصاريف غير المتكررة (مدفوعة من رأس مال الصندوق الخاص بالطرح الإضافي)	
لا يوجد	لا يوجد	%0.44	إجمالي الرسوم والمصاريف غير المتكررة من إجمالي قيمة الأصول		
لا يوجد	لا يوجد	%0.64	نسبة إجمالي الرسوم والمصاريف غير المتكررة من رأس مال الصندوق		

*عائد إجمالي مستهدف بنسبة 11.20% في العام الأول من الطرح الإضافي الثاني و11.20% سنويًا ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من الطرح الإضافي الثاني (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)

**سيتم استخدام من hasilات الطرح الإضافي الثاني للاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية وسداد الأتعاب والتکاليف والرسوم الأولية (غير المتكررة) الخاصة بالطرح الإضافي الثاني

مثال افتراضي لحساب رسوم الإدارة

صافي قيمة أصول الصندوق الافتراضي	صافي قيمة الإيجار السنوي الافتراضي
900.54 مليون ريال سعودي	112.03 مليون ريال سعودي
رسوم الإدارة 9% سنويًا من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل، على أن لا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق:	
9% سنويًا من صافي قيمة الإيجار السنوي	10.08 مليون ريال سعودي
0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق	6.75 مليون ريال سعودي
باعتبار القيمة الأقل، يكون إجمالي رسوم الإدارة المطبقة على الصندوق ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق.	6.75 مليون ريال سعودي

وحدة 100,000	عدد وحدات الاشتراك الافتراضي
1.000.000 ريال سعودي	مبلغ الاستثمار الافتراضي
6,754 ريال سعودي	رسوم الإدارة

- يقر مدير الصندوق بأن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تشمل جميع الرسوم المفروضة على الصندوق وأن مدير الصندوق سيتحمل أي رسم لم يذكر

المسؤولية

سيتّخذ مدير الصندوق جميع الخطوات الالزمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول. ولن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل مدير أملاك ولجنة الرقابة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق (يُشار إلى كلٌ منهم "طرف مؤمن عليه") أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مستثمر وذلك بخصوص أي خسارة يتعرض لها الصندوق بسبب القيام أو عدم القيام بأي تصرف من أي الأطراف المذكورة فيما يتعلق بالتزاماتهم تجاه الصندوق. وفي هذه الحالة، فإنه يتشرط لـأي طرف مؤمن عليه، والذي يريد أن يستند إلى أحكام هذه الفقرة، أن يكون قد تصرف بحسن نية وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الجسيم أو الاحتياط أو سوء التصرف المعمد.

وسوف يتحمل الصندوق مسؤولية تعويض وحماية كل طرف مؤمن عليه ضد جميع المطالبات وال النفقات والتعويضات والتکاليف والمطالبات والالتزامات التي قد يتکبدتها أي منهم أو جميعهم أو أي منهم والتي تنشأ بأي حال من واجباتهم تجاه الصندوق، باستثناء ما إذا حدث ذلك نتيجةً لأي احتيال أو إهمال جسيم أو سوء سلوك متعمد من جانب الطرف ذات العلاقة.

16. التأمين

يتحمل الصندوق كافة ما يتعلّق بتکاليف تأمين العقارات المملوكة من قبل الصندوق. وتم تخصيص ميزانية تکاليف التأمين المتعلقة بالأصول العقارية بمبلغ 851,200 ريال سعودي سنويًا وذلك لسداد أي تکاليف متعلقة بالتأمين على العقارات. وسيتحمل الصندوق المصارييف الفعلية فقط. وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث. وتفاصيل تکاليف التأمين هي كالتالي:

اسم العقار	اسم شركة التأمين	تفاصيل التأمين	التكلفة السنوية (ميزانية)	تكرار دفع الرسم
مجمع الملقا السكني	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة. - يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.	140,000	سنوي
جالري مول	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على أخطار التركيب.	55,000	نصف سنوي
مركز بلازو	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة. - يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.	25,000	سنوي
مركز "هوم وركس"*	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة. - يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.	25,000	سنوي
مركز "أهلاد كورت" التجاري	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة. - يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.	20,000	سنوي
مركز "بن 2" التجاري	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة. - يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.	35,000	سنوي
مركز "النخبة التجاري"	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة. - يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.	50,000	سنوي
برج اليجانس	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة. - سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.	207,000	سنوي
كليات الفارابي	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة.	105,000	سنوي
		سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.		

نصف سنوي	32,500	سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على كافة أخطار التركيب.	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	المبنى التدريبي لكليات الفارابي
نصف سنوي	50,000	سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على كافة أخطار التركيب.	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	كليات الرؤية للتعليم - جدة
نصف سنوي	106,700	سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على كافة أخطار التركيب.	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	مستودعات أكون

ملاحظة: يتحمل الصندوق جميع تكاليف التأمين المذكورة أعلاه للحصول العقارية المبنية والإضافية الأولى والثانية.

* تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.

17. أصول الصندوق

(ا) آلية تسجيل ملكية أصول الصندوق

يتم تسجيل ملكية أصول الصندوق باسم شركة ذات غرض خاص يتم تأسيسها من قبل أمين الحفظ.

(ب) بيان تفصيلي لكل من:

1. أسماء المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق

يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تقييم معد من قبل مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من قبل مجلس إدارة الصندوق ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ويحق لمدير الصندوق تغيير أو تعين أي مقيم جديد للصندوق دون أي إشعار مسبق لمالك الوحدات بشرط الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وبحسب الآلية التي تحددها الهيئة. ويتم التعين المذكور من قبل مدير الصندوق آخذًا في عين الاعتبار مسؤوليته الائتمانية تجاه مالكي الوحدات. والمقيمين المعينين للصندوق هم كالتالي:

المقيمين المعينين للصندوق	وايت كوبز	شركة أبعاد للتقييم العقاري ("إنتماء المتطرفة" سابقاً)	شركة إسناد للتقييم العقاري	شركة القرن الواحد والعشرين وشركة للتقدير العقاري (سنثري 21 السعودية)
الشعار	WHITE CUBES VALUATION & ADVISORY SERVICES			CENTURY 21 سنثري 21 السعودية
العنوان	رقم 408 الملقا طريق الأمير محمد بن سعد ص.ب. 2955 الرياض 13524 المملكة العربية السعودية	مبني أوشن، الطابق 22 شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامه ص.ب. 4688 23524 المملكة العربية السعودية	حي النهضة، شارع محمد بن ابي بكر ص.ب. 1575 جدة 21454 المملكة العربية السعودية	الرياض - طريق أنس بن مالك - حي الملقا
معلومات الاتصال	+966 11 254 2126	920004134	+966 12 206 4111	920013586
الموقع الإلكتروني	http://whitecubesre.com	لا يوجد	www.esnadrealestate.com	https://century21.sa

2. كيفية تقييم كل أصل يملكه الصندوق:

يتم احتساب صافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة في الصندوق ("صافي قيمة الأصول للوحدة") عن طريق خصم الالتزامات الإجمالية للصندوق، بما في ذلك أي التزامات مالية والرسوم والمصاريف المستحقة على الصندوق خلال فترة الاحتساب، من إجمالي أصول الصندوق. ويتم تقسيم الناتج على عدد وحدات الصندوق. ويكون الناتج هو القيمة الاسترشادية لوحدات الصندوق (صافي قيمة الأصول للوحدة).

وتكون قيمة إجمالي أصول الصندوق عبارة عن مجموع القيمة السوقية لجميع الأصول العقارية، والأرباح المستحقة من استثمارات الصندوق، وكذلك جميع المستحقات والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات غير العقارية، إضافةً إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق. ولغرض تقييم الأصول العقارية سيقوم مدير الصندوق باستخدام متوسط

القيمة المتحصل عليها من اثنين (على الأقل) من المقيمين العقاريين المستقلين والمعتمدين من قبل مجلس إدارة الصندوق والمرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

3. قيمة التقييم لكل أصل مراد الاستثمار فيه:
 يقوم مدير الصندوق بالتأكد من نشر تقارير التقييم الخاصة بأصول الصندوق للجمهور في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق. ويتم نشرها فوراً أثناء فترة الطرح وأن لا يتجاوز تاريخ إعداد التقرير فترة ثلاثة أشهر من تاريخ الطرح. وسيتم أيضاً إضافة تقارير التقييم بشكل دوري - كما هو مطلوب في لائحة صناديق الاستثمار العقاري- مرة كل ستة أشهر على الأقل. وفي حال وجود أكثر من مقيمين اثنين معتمدين، سيتم نشر جميع تقارير المقيمين المعتمدين.

فما يلي نبذة عن تقييم الأصول العقارية للصندوق:

تقييم الأصول العقارية المبدئية (كما في يوليو 2018م):

قام مدير الصندوق بتعيين مقيمين اثنين معتمدين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للقيام بعمل تقييم مستقل للأصول العقارية المبدئية للصندوق. التالي ملخص لقيمة وتاريخ تقييم الأصول:

قيمة الشراء المعتمدة (مليون رس.).	شركة أبعاد للتقييم العقاري	جهة التقييم		وايت كيوبر	اسم العقار/المفعنة
		التقييم (مليون رس.).	تاريخ التقييم		
314.0	يوليو 2018م	324.8	يوليو 2018م	307.5	مجمع الملقا السكني
155.0	يوليو 2018م	164.9	يوليو 2018م	189.3	جالري مول
93.3	يوليو 2018م	100.6	يوليو 2018م	93.0	مركز بلازو
78.0	يوليو 2018م	89.2	يوليو 2018م	88.0	مركز "هوم وركس" *
70.0	يوليو 2018م	72.2	يوليو 2018م	70.0	مركز "أهلاً كورت" التجاري
90.0	يوليو 2018م	87.7	يوليو 2018م	95.0	مركز "بن2" التجاري
160.0	يوليو 2018م	156.8	يوليو 2018م	162.4	مركز "النخبة" التجاري
960.3	-	996.2	-	1,005.2	المجموع

ملاحظات:

- تم تقييم كل من مجمع الملقا السكني، جالري مول، ومركز بلازو، وأهلاً كورت، ومركز النخبة التجاري. بناءً على التدفقات النقدية للعقار دون الأخذ في الاعتبار أي ترتيبات تتعلق بالتأجير الكامل للعقارات، كما تم تقييم مركز بن 2 التجاري، بناءً على الطريقة المعتمدة في تقرير التقييم من خلال احتساب قيمة التكلفة علماً بأن القيمة التقديرية للعقار هي 76.05 مليون ريال سعودي بإستخدام طريقة التدفقات النقدية.
- تم تقييم عقار هوم ووركس بناءً على العقد المبرم مع المسئّل (شركة الفطيم العالمية التجارية) كونها جهة مستقلة عن مالك العقار
- * تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.

تقييم الأصول العقارية الإضافية الأولى (كما في فبراير 2020م)

قام مدير الصندوق بتعيين مقيمين اثنين معتمدين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للقيام بعمل تقييم مستقل للأصول العقارية الجديدة للصندوق. التالي ملخص لقيمة وتاريخ تقييم الأصول:

قيمة الشراء المعتمدة (مليون رس.).	جهة التقييم					اسم العقار/المفعنة
	شركة أبعاد للتقييم العقاري		وايت كيوبر			
طريقة التقييم	تاريخ التقييم	التقييم (مليون رس.).	طريقة التقييم	تاريخ التقييم	التقييم (مليون رس.).	
414.00	خصم التدفقات النقدية	فبراير 2020م	436.64	خصم التدفقات النقدية	فبراير 2020م	451.57

قيمة الشراء المعتمدة (مليون ر.س.)	جهة التقييم						اسم العقار/المنفعة	
	شركة خبير التأمين			وايت كيوبز				
	طريقة التقييم	تاريخ التقييم	التقييم (مليون ر.س.)	طريقة التقييم	تاريخ التقييم	التقييم (مليون ر.س.)		
210.00	خصم التدفقات النقدية	فبراير 2020 م	210.00	خصم التدفقات النقدية	فبراير 2020 م	213.33	كليات الفارابي	
65.00	خصم التدفقات النقدية	فبراير 2020 م	70.00	خصم التدفقات النقدية	فبراير 2020	70.62	المبنى التدريبي لـ كليات الفارابي	
689.00	-	-	716.64	-	-	735.52	المجموع	

ملاحظة: تم تقييم الأصول العقارية للصندوق من قبل المقيمين العقاريين المعتمدين بعد التأكد أن القيم الإيجارية التعاقدية تقع ضمن القيم الإيجارية السوقية.

تقييم الأصول العقارية الإضافية الثانية (كما في أغسطس 2020م):

قام مدير الصندوق بتعيين مقيمين اثنين معتمدين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للقيام بعمل تقييم مستقل للأصول العقارية الإضافية الثانية للصندوق. وبالتالي، ملخص لقيمة وتاريخ تقييم الأصول:

قيمة الشراء المعتمدة (مليون ر.س.)	جهة التقييم						اسم العقار/المنفعة	
	شركة خير التأمين			وايت كيوبز				
	طريقة التقييم	تاريخ التقييم	التقييم (مليون ر.س.)	طريقة التقييم	تاريخ التقييم	التقييم (مليون ر.س.)		
100.00	خصم التدفقات النقدية	أكتوبر 2020 م	96.00	خصم التدفقات النقدية	يوليو 2020 م	100.00	كليات الرؤية للتعليم - جدة	
213.40	خصم التدفقات النقدية	أكتوبر 2020 م	216.00	خصم التدفقات النقدية	يوليو 2020 م	220.69	مستودعات أكون	

ملاحظة: تم تقييم الأصول العقارية للصندوق من قبل المقيمين العقاريين المعتمدين بعد التأكد أن القيم الإيجارية التعاقدية تقع ضمن القيم الإيجارية السوقية.

4. عدد مرات التقييم وتوقيته:

يقوم مدير الصندوق بإعلان صافي قيمة الأصول للوحدة مرتين في السنة كما في آخر يوم عمل من شهر يونيو وشهر ديسمبر من كل سنة (ويشار إلى مثل ذلك اليوم بـ "يوم التقويم").

(ج) الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة

يقوم مدير الصندوق بإعلان صافي قيمة الأصول الصندوق خلال 30 يوم عمل من يوم التقويم ذي العلاقة. ويتم إخطار مالكي الوحدات بالتقدير من خلال تقارير دورية. وتكون هذه المعلومات متاحة على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية وموقع مدير الصندوق. وتتضمن التقارير الدورية، على سبيل المثال لا الحصر:

- .1 العقارات محل الاستحواذ
- .2 أسماء شركات التقييم
- .3 تاريخ تقرير كل تقييم
- .4 قيمة التقييم لكل عقار
- .5 معدل متوسط التقييمات
- .6 سعر شراء كل عقار

18. مجلس إدارة الصندوق

يقوم مدير الصندوق بتعيين مجلس إدارة للصندوق لمراقبة تصرفات محددة للصندوق والعمل لحماية مصالح الصندوق وماليي الوحدات. ويعمل مجلس إدارة الصندوق مع مدير الصندوق لضمان نجاح الصندوق.

(٤) تشكيل بيان أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومهمتهم، والإفصاح عن الأعضاء المستقلين مجلس إدارة الصندوق سوف يتتألف مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهم اثنين مستقلين. ويتم الإعلان لمالكي الوحدات عن أي تعديل في تشكيل مجلس إدارة الصندوق من خلال النشر على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية. وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

ويتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

• الأستاذ/ عمار أحمد صالح شطا (رئيس مجلس الادارة - عضو غير مستقل)

- الأستاذ / عمار هو المؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة الخبر المالية.
 - رائد في تطوير الأوراق المالية والمنتجات المالية الإسلامية، وهو حاصل على خبرة تزيد عن 30 عاماً في قطاعات تمويل الشركات والتمويل المشترك وإدارة الأصول والخدمات الاستثمارية والمصرافية الإسلامية.
 - حاصل على درجة الماجستير في التخطيط الاقتصادي ودرجة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعة جنوب كاليفورنيا بالولايات المتحدة.
 - كما أنه حاصل على شهادة محلل مالي معتمد من معهد المحللين المالسين المعتمدين بالولايات المتحدة.

• الأستاذ / أحمد سعود حمزة غوث (عضو مجلس إدارة غير مستقل)

- الأستاذ / أحمد هو عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة الخبر المالمة.
 - لديه خبرة تزيد عن 20 سنة في الخدمات المصرفية للشركات، والتمويل الإسلامي، وإدارة الأصول والأسهم الخاصة. وهو يشغل حالياً عضوية مجالس إدارة عدد من صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الأسهم الخاصة.
 - خلال عمله السابق لدى البنك الأهلي السعودي، اكتسب خبرة شاملة في إدارة محافظ القروض وهيئة القروض الإسلامية. كما اكتسب من خلال مسؤولياته الإشرافية على إدارة الأصول بشركة الخبر المالية مزيداً من الخبرات المتنوعة في صناديق التطوير العقاري والصناديق المدورة للدخل وصناديق الأسهم.
 - حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن في مدينة الظهران بالمملكة العربية السعودية.

• الأستاذ / هشام عمر علي باروم (عضو مجلس إدارة غير مستقل)

- الأستاذ / هشام هو نائب الرئيس التنفيذي لشركة الخبر المالية.
 - لديه خبرة تزيد عن 20 سنة في إدارة المؤسسات المالية وإدارة الاستثمارات وتطوير الأعمال.
 - كان قبل التحاقه بشركة الخبر المالية يشغل منصب نائب الرئيس التنفيذي بمجموعة شركات إيلاف حيث تولى مسؤولية التخطيط وتنفيذ الاستراتيجيات. وقد بدأ حياته المهنية بالعمل في مجموعة إدارة الأصول بالبنك الأهلي السعودي حيث شغل مناصبًا مختلفة على مدى فترة 9 سنوات.
 - حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك عبدالعزيز في المملكة العربية السعودية. ودبلوم إدارة المحافظ والاستثمارية والأسواق المالية من الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية.

• الأستاذ / فاروق فؤاد أحمد غلام (عضو مجلس إدارة مستقل)

- الأستاذ / فاروق هو نائب رئيس مجموعة رصد الدولية القابضة ومستشار رئيسها. ويشارك في إدارة الشركات المحلية والدولية للمجموعة.
 - وبالإضافة إلى ذلك، يشارك في اتخاذ قرارات متعلقة بالاستثمار والمخاطر الخاصة بالمجموعة.
 - لديه أكثر من 20 عاماً من الخبرة الشاملة في الشؤون القانونية، التمويل الإسلامي والاستثمار والهيكلة المالية.
 - كان الشركـي التنفيذي ورئيس قسم إدارة الأصول لشركة الخبرـر المالية (من أغسطس 2006م حتى أغسطس 2009م). وقبل ذلك، كان رئيس تطوير المنتجات والمخاطر التشغيلية في البنك الأهلي السعودي حيث كان المسئول عن إطلاق وتنظيم الصناديق الاستثمارية.
 - حاصل على درجة الماجستير في الدراسات القانونية الدولية المتخصصة في مجال الأعمال والصفقات التجارية العالمية من كلية واشنطن للقانون في الولايات المتحدة الأمريكية. وشهادة في القانون من جامعة الملك عبد العزيز في مدينة جدة بالمملكة العربية السعودية.

• الأستاذ / عادل عبد الله إسماعيل سmom (عضو مجلس إدارة مستقل)

- الأستاذ / عادل هو مستشار مالي مرخص ومحكم تجاري دولي والرئيس التنفيذي لشركة سموم للاستشارات والخدمات المالية. كما أنه مالك ورئيس مجموعة العوادلية التجارية.
 - شغل منصب رئيس مجلس إدارة المعهد العربي للزمالت المالية (زمالت). ورئيس معهد الأعمال للتدريب. ورئيس دار التوطين الأهلية.
 - كما شغل عدة مناصب مالية أساسية بشركة الخطوط الجوية العربية السعودية على مدى 23 عاماً. منها مساعد مدير عام للتخطيط المالي ورئيس الفريق المالي للتخصيص والرئيس المالي للخدمات الفنية.
 - حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك عبد العزيز بجدة. المملكة العربية السعودية.

(ب) مجموع المكافآت المتوقع دفعها لاعضاء مجلس الإدارة خلال مدة الصندوق

يدفع الصندوق 5,000 ريال سعودي سنويًا لكل عضو مستقل بالإضافة إلى بدل حضور قدره 4,000 ريال سعودي عن كل اجتماع. وقد تم تعين عضوين مستقلين للصندوق، وعليه ستكون قيمة الأتعاب الإجمالية المدفوعة للعضوين هي رسم سنوي ثابت بقيمة 10,000 ريال سعودي سنويًا للعضوين، بالإضافة إلى بدل حضور بقيمة 4,000 ريال سعودي عن كل اجتماع يحضره العضو الواحد. ومن المتوقع أن يتم عقد اجتماعين اثنين خلال السنة كحد أدنى (وأربعة اجتماعات خلال السنة كحد أقصى)، وعليه سيكون إجمالي بدل الحضور المتوقع للعضوين هو 16,000 ريال سعودي كحد أدنى (32,000 ريال سعودي كحد أقصى).

وبذلك، يكون مجموع الأتعاب المتوقع دفعها خلال السنة لأعضاء مجلس الإدارة المستقلين هي 26,000 ريال سعودي كحد أدنى (42,000 ريال سعودي كحد أقصى) لكافة الأعضاء المستقلين.

ولن يتلق باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي أجور، إلا أن الصندوق سوف يتحمل كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يت肯دها كل عضو من الأعضاء بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات. وتحتسب وتدفع هذه الأتعاب السنوية بشكل نصف سنوي.

(ج) أي تعارض متحقق أو محتمل بين مصالح عضو مجلس إدارة الصندوق ومصالح الصندوق

في حال نشوء أي تعارض مصالح، يجب على مدير الصندوق في جميع الأوقات أن يتلزم بواجباته تجاه الصندوق (بما في ذلك الواجبات المنترية عليه بمقتضى لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية). وفي حال نشوء تعارض مصالح، سوف يتعامل مدير الصندوق مع كل مالكي الوحدات بطريقة عادلة، ولن يفضل أي منهم على الآخر. وسوف يسعى مجلس إدارة الصندوق إلى إيجاد تسوية عادلة لأي مذااعات بين الصندوق وبين برامج الاستثمار الجماعي الأخرى التي تشمل الأطراف ذوي العلاقة. ويجب أن يتم تنفيذ المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة، إن وجدت، على أساس تجاري بحت. وسوف يتم توفير إجراءات التعامل مع حالات تعارض المصالح لمالكي الوحدات بناءً على طلب كتابي موجه إلى مدير الصندوق. السياسات والإجراءات التي ستتبع لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل وأو فعلي ستقدم عند طلبها دون مقابل لا يوجد حالياً أي تعارض متحقق أو محتمل بين مصالح أعضاء مجلس الإدارة ومصالح الصندوق.

(د) وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق

يكون مجلس إدارة الصندوق مسؤولاً عن الآتي:

- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - الموافقة على عقود تقديم خدمات الإدارية للصندوق. وعقود تقديم خدمات الحفظ، ولا يشمل ذلك العقود المبرمة وفقاً للقرارات الاستثمارية شأن أي استثمارات قام بها الصندوق أو سيقوم بها المستقبل.
- الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق المشار إليه الفقرة الفرعية (ه) من المادة (13) من اللائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.
- الإشراف، و - متى كان ذلك مناسباً - الموافقة أو المصادقة على أي تعارض مصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
- الاجتماع مرتين سنويًا على الأقل مع لجنة المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق أو مسؤول المطابقة والالتزام لديه لمراجعة التزام الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة ذات العلاقة. ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المتطلبات المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- الموافقة على جميع التغييرات المنصوص عليها المادتين السادس والعشرين والسابعة والعشرين من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وذلك قبل حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات والهيئة أو إشعارهم - حيثما ينطبق.
- التأكد من اكتمال ودقة شروط وأحكام الصندوق وأي مستند آخر (سواء أكان عقداً أم غيره) يتضمن إفصاحات تتعلق بالصندوق ومدير الصندوق وإدارته للصندوق. إضافة إلى التأكد من توافق ما سبق مع أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق.
- تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.
- العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
- تدوين محاضر الاجتماعات التي تشمل على جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخاذها مجلس إدارة الصندوق.
- الاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حالها حالها إلية في الفقرة الفرعية (12) من الفقرة (٥) من (13) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

ويقدم مدير الصندوق كافة المعلومات الضرورية المتعلقة بأمور الصندوق إلى جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لمساعدتهم على تنفيذ الواجبات المنوطة بهم، ولا يكون أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق مسؤولين تجاه أي من مالكي الوحدات عن أي أضرار أو خسائر أو تكاليف أو مصاريف أو التزامات أخرى يتعرض لها مالك الوحدات أو أصول الصندوق، ما لم يكن ذلك ناتجاً عن سوء تصرف متعمد أو سوء نية أو إهمال مقصود من جانبهم.

(٥) بيان بأي صندوق استثمار آخر يشرف عليه أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق

نوع العضوية	الصندوق	اسم عضو مجلس الإدارة
الرئيس	صندوق الخبر للتطوير العقاري السكني 2	عمار أحمد صالح شطا (عضو غير مستقل)
الرئيس	صندوق الخبر للفرص الاستثمارية العقاري 1	
الرئيس	صندوق الخبر للملكية الخاصة التعليمي 1	
الرئيس	شركة الخبر للفرص الاستثمارية الخليجية المحدودة	
الرئيس	شركة الخبر للملكية الخاصة الصناعي المحدودة 3	
الرئيس	صندوق الخبر الوقفي 1	
الرئيس	صندوق الخبر للدخل المتنوع المتداول	
الرئيس	صندوق الخبر ريت	
الرئيس	صندوق الخبر للنمو والدخل المتداول	
عضو	صندوق الخبر للتطوير العقاري السكني 2	
عضو	صندوق الخبر للفرص الاستثمارية العقاري 1	
الرئيس	صندوق الخبر للضيافة 1	
الرئيس	صندوق الخبر للفرص الاستثمارية العقاري 2	
عضو	شركة الخبر للملكية الخاصة الصناعي المحدودة 3	أحمد سعود حمزة غوث (عضو غير مستقل)
عضو	صندوق الخبر للملكية الخاصة التعليمي 1	
عضو	شركة الخبر للفرص الاستثمارية الخليجية المحدودة	
الرئيس	صندوق الخبر للملكية الخاصة التعليمي 2	
الرئيس	صندوق الخبر للملكية الخاصة التعليمي 3	
الرئيس	صندوق الخبر للملكية الخاصة التعليمي 4	
الرئيس	صندوق الخبر للملكية الخاصة التعليمي 5	
الرئيس	صندوق الخبر للملكية الخاصة التعليمي 6	
الرئيس	صندوق الخبر للملكية الخاصة التعليمي 7	
عضو	صندوق الخبر الوقفي 1	
عضو	صندوق الخبر للدخل المتنوع المتداول	
عضو	صندوق الخبر ريت	
الرئيس	صندوق الخبر للملكية الخاصة الصناعي 4	
الرئيس	صندوق الخبر للملكية الخاصة السعودية 1	هشام عمر علي باروم (عضو غير مستقل)
الرئيس	صندوق الخبر للملكية الخاصة السعودية 2	
عضو	صندوق الخبر للدخل متعدد الأصول 1	
الرئيس	صندوق الخبر للمراقبة بالريال السعودي	
الرئيس	صندوق الخبر للدخل المتنوع 2030 المتداول	
عضو	صندوق الخبر للضيافة 1	
عضو	صندوق الخبر للفرص الاستثمارية العقاري 2	
عضو	صندوق الخبر للملكية الخاصة التعليمي 2	
عضو	صندوق الخبر للملكية الخاصة التعليمي 3	
عضو	صندوق الخبر للملكية الخاصة التعليمي 4	
عضو	صندوق الخبر للملكية الخاصة التعليمي 5	
عضو	شركة الخبر للملكية الخاصة الصناعي المحدودة 3	
عضو	شركة الخبر للفرص الاستثمارية الخليجية المحدودة	
عضو	صندوق الخبر للملكية الخاصة التعليمي 6	
عضو	صندوق الخبر للملكية الخاصة التعليمي 7	
عضو	صندوق الخبر للدخل المتنوع المتداول	

عضو	صندوق الخبر ريت	فاروق فؤاد غلام (عضو مستقل)
عضو	صندوق الخبر للنمو والدخل المتداول	
عضو	صندوق الخبر للملكية الخاصة السعودية 1	
عضو	صندوق الخبر للملكية الخاصة السعودية 2	
عضو	صندوق الخبر للملكية الخاصة الصناعي 4	
عضو	صندوق الخبر للملكية الخاصة لتأجير السيارات	
عضو	صندوق الخبر الخاص للدخل متعدد الأصول 1	
عضو	صندوق الخبر للمراقبة بالريال السعودي	
عضو	صندوق الخبر للدخل المتنوع 2030 المتداول	
عضو	صندوق الخبر لفرص الاستثمار العقاري 1	
عضو	صندوق الخبر للدخل المتنوع المتداول	عادل عبد الله السموم (عضو مستقل)
عضو	صندوق الخبر ريت	
عضو	صندوق الخبر الوقفي 1	
عضو	صندوق الخبر للنمو والدخل المتداول	
عضو	صندوق الخبر للدخل المتنوع 2030 المتداول	
عضو	صندوق الخبر للتطوير العقاري السكني 2	عادل عبد الله السموم (عضو مستقل)
عضو	صندوق الخبر لفرص الاستثمار العقاري 1	
عضو	صندوق الخبر لفرص الاستثمار العقاري 2	
عضو	صندوق الخبر ريت	

(و) يقر مدير الصندوق بـأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تتطبق عليهم متطلبات التأهيل التالية

1. لا يكون مفلساً أو خاضعاً لـأى دعوى إفلاس أو إعسار.
2. لم يسبق له ارتكاب مخالفة تطموي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة.
3. أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

(ج) ويقر مدير الصندوق بأن أعضاء المجلس المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

19. مدير الصندوق

(أ) اسم مدير الصندوق وعنوانه
 الاسم: شركة الخبر المالية
 العنوان: ص.ب. 128289
 جدة، 21362
 المملكة العربية السعودية
 هاتف: +966-920010707
 فاكس: +966-12 658 6663
 سجل تجاري رقم: 4030177445
 ترخيص هيئة السوق المالية: 07074-37
 الموقع الإلكتروني: www.alkhabeer.com

- مدير الصندوق هو شركة مساهمة مقفلة مسجلة في المملكة العربية السعودية وهو مرخص من الهيئة "كمؤسسة سوق مالية" بموجب سجل تجاري رقم 4030177445 الصادر عن وزارة التجارة والاستثمار وبموجب لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس الهيئة وترخيص رقم 07074-37 بتاريخ 04/07/2007م. للقيام بما يلي: (1) التعامل ، (2) الترتيب، (3) تقديم المشورة، (4) إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق ، و(5) الحفظ.

(ب) خطاب صادر عن مدير الصندوق في شأن تقرير العناية المهني، بالصيغة الواردة في الملحق (8) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

انظر الملحق (10) للمزيد من التفاصيل

(ج) مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته
 يعين مدير الصندوق مدير محفظة استثمارية مسجل لدى هيئة السوق المالية وفقاً للائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة من هيئة السوق المالية وذلك للإشراف على إدارة أصول الصندوق.

- سوف يقدم مدير الصندوق خدمات إدارة الصندوق التالية وخدمات أخرى للصندوق بما يشمل لا الحصر ما يلي:
- وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي اتباعها عند تنفيذ الأعمال الفنية والإدارية لمشتري الصندوق وأعماله:
 - الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق:
 - تطبيق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام للصندوق وأن يزود الهيئة بنتائج التطبيق عند طلبها.
 - وضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها، على أن تتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقييم المخاطر بشكل سنوي على الأقل.
 - يجب على مدير الصندوق التعاون مع جميع الأشخاص المعنيين بأداء مهام الصندوق بما في ذلك أمين الحفظ ومراجع الحسابات، وتزويدهم بجميع ما يلزم لأداء واجباتهم ومهامهم وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.
 - إعداد تقرير سنوي يتضمن تقييماً لأداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق - بما في ذلك أمين الحفظ والمطور ومدير الأموال حسبما ينطبق - ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير المشار إليه هذه الفقرة إلى مجلس إدارة الصندوق.
 - إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام.
 - التأكد من نظامية وسلامة العقود التي تُبرم لمصلحة الصندوق.
 - يُعد مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، سواء أدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولائحة مؤسسات السوق المالية. ويُعد مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن اختياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقديره المتعمد.
 - يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد الملحق (12) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري عند التقدم بطلبات الموافقة أو الإشعارات للهيئة.
 - يجب على مدير الصندوق التقيد بهذه الشروط والأحكام.
 - يجب على مدير الصندوق إعداد تقرير سنوي يتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها، ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير إلى مجلس إدارة الصندوق.
 - يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد التعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية.

(د) الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله

- للهيئة عزل مدير الصندوق واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير بديل للصندوق، وذلك في حال وقوع أي من الحالات الآتية:
- (1) توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
 - (2) إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
 - (3) تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
 - (4) إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالتزام نظام السوق المالية ولوائح التنفيذية.
 - (5) وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول الصندوق أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول الصندوق.
 - (6) صدور قرار خاص من مالكي وحدات الصندوق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.
 - (7) أي حالة أخرى ترى الهيئة بناءً على أساس معقوله أنها ذات أهمية جوهرية.

يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأي من الحالات الوارد ذكرها في الفقرة (5) أعلاه خلال يومي عمل من حدوثها.

عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالات المنصوص عليها الفقرات الفرعية (1) و(2) و(3) و(4) و(5) و(7) أعلاه، توجه الهيئة مدير الصندوق المعزول للدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال 15 يوم عمل من تاريخ صدور قرار الهيئة بالعزل؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى من خلال قرار صندوق عادي، للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.

عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالة المنصوص عليها الفقرة الفرعية (6) أعلاه، يجب عليه استصدار قرار صندوق عادي في نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات على طلب عزل مدير الصندوق؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض

عند تحقق أي من الحالتين المنصوص عليهما في الفقرتين أعلاه، يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة بنتائج اجتماع مالكي الوحدات خلال يومين عمل من تاريخ انعقاده.

يجب على مدير الصندوق التعاون وتزويد أمين الحفظ أو الجهة المعنية المخولة بالبحث والتفاوض بأي مستندات تطلب منه لغرض

تعيين مدير صندوق بديل وذلك خلال 10 أيام عمل من تاريخ الطلب، ويجب على كلاً الطرفين الحفاظ على سرية المعلومات.

يجب على مدير الصندوق، عند موافقة مدير الصندوق البديل على إدارة الصندوق وتحويل إدارة الصندوق إليه أن يرسل موافقة مدير الصندوق البديل الكتابية إلى الهيئة فور تسلمهما.

إذا مارست الهيئة أيًّا من صلاحياتها وفقاً لـ(7) من الفقرات (1) - (7) أعلاه، فيتعين على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى مدير الصندوق البديل وذلك خلال مدة قدرها 60 يوم عمل من تعيين مدير الصندوق البديل. ويجب على مدير الصندوق المعزول أن ينقل حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً ووفقاً لتقدير الهيئة المضى إلى مدير الصندوق البديل جميع العقود المرتبطة بصدوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.

يحق لمالكي الوحدات طلب تصفية الصندوق من خلال قرار خاص للصندوق إن لم يعين مدير صندوق بديل خلال المدة المحددة للبحث والتفاوض المشار إليها أعلاه.

(٥) أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق

استثناء ما تم الإفصاح عنه في البند (25) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "تعارض المصالح"، حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام فإنه لا يوجد معاملات تتطوّي على تعارض مصالح جوهري بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي أطراف أخرى.

لن يكون لمدير الصندوق أي مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبات ضدها، إلا للحد الذي يملك فيه وحدات بالصندوق. ولا يكون لدى مدير الصندوق أو أمين الحفظ أي مصلحة في أي أصول بالصندوق. وفي حال تخلف الصندوق عن سداد أي من الديون المستحقة، فيحق للممولين المطالبة بأي من الضمائن الممنوحة بموجب التمويل ذات الصلة.

في حال تعارضت مصالح مدير الصندوق بشكل جوهري مع مصالح الصندوق، فعليه أن يفصح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن لاتخاذ قرار حياله. وسوف يسعى مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق حل أي تعارض في المصالح عن طريق توخي الحكمة وحسن النية وأخذ مصالح المستثمرين والأطراف ذات العلاقة كل بعين الاعتبار.

(٦) وصف لأي تعارض جوهري في المصالح من شأنه التأثير في أداء مدير الصندوق تجاه الصندوق وتنفيذها
لا يوجد أي تعارض مصالح جوهري من طرف مدير الصندوق يحتمل أن يؤثر على تأدية التزاماته تجاه الصندوق.

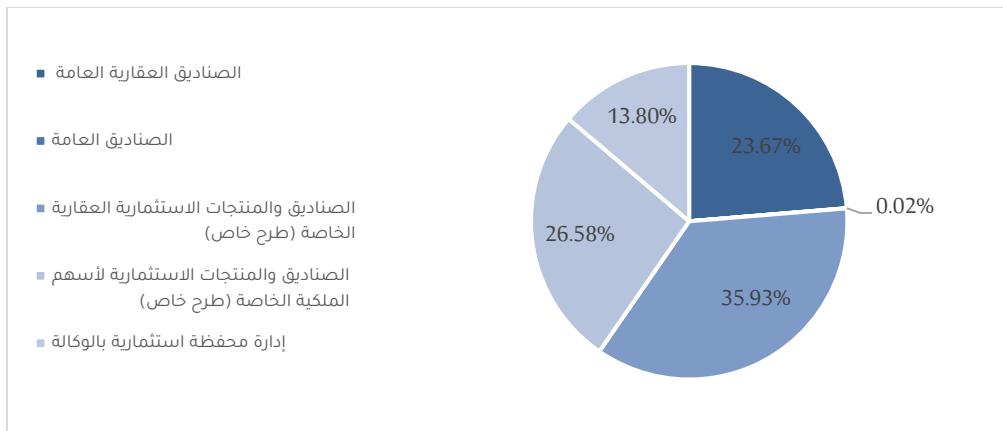
(٧) التقويض لغير أي مهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق يكلف مدير الصندوق طرفاً ثالثاً بها، مع ذكر بيان تفصيلي لذلك
يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق. ويكون مسؤولاً عن تعيين أي طرف (بما في ذلك تابعيه) للقيام بأي من مسؤولياته المذكورة. ويجوز لمدير الصندوق تعيين الغير لتوفير الخدمات من أجل تعزيز أداء الصندوق.

(٨) الإفصاح عما إذا كان مدير الصندوق ينوي الاستثمار في وحدات الصندوق، وقيمة هذه الاستثمارات
يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الصندوق من وقت لآخر شريطة أن يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي.

(٩) نبذة عن مدير الصندوق وهيكل إدارة الأصول
تقديم شركة الخير المالية خدمات الإدارة والخدمات الاستشارية للاستثمارات المتواقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية إلى العملاء من المؤسسات ذوي الملاءة المالية العالية، ضمن مجموعة متنوعة من فئات الأصول التي تلي مجموعة واسعة من الأهداف الاستثمارية.

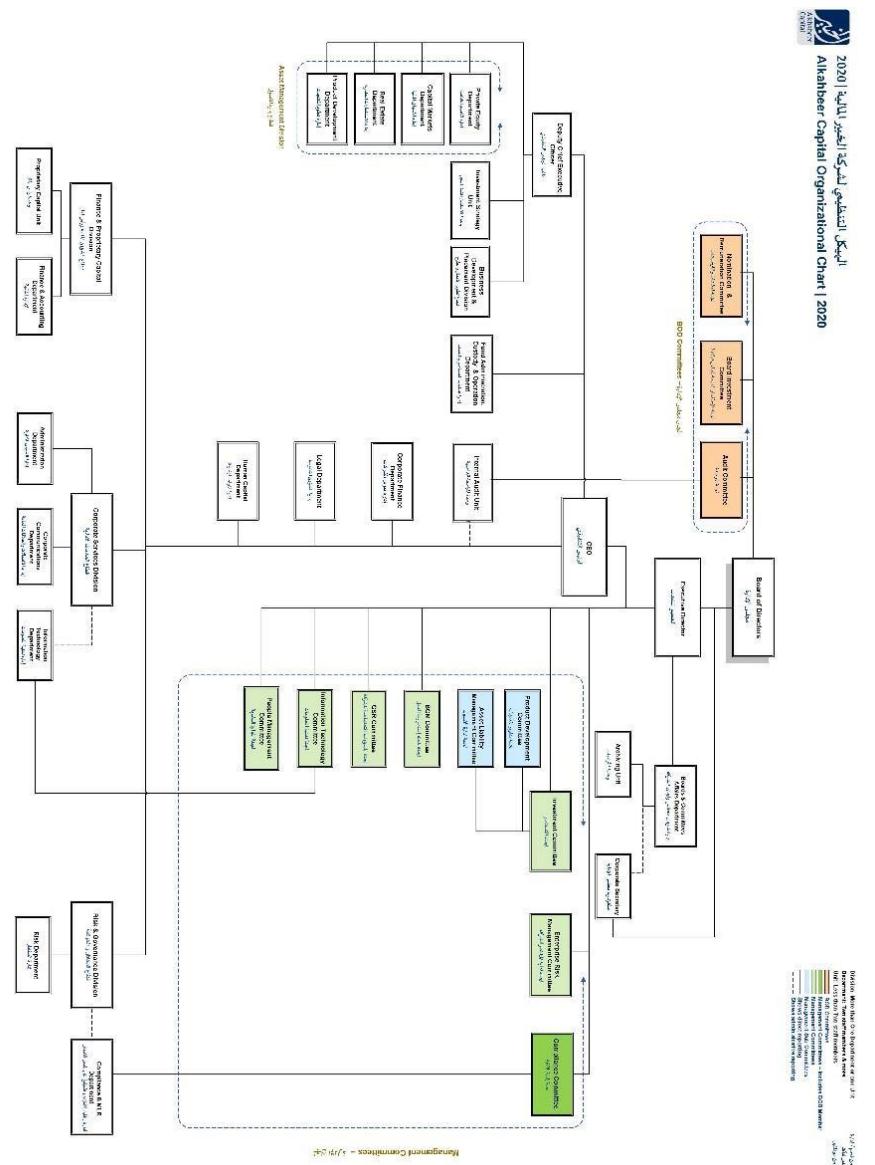
الأصول تحت الإدارة

تدير شركة الخبير المالية أصولاً بقيمة 4.20 مليار ريال سعودي تقريباً كما في 30 يونيو 2020م. وتتنوع هذه الأصول للفئات التالية:

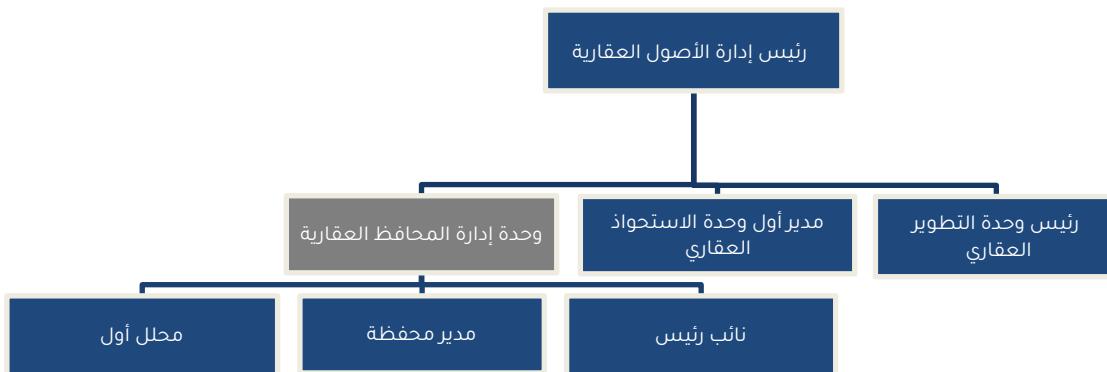


القيمة كما في 30 يونيو 2020م (مليون ريال سعودي)	العدد	الأصول تحت الإدارة
995	1 (وهو صندوق الخبير ريت)	الصناديق العقارية العامة
1	1 (وهو صندوق الخبير الوقفي 1)	الصناديق العامة
1,510	7	الصناديق والمنتجات الاستثمارية العقارية الخاصة (طرح خاص)
1,117	6	الصناديق والمنتجات الاستثمارية لأسهم الملكية الخاصة (طرح خاص)
580	175 محفظة	إدارة محفظة استثمارية بالوكلاء
4,203	15 صندوق/شركة و 175 محفظة	المجموع

الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق



الهيكل التنظيمي لإدارة الأصول العقارية



20. المستشار القانوني

مكتب محمد ابراهيم العمار للستشارات القانونية
 (بالتعاون مع كينج آند سبالدنج إل إل بي)
 مركز المملكة، الطابق 20 - طريق الملك فهد
 ص.ب: 11434 - الرياض 14702
 المملكة العربية السعودية
www.kslaw.com

21. أمين الحفظ

(أ) الاسم والعنوان:

شركة الإنماء للاستثمار
 ص.ب. 66333
 11576 الرياض
 المملكة العربية السعودية
 هاتف: +966 112 185 999
 فاكس: +966 112 185 900
 الموقع الإلكتروني: www.alinmaininvestment.com

إن أمين الحفظ مرخص من هيئة السوق المالية كـ "مؤسسة سوق مالية" بموجب الترخيص رقم 37-09134. وسيقوم أمين الحفظ بتأسيس واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تكون "شركة ذات غرض خاص") لتحوز ملكية أصول الصندوق. وسوف تحافظ مثل هذه الهيئة على الكفاءة الفنية والامتثال النظامي كما ستتوفر أقصى قدر من الحماية القانونية للمستثمرين. ولن يكون لأمين الحفظ أي حق أو مطالبة في أصول الصندوق، إلا بصفته كمالك محتمل للوحدات. ولن يكون لدائي أمين الحفظ أي حق في أي من أصول الصندوق.

(ب) مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته

1. يتم تسجيل أصول الصندوق العقارية باسم شركة (أو أكثر) ذات غرض خاص تابعة لأمين الحفظ.
2. سيقوم أمين الحفظ باتخاذ كافة الإجراءات الضرورية لفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل، بما فيها الأصول الخاصة بأمين الحفظ.
3. يحتفظ أمين الحفظ بكافة السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تأدية التزاماته التعاقدية.

(ج) المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً فيما يتعلق بـ صندوق الاستثمار العقاري المتداول

يكون أمين الحفظ مسؤولاً في حال تعين أي طرف (بما في ذلك تابعيه) للقيام بأي من مسؤولياته المذكورة.

(د) الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله

(1) للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق، وذلك في حال وقوع أي من الحالات الآتية:

(أ) توقيف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.

(ب) إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.

(ج) تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.

(د) إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالتزام نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

(هـ) أي حالة أخرى ترى الهيئة بناءً على أساس معقوله أنها ذات أهمية جوهرية.

إذا مارست الهيئة أيًّا من صلاحياتها وفقهاً لهذا البند، فيتعين على مدير الصندوق تعين أمين حفظ بديل وفقاً لتعليمات الهيئة، كما يتعين على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل وذلك خلال الـ 60 يوم عمل الأول من تعين أمين الحفظ البديل. ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل، حينما كان ذلك ضرورياً ومناسباً ووفقاً لتقدير الهيئة المختص - إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصدوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.

(2) عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق

يجوز لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ فيه مصلحة مالكي الوحدات حسبما تتطلبه الأنظمة ذات الصلة. وعلى مدير الصندوق إشعار الهيئة وماليكي الوحدات بذلك فوراً عن طريق الإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعين بديل له خلال 30 يوم عمل من تسلمه أمين الحفظ الإشعار الكتابي الصادر وفقاً لهذا البند. ويجب على أمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل مع مدير الصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل. ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل - حينما كان ذلك ضرورياً ومناسباً - إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصدوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة. يجب على مدير الصندوق الإفصاح فوراً في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حينما ينطبق) عن قيامه بتعيين أمين حفظ بديل لصدوق الاستثمار العقاري.

22. الشركة التي تتوالى إدارة الأموال

(أ) تفاصيل مدراء الأموال

اسم العقار	عنوان مدير الأموال	اسم مدير الأموال
مجمع الملكا السكني	ص.ب. 46881 46881 الرياض 11543 المملكة العربية السعودية	مؤسسة أرب التتنفيذ
جالري مول	لا ينطبق	المستأجر (شركة أبناء سليمان القصبي)
مركز بلازو	ص.ب. 89609 89609 الرياض 11692 المملكة العربية السعودية	مسؤل عن إدارة العقار
مركز "هوم وركس" *	لا ينطبق	ال المستأجر شركة الفطيم العالمية التجارية
مركز "أهلا كورت"	لا ينطبق	مسؤل عن إدارة العقار
مركز "بن 2" التجاري	لا ينطبق	ال المستأجر (شركة ند العربية للتسيويق العقاري)
مركز "النخبة التجاري."	لا ينطبق	ال المستأجر (شركة ند العربية للتسيويق العقاري)
برج اليجانس	لا ينطبق	ال المستأجر (شركة آل سعيدان للعقارات)
كليات الفارابي	لا ينطبق	ال المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم) شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة
المبنى التدريسي لكليات الفارابي	لا ينطبق	ال المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم) شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة
كليات الرؤية للتعليم - جدة	لا تتطبق	ال المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم) مسؤولة عن إدارة العقار
مستودعات أكون	لا تتطبق	ال المستأجر (شركة أكون للخدمات المساندة) مسؤولة عن إدارة العقار

* تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.

(ب) مهام مدير الأموال ومهام الشركة التي تولى إدارة الأموال، وواجباتها، ومسؤولياتها
بحق لمدير الصندوق تعين مدير أموال لكل عقار ليكون مسؤولاً عن الشؤون الإدارية للعقارات، بما في ذلك وضع قواعد وسياسات إدارة العقار، ومتابعة دائمة للعقار وشئون المستأجرين فيها، ومتابعة تحصيل الإيجارات، ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد. ويحق لمدير الصندوق تغيير مدير الأموال من وقت لآخر بناءً على أدائه. ولتجنب الشك، يتم تعين مدير الأموال بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وإشعار مالكي الوحدات بذلك.

(ج) الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تولى إدارة الأموال تنوي الاستثمار في وحدات الصندوق، وقيمة هذه الاستثمارات
يجوز لمدير الأموال الاشتراك في الصندوق نقداً أو عيناً كما هو منصوص عليه في البند (11) من الشروط والأحكام والمعنون "الاشتراك".

23. مراجع الحسابات

(أ) اسم مراجع الحسابات للصندوق، وعنوانه
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)
ص.ب 40097 - جدة 21499
المملكة العربية السعودية
www.crowe.com

يجوز لمدير الصندوق أن يقوم بتغيير مدقق الحسابات الخاص بالصندوق من وقت لآخر بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية عند الحاجة. ويتم إشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير.

(ب) مهام مراجع الحسابات، وواجباته، ومسؤولياته
- مراجعة القوائم المالية المرحلية (نصف السنوية) للصندوق:
- تدقيق القوائم المالية السنوية للصندوق.

24. القوائم المالية

تبدأ السنة المالية للصندوق من 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى لتأسيس الصندوق والتي تبدأ السنة المالية لها من تاريخ البدء وتنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2018م.

يتم إعداد القوائم المالية المدققة للصندوق بواسطة مدير الصندوق وذلك بشكل نصف سنوي وبشكل سنوي وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأي تعديلات عليها من وقت لآخر. ويتم تدقيق القوائم المالية السنوية من قبل مراجع الحسابات للصندوق. وتم مراجعة القوائم المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم توفيرها (دون أي رسم) لمالكي الوحدات خلال 30 يوم عمل من نهاية فترة التقرير للقوائم المالية الأولية، وخلال مدة لا تتجاوز 3 أشهر من نهاية فترة التقرير للقوائم المالية السنوية المراجعة وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع تداول السعودية.

25. تعارض المصالح

استثناء ما تم الإفصاح عنه أدناه (نقاط تعارض المصالح المحتملة)، وحتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام فإنه لا يوجد معاملات تنطوي على تعارض مصالح جوهري بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي أطراف أخرى. وقد ينشأ أو يقع تعارضاً في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له ومديريه ومسؤوليه وموظفيه وكلئه وأي أطراف ذات علاقة من جهة أخرى. وغيره من الصناديق التي يقومون برعايتها أو إدارتها. في حال تعارضت مصالح مدير الصندوق بشكل جوهري مع مصالح الصندوق، فعليه أن يوضح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وسوف يسعى مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق لحل أي تعارض في المصالح عن طريق توخي الحكمة وحسن النية وأخذ مصالح المستثمرين والأطراف ذات العلاقة ككل بعين الاعتبار.
إن السياسات والإجراءات التي ستتبع لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل وأو فعلي سيتم تقديمها عند الطلب دون مقابل.
وبناءً، فقد حدد مدير الصندوق نقاط تعارض المصالح المحتملة التالية:

استثمارات مشابهة مدارة بواسطة شركة الخبر المالية

تدير شركة الخبر المالية حسابها الخاص ومن المتوقع أن تستمر في إدارته. وكذلك تدير استثمارات ذات أهداف مماثلة بشكل أو باخر لأهداف الصندوق. ومن بينها صناديق استثمارية أخرى التي يمكن أن تديرها أو ترعاها شركة الخبر المالية، أو التي قد تمتلك شركة الخبر المالية أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال.

بالإضافة إلى ذلك، فإنه رهنًا بالقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، فإنه يجوز لشركة الخبر المالية والشركات التابعة لها في المستقبل القيام برعاية صناديق أو استثمارات أخرى أو القيام بدور مدير الصندوق أو مدير الاستثمار أو الشريك العام في صناديق استثمارية خاصة أو استثمارات جماعية أخرى، ويجوز أن يستثمر واحد منها أو أكثر في مشاريع مشابهة لتلك الموجودة في استثمارات الصندوق، شريطةً ألا يضر هذا النشاط الآخر بنجاح الصندوق.

تعارض المصالح فيما يتعلق بالمعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة له

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعة له أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة الخبر المالية حقوقاً مباشرةً أو غير مباشرةً. فعلى سبيل المثال، قد تُقدم بعض الشركات التابعة لشركة الخبر المالية خدمات معينة للصندوق مثل الخدمات الإدارية، وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة الخبر المالية حقوقاً مباشرةً أو غير مباشرةً.

يجوز لمدير الصندوق الحصول على رسوم سعي والاستحواذ وذلك مقابل قيامه بالتقسي والتفاوض والمعاينة وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها خلال طرح الصندوق وعلى أي عقارات يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً وتدفع بعد افراج العقار مباشرةً.

ومع ذلك فإن مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق سوف يبذلان الجهد المعقولة بحسن نية ليتم إعداد شروط الاتفاقيات بين مدير الصندوق والشركات التابعة له من جهة والصندوق من جهة أخرى على أساس تجاري مستقل وأن تتماشي مع الممارسات الشائعة في السوق.

إن الأصل العقاري المبدئي الأول للصندوق "مجمع الملقا السكني" هو أحد الأصول العقارية المملوكة من قبل "صندوق الخبر للدخل العقاري السعودي" ١ وهو صندوق طرح خاص أنشأه ويدار من قبل شركة الخبر المالية بموجب لوائح صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية. وتستثمر فيه شركة الخبر المالية بصفتها مستثمرة.

مجلس إدارة الصندوق

يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على أي تعارض للمصالح وتسويته. واعتباراً من تاريخ الشروط والأحكام هذه، يكون مجلس إدارة الصندوق مكون من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق. ويكون على أعضاء مجلس إدارة الصندوق واجب بذل العناية تجاه المستثمرين في الصندوق، وذلك بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات، بالإضافة إلى بذل أقصى جهد ممكن لحل تعارض المصالح بحسن النية، كما يرونوه مناسباً.

المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة

يمكن أن يقوم الصندوق، من وقت لآخر، بالدخول في تعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة والشركات التابعة ل توفير خدمات للصندوق. وينتicipate أن يتم الإفصاح عن تلك التعاملات إلى مجلس إدارة الصندوق وأن يتم بناءً على شروط السوق السائدة. وفي حال رغب أحد الأطراف ذوي العلاقة أو إحدى الشركات التابعة، بما في ذلك، أي صندوق آخر تم تأسيسه من قبل مدير الصندوق في الدخول في صفقة مع الصندوق أو مدير الصندوق، فإنه يلزم عليه الحصول على موافقة كل من مجلس إدارة الصندوق. وفي حال اشتري الصندوق عقاراً ما من الطرف ذي العلاقة أو إحدى الشركات التابعة أو باعه إليه، يجب أن يكون سعر الشراء المدفوع أو المتحصل عليه من قبل الصندوق متوفقاً مع تقييمات مستقلة. وعلى وجه الخصوص، فإن الأصل العقاري المبدئي الأول "مجمع الملقا السكني" قد تم الإستحواذ عليه من صندوق الخبر للدخل العقاري السعودي ١، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مدار بواسطة شركة الخبر المالية والذي استثمرت فيه شركة الخبر المالية لحسابها الخاص.

تم توضيح إقرارات وإفصاحات مدير الصندوق فيما يتعلق بالأطراف ذو العلاقة في البند (٩) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق" (في جدول "إقرارات وإفصاحات" كل أصل عقاري مبدئي).

لا يتضمن الوارد بعالية تفسيراً كاملاً وشاملاً وتلخيصاً لكافة حالات تعارض المصالح المحتملة التي ينطوي عليها الاستثمار في وحدات الصندوق. لذا فإننا نوصي وبشدة كافة المستثمرين المحتملين السعي للحصول على المشورة المستقلة من مستشاريهم المهنيين.

26. رفع التقارير لمالكي الوحدات

- يرفع مدير الصندوق تقارير إلى هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات عن طريق البريد أو البريد الإلكتروني والنشر على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وتداول السعودية. ويوضح عن المعلومات التالية على الفور للهيئة ومالكي الوحدات دون أي تأخير:
- (1) أي تطورات جوهرية تدرج 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 وأن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين:
 - (2) أي صفقة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو تأجيره أو رهن بسعر يساوي أوزيد على 10٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة أيهما أحدث:
 - (3) أي خسائر تساوي أو تزيد على 10٪ من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لقوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة أيهما أحدث:
 - (4) أي تغييرات في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو لجانه، إن وجدت:
 - (5) أي نزاع بما في ذلك أي دعاوى قضائية أو دعاوى تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على 5٪ من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة أيهما أحدث:
 - (6) أي زيادة أو نقصان في صافي قيمة أصول الصندوق تعادل أو تزيد على 10٪ وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث:
 - (7) أي زيادة أو نقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10٪ وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة:
 - (8) أي صفقة بين الصندوق وبين طرف ذي علاقة أو أي ترتيب يstemper بموجبة كل من الصندوق وطرف ذي العلاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة او الترتيب متساوية أو تزيد على 1٪ من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة:
 - (9) أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي أو يزيد على 5٪ من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة:
 - (10) 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:
 - (11) أي تغيير مقتضي لإجمالي قيمة أصول الصندوق.

التقارير الربع سنوية

يقوم مدير الصندوق، بنشر ملخص الإفصاح المالي على موقعه الإلكتروني وموقع تداول السعودية الإلكتروني، حيث يتضمن ملخص الإفصاح المالي على المعلومات التالية:

- سعر الوحدة بنهاية الربع يحسب آخر تقييم، وهو كل من سعر تداول الوحدة في السوق (سعر الإغلاق). وصافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق بنهاية الربع المعنى، ويحتسب بطرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصوله ويقتسم الناتج على عدد وحدات الصندوق. الدخل التأجريي للوحدة الواحدة، وهو صافي دخل الصندوق من استثماره في أصول عقارية مدرة للدخل فقط خلال الربع السوقية للوحدات.
- الدخل التأجريي للوحدة الواحدة، وهو صافي دخل الصندوق من استثماره في أصول عقارية مدرة للدخل فقط خلال الربع السوقية للوحدات.
- جدول يوضح نسبة المصاريف والأتعاب الإجمالية المحمولة على الصندوق ونسبتها المئوية من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق. على أن يوضح الحد الأعلى لجميع المصاريف، وذلك بنهاية الربع المعنى.
- أداء سعر تداول الوحدة في السوق (سعر الإغلاق) خلال الربع المعنى. بالإضافة إلى صافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق لنفس الفترة.
- قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق، ونسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول. بالإضافة إلى نسبة الإشغال لكل عقار كما في نهاية الربع المعنى.
- إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها.
- نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية للأصول الصندوق.
- أي تغييرات أساسية أو غير أساسية توفر في عمل الصندوق تمت خلال الربع المعنى.
- بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات والتفاصيل التالية:
 - إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعنى.
 - عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعنى.
 - قيمة الربح الموزع خلال الربع المعنى وذلك لكل وحدة.
 - نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق.
 - أحقيـة التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعنى.

إضافة إلى ما ذكر أعلاه يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن توزيعات المتصولات السابقة من البيع أو التأجير حتى الرابع المماثل من العام السابق، على أن يتبع الإفصاح لمالكي الوحدات الطلع على توزيعات الصندوق وعددها وأحجامها

التقارير السنوية

وبتول مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية وتقديمها إلى مالكي الوحدات بما يتماشى مع الملحق (4) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، حيث تتضمن المعلومات الآتية:

- (أ) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق؛
- (ب) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها؛
- (ج) توضيح نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات التي يمتلكها الصندوق؛
- (د) نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق؛
- (ه) نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات ، ونسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق.
- (و) وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق حيالما ينطبق، والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة.
- (ز) جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:
 - صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية:
 - صافي قيمة الأصول لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية:
 - أعلى وأقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية:
 - عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية:
 - توزيع الدخل لكل وحدة:
 - نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق
 - نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق
 - نسبة الأصول المفترضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها.
- (ح) سجل أداء يبين ما يلي:
 - إجمالي العائد لمدة سنة واحدة وثلاث سنوات وخمس سنوات (أو منذ التأسيس):
 - إجمالي العائد السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس):
 - جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام، ويجب أيضاً 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.
- (ط) في حال حدوث تغييرات أساسية أو غير أساسية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق: سيتم الإفصاح عنها.
- (ي) تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي على أن يحتوي - على سبيل المثال لا الحصر - على الموضوعات التي تمت مناقশتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق وتحقيقه لأهدافه:
- (ك) بيان بالعمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة ذات الصلة يذكر بوضوح غرض العمولات وكيفية استغلالها.
- (ل) أي تعديلات في الشروط والأحكام.
- (م) تقرير تقويم المخاطر.

27. اجتماع مالكي الوحدات

(أ) الظروف التي يُدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات

- (أ) يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه. على أن لا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام هذه اللائحة
- (ب) يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام عمل من تسلیم طلب كتابي من أمين الحفظ.
- (ج) يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام عمل من تسلیم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

(ب) إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات مع ذكر الحد الأدنى للحضور

- 1) يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة متعددة على أن لا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- 2) يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام من تسلمه طلب كتابي من أمين الحفظ.
- 3) يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام من تسلمه طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق ويجب على مدير الصندوق أن ينص على ذلك شروط وأحكام الصندوق.
- 4) تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحدها الهيئة إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل 10 أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (21) يوماً قبل الاجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال الخاص به والقرارات المقترحة ويجب على مدير الصندوق إرسال نسخة منه إلى الهيئة.
- 5) يجب على مدير الصندوق عند إعداد جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات أن يأخذ الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكي الوحدات إدراجها ويحق لمالكي الوحدات الذين يملكون (10%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق إضافة موضوع أو أكثر إلى جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات شريطة أن لا يتدخل الموضوع المقترح مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- 6) يجوز لمدير الصندوق تعديل جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات خلال فترة الإعلان المشار إليها أعلاه على أن يعلن ذلك في موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحدها الهيئة، إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل عشرة أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على 21 يوماً قبل الاجتماع.
- 7) في حال موافقة مالكي الوحدات على أي من القرارات المقترحة في اجتماع مالكي الوحدات واستلزم ذلك تعديل شروط وأحكام الصندوق فعلى مدير الصندوق تعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً للقرار الموافق عليه.
- 8) لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق ما لم تحدد شروط وأحكام الصندوق نسبة أعلى.
- 9) إذا لم يستوف النصاب الموضح أعلاه فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثانٍ بالإعلان عن ذلك موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحدها الهيئة إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن (5) أيام. ويعتبر الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة الوحدات الممثلة في الاجتماع.
- 10) يجوز لكل مالك وحدات تعين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.

(ج) طريقة تصويت مالكي الوحدات، وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات

- يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات ومداولتها والتصويت على القرارات باستخدام وسائل اتصال تقنية وفقاً للضوابط التي تحدها هيئة السوق المالية.
- يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
- لا يجوز لمالك الوحدات الكبير التصويت في اجتماع مالكي الوحدات على القرار الذي يتعلق بالاستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليه.
- يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والمشاركة في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.
- يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيهم أكثر من 50% أو أكثر من 75% (حيثما ينطبق)، من مجموع الوحدات الحاضر ملوكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً كان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

28. قائمة حقوق مالكي الوحدات

- يحق لمالكي الوحدات ممارسة كافة حقوقهم المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، بما في ذلك:
- (أ) حضور اجتماعات مالكي الوحدات والتصويت على القرارات خلالها:
 - (ب) التصويت فيما يتعلق بأي تغيير أساسى للصندوق، بما في ذلك:
 - التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته:
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي جوهري على مالكي الوحدات أو حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق:
 - التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق:
 - الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
 - أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيدي مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
 - أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق المغلق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لئي منهم.
 - أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدّد من أصول الصندوق المغلق.

- أي تغير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدد من أصول الصندوق المغلق.
- التغير تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
- زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما وفقاً لاحكام الفقرة (ك) من المادة (38) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

(ج) قبول المساهمات العينية لغايات زيادة رأس مال الصندوق:

- (د) قبول التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام.
- (هـ) قبول التقارير الدورية والتحديثات بما يتماشى مع هذه الشروط والأحكام.

وباستثناء ما هو منصوص عليه صراحةً في هذه الفقرة، لا يمتلك مالكو الوحدات بأي حقوق إدارية فيما يتعلق بالصندوق.

29. معلومات أخرى

متطلبات اعرف عميلك

كمؤسسة مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية، يلتزم مدير الصندوق بمتطلبات مبدأ "اعرف عميلك". وذلك في حال قبول اشتراكات مالكي الوحدات في الصندوق. وتماشياً مع لوائح هيئة السوق المالية، يقوم كل مستثمر في الصندوق بتزويد مدير الصندوق أو الجهة/الجهات المستلمة بوثائق معينة كما يطلبه مدير الصندوق لاستيفاء متطلبات مبدأ "اعرف عميلك". ويكون الجهة/الجهات المستلمة مسؤولة عن استيفاء جميع متطلبات مبدأ "اعرف عميلك" للمستثمرين المشتركين عن طريقها حسب الإجراءات المتبعة لديها، وذلك خلال فترة الطرح الإضافي الثاني حتى تاريخ الإيقاف الخاص بالطرح الإضافي الثاني فقط بينما تتعامل تداول السعودية مع المتطلبات ذات العلاقة بدءً من تاريخ الإدراج.

مشغل الصندوق

الاسم والعنوان:
شركة الخبر المالية
ص.ب. 128289
جدة، 21362،
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966-920010707
فاكس: +966-12 658 6663
سجل تجاري رقم: 4030177445
ترخيص هيئة السوق المالية: 07074-37
الموقع الإلكتروني: www.alkabeer.com

يكون مشغل الصندوق مسؤولاً عن تجهيز طلبات الاشتراك والوثائق المتعلقة بالتحقق من مبدأ "اعرف عميلك". وتحديث سجل مالكي الوحدات وإعداد الاخطارات لمالي الوحدات. ويكون مشغل الصندوق مسؤولاً أيضاً عن احتساب صافي قيمة الأصول لكل وحدة.

مزودو الخدمات الآخرون

يجوز لمدير الصندوق من وقت لآخر الاستعانة باستشاريين إضافيين ومزودي خدمات آخرين خارجيين فيما يتعلق بأحد الأصول أو أكثر، بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المطورين و مدربى المنشآت و مدربى المشاريع والمقاولين والمهندسين المعماريين والمصممين والمستشارين القانونيين وغيرهم. وسوف تتم الاستعانة بأي طرف خارجي بموجب اتفاقية يتم التفاوض بشأنها على أساس تجاري بحث ومستقل.

العقود المهمة

- العقود المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والثانية هي كالتالي:

<ul style="list-style-type: none"> - اتفاقية شراء العقار المبدئي الأول "مجمع الملقا السكني": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الأول بإجمالي سعر شراء وقدره 314,000,000 ريال سعودي. وبموجب الاتفاقية، يتتعهد البائع باستخدام العوائد النقدية من الطرح لسداد التمويل المستحق والمتعلق بالأصل العقاري المبدئي من بنك الرياض والبالغ 119,800,000 ريال سعودي. وبعد التسوية للتمويل، يتم تحويل ملكية الأصل من شركة إثراء الرياض (شركة تابعة لبنك الرياض والتي تم تسجيل العقار باسمها على سبيل الرهن) إلى الصندوق. - اتفاقية إيجار العقار المبدئي الأول "مجمع الملقا السكني": تعود منفعة عقد الإيجار مع المستأجر للعقار المبدئي الأول إلى شركة توسيع الثالثة (أمين حفظ صندوق الخبرير للدخل العقاري السعودي 1)، نيابةً عن البائع (صندوق الخبرير للدخل العقاري السعودي 1). تم الترتيب مع البائع بموجب اتفاقية ملزمة لتحويل عقد الإيجار من شركة توسيع الثالثة (أمين حفظ صندوق الخبرير للدخل العقاري السعودي 1) لصالح الشركة ذات الغرض الخاص التابعة لأمين حفظ الصندوق المتداول (صندوق الخبرير ريت) أو أي جهة أخرى (بما لا يتعارض مع شروط وأحكام الصندوق). وذلك فور إتمام نقل ملكية العقار لصالح الصندوق المتداول. ينص عقد الإيجار على إيجار سنوي بمبلغ وقدره 27,950,000 ريال سعودي مستحق الدفع في العاشر من شهر يناير من كل عام ميلادي، ويمكن إنهاء عقد الإيجار بعد العاشر من يناير 2019م بنهاية السنة الإيجارية الثالثة، وذلك من خلال إرسال المستأجر الإشعار المتعلق بانهاء العقد، وذلك خلال 180 يوم عمل قبل تاريخ نهاية الفترة الإيجارية وإلا يتم تجديد العقد لفترة إيجارية مماثلة قدرها ثلاثة سنوات. - عقد إدارة وتشغيل العقار المبدئي الأول "مجمع الملقا السكني": تم توقيع عقد الصيانة وإدارة الأموال الخاص بالعقار المبدئي الأول بين كل من شركة توسيع الثالثة (أمين حفظ صندوق الخبرير للدخل العقاري السعودي 1) ومؤسسة أرب التغليف للمقاولات، وذلك لتقديم كل ما يتعلق بخدمات الصيانة والنظافة والحراسات الخاصة بالعقار المبدئي الأول. تبلغ قيمة عقد إدارة الأموال السنوية الخاصة بالعقد 2,500,000 ريال سعودي. - تم الترتيب مع البائع (صندوق الخبرير للدخل العقاري السعودي 1) بموجب الاتفاقيه الملزمـه الموقـعـه، لـتـحـولـيـ عـقـدـ الصـيـانـهـ وـالـتـشـغـيلـ منـ شـرـكـةـ توـسـعـ الثـالـثـهـ لـصـالـحـ الشـرـكـهـ ذاتـ الغـرضـ الخـاصـهـ لـأـمـينـ حـفـظـ صـنـدـوقـ الخـبـيرـ رـيـتـ أوـ أيـ جـهـهـ أـخـرـىـ فـورـ إـتـمـامـ نـقـلـ مـلـكـيـهـ العـقـارـ لـصـالـحـ الصـنـدـوقـ المـتـدـاـولـ، وـذـلـكـ بـمـاـ لـيـتـعـارـضـ مـعـ شـرـوـطـ وـأـحـكـامـ الصـنـدـوقـ. 	مجمع الملقا السكني
<ul style="list-style-type: none"> - اتفاقية شراء العقار المبدئي الثاني "جالري مول": وهي اتفاقية لشراء حق انتفاع يتعلق بالعقار المبدئي الثاني بإجمالي سعر شراء وقدره 155,000,000 ريال سعودي. وبموجب الاتفاقيه، يدفع الصندوق مبلغ 92,500,000 ريال سعودي نقداً للبائع، إضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ 62,500,000 ريال سعودي وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبرير ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقيه وإتمام عملية الاستحواذ على حق الانتفاع بالعقار. - اتفاقية إيجار العقار المبدئي الثاني "جالري مول": سيتم تحويل عقد إيجار الأرض الحافظة للأصول العقار من المستأجر الحالي "شركة أبناء سليمان القصبي" إلى الشركة الحافظة للأصول الصندوق. ومن ثم توقيع عقد تأجير العقار المذكور مع شركة أبناء سليمان القصبي بحيث تكون الفترة الإيجارية لمدة 10 سنوات هجرية (منها خمس سنوات إلزامية) بقيمة إيجارية سنوية صافية وقدره 22,959,000 ريال سعودي تدفع مقدماً بشكل رباع سنوي ويضاف على قيمة الإيجار أي ضرائب. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر الشركة الحافظة للأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم، وسيكون الصندوق مسؤولة عن سداد القيمة الإيجارية السنوية للأرض والمحددة بمبلغ 1,579,000 ريال سعودي لصالح أمانة مدينة تبوك بحسب عقد إيجار الأرض المذكور. وبذلك يكون صافي قيمة الإيجار السنوي للعقار (بعد خصم القيمة الإيجارية السنوية للأرض) بمبلغ وقدره 21,240,000 ريال سعودي. - عقد إدارة وتشغيل العقار المبدئي الثاني "جالري مول": سوف يكون المستأجر مسؤولة عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقيه. 	جالري مول
<ul style="list-style-type: none"> - اتفاقية شراء العقار المبدئي الثالث "مركز بلازو": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الثالث بإجمالي سعر شراء وقدره 93,300,000 ريال سعودي، وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقيه، تدفع لشركة شمو للاستثمار التجاري وشركة نمو المحدوـدة عن طريق شيكين مصدقين بحيث يتم دفع الشيك الأول لشركة شمو للاستثمار التجاري بمبلغ 50,388,800 ريال 	مركز بلازو

<p>Saudi و يتم دفع الشيك الثاني لشركة نمو المحدودة بمبلغ 42,911,200 ريال سعودي وذلك عند إفراج العقار أمام كتابة العدل المختصة لصالح الشركة الحافظة لأصول الصندوق.</p> <p>- اتفاقية إيجار العقار المبدئي الثالث "مركز بلازو": سيتم الترتيب لتحويل عقود الإيجارات القائمة بحيث يكون المالك الجديد للعقار (المؤجر) أي جهة يتم تحديدها من قبل شركة الخبر المالية بحيث يتم تحويل عقد الإيجار فور إفراج العقار. أيضًا في حال لم يتم تأجير معرض رقم 7 قبل الإفراج و التنازل لصالح الشركة الحافظة لأصول الصندوق، فإن شركة نمو المحدودة ستقوم بتوقيع عقد استئجار للموقع المذكور والبالغ مساحته 415.25 متر مربع بعقد محدد المدة بستين هجريتين بقيمة إيجارية سنوية قدرها 548,130 ريال شاملة 10% خدمات تدفع مقدمًا وبشكل نصف سنوي ويضاف إلى القيمة الإيجارية ضريبة القيمة المضافة. على أن ينص عقد الإيجار على حق شركة نمو المحدودة بتأجير المعرض من الباطن لأي طرف آخر (بقيمة إيجارية سنوية لا تقل عن 548,130 ريال سعودي) وفي حال تم تأجير المعرض لطرف ثالث غير شركة نمو بعد الإفراج و التنازل لصالح شركة الخبر المالية أو أي شركة أخرى يتم تعينها لهذا الغرض (بقيمة إيجارية سنوية لا تقل عن 548,130 ريال سعودي). فإنه سيتم التنازل عن عقد الإيجار بجميع التزاماته وحقوقه لصالح شركة الخبر المالية أو أي شركة أخرى يتم تعينها لهذا الغرض لتحمل محل شركة نمو المحدودة في العقد.</p> <p>- عقد إدارة وتشغيل العقار المبدئي الثالث "مركز بلازو": سيتم التعاقد مع شركة نمو المحدودة لمدة ثلاثة سنوات وبقيمة إجمالية سنوية وقدرها 400,000 ريال سعودي مقابل تقديم كافة الخدمات المتعلقة بتشغيل وتسويق وصيانة وتأمين وتقديم خدمات الحراسات الأمنية للعقار وتشمل هذه القيمة أي تكاليف تتعلق بالكهرباء والمياه وغيرها من رسوم أو تكاليف الخدمات العامة.</p>	<p>هوم وركس تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.</p>
<p>- اتفاقية شراء العقار المبدئي الرابع "هوم وركس": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الرابع بإجمالي سعر شراء وقدره 78,000,000 ريال سعودي. وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي وذلك عند إفراج العقار أمام كتابة العدل المختصة لصالح الشركة الحافظة لأصول الصندوق.</p>	
<p>- اتفاقية إيجار العقار المبدئي الرابع "هوم وركس": سوف يتلزم البائع بالترتيب لتوقيع ملحق تكميلي بتحويل عقد الإيجار الحالي مع المستأجر الحالي (شركة الفطيم العالمية التجارية) من أجل استكمال العلاقة الإيجارية. بحيث يكون المؤجر أي جهة أخرى يتم تحديدها من قبل شركة الخبر المالية بحيث يتم تحويل عقد الإيجار فور إفراج العقار المذكور.</p>	
<p>- اتفاقية إدارة وتشغيل العقار المبدئي الرابع "هوم وركس": سوف يكون المستأجر مسؤولاً عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.</p>	<p>أهلًا كورت</p>
<p>- اتفاقية شراء العقار المبدئي الخامس "أهلًا كورت": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الخامس بإجمالي سعر شراء وقدره 70,000,000 ريال سعودي. وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ 32,000,000 ريال سعودي، بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ 38,000,000 ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبر ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على العقار.</p>	
<p>- اتفاقية إيجار العقار المبدئي الخامس "أهلًا كورت": يتم توقيع عقد تأجير العقار لشركة ند العربية للتسويق العقاري لمدة 15 سنة إلزامية بمبلغ 7 مليون ريال سعودي لكل سنة هجرية للخمسة سنوات الأولى وبزيادة وقدرها 5% يتم تطبيقها كل خمس سنوات خلال الفترة الإيجارية. وتدفع قيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي مقدم. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر الشركة الحافظة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم.</p>	
<p>- اتفاقية إدارة وتشغيل العقار المبدئي الخامس "أهلًا كورت": سوف يكون المستأجر "شركة ند العربية للتسويق العقاري" مسؤولاً عن كافة التكاليف والرسوم المتعلقة بإدارة وتشغيل وتسويق العقار المشار إليه. بما يشمل تكاليف الجهات الحكومية والخدمية (مثل الماء والكهرباء والصرف الصحي وغيرها من الخدمات) والتأمين التشغيلي والضرائب والصيانة التشغيلية وضريبة القيمة المضافة.</p>	
<p>- اتفاقية شراء العقار المبدئي السادس "مركز بن 2 التجاري": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي السادس بإجمالي سعر شراء وقدره 90,000,000 ريال سعودي. وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ 50,000,000 ريال سعودي بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ 40,000,000 ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبر ريت" لصالح البائع بعد تتحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على العقار.</p>	<p>مركز بن 2 التجاري</p>

<ul style="list-style-type: none"> - اتفاقية إيجار العقار المبدئي السادس "مركز بن 2 التجاري": يتم توقيع عقد تأجير العقار لشركة ند العربية للتسويق العقاري لمدة 15 سنة الزامية بمبلغ 9 ملايين ريال سعودي لكل سنة هجرية للخمسة سنوات الأولى وزيادة وقدرها 5% يتم تطبيقها كل خمس سنوات خلال الفترة الإيجارية. وتدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي مقدم. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر لصالح الشركة الحافظة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. - اتفاقية إدارة وتشغيل العقار المبدئي السادس "مركز بن 2 التجاري": سوف يكون المستأجر شركة ند العربية للتسويق العقاري مسؤول عن كافة التكاليف والرسوم المتعلقة بإدارة وتشغيل وتسويق العقار المشار إليه، بما يشمل تكاليف الجهات الحكومية والخدمية (مثل الماء والكهرباء والصرف الصحي وغيرها من الخدمات) والتأمين التشغيلي والضرائب والصيانة التشغيلية وضريبة القيمة المضافة. 	
<ul style="list-style-type: none"> - اتفاقية شراء العقار المبدئي السابع "مركز النخبة التجاري": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الخامس بإجمالي سعر شراء وقدره 160,000,000 ريال سعودي، وبعد اكمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ 60,500,000 ريال سعودي، بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ 99,500,000 ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبر ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار المبدئي السابع "مركز النخبة التجاري": يتم توقيع عقد تأجير العقار لشركة ند العربية للتسويق العقاري لمدة 15 سنة الزامية بمبلغ 16 مليون ريال سعودي لكل سنة هجرية للخمسة سنوات الأولى وزيادة وقدرها 5% يتم تطبيقها كل خمس سنوات خلال الفترة الإيجارية. وتدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي مقدم. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر الشركة الحافظة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. - اتفاقية إدارة وتشغيل العقار المبدئي السابع "مركز النخبة التجاري": سوف يكون المستأجر "شركة ند العربية للتسويق العقاري" مسؤول عن كافة التكاليف والرسوم المتعلقة بإدارة وتشغيل وتسويق العقار المشار إليه، بما يشمل تكاليف الجهات الحكومية والخدمية (مثل الماء والكهرباء والصرف الصحي وغيرها من الخدمات) والتأمين التشغيلي والضرائب والصيانة التشغيلية وضريبة القيمة المضافة. 	مركز النخبة التجاري
<ul style="list-style-type: none"> - اتفاقية شراء العقار الجديد الثامن "الإيجانس تاور": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري بإجمالي سعر شراء وقدره 414,000,000 ريال سعودي، وبعد اكمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ 260,000,000 ريال سعودي، بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ 154,000,000 ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبر ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار الجديد الثامن "الإيجانس تاور": سيتم توقيع عقد إيجار مع المالك الحالي "شركة آل سعيدان للعقارات" لمدة خمس سنوات ميلادية بمبلغ 30 مليون ريال سعودي والتي بدورها ستقوم بتأجيره من الباطن. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر الشركة الحافظة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. وفي حال تم تأجير العقار لطرف ثالث فإنه سيتم الترتيب لتحويل جميع الدفعات الإيجارية لحساب ضمان على أن يتم عمل تسوية للقيمة الإيجارية بين الدفعات المستلمة من المستأجرين بالباطن مع الدفعات المستحقة على شركة آل سعيدان للعقارات، عند انتهاء العقد سيتم نقل جميع عقود الإيجار القائمة لصالح الصندوق أو الشركة الحافظة لأصول الصندوق. - سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية. 	برج الإيجانس
<ul style="list-style-type: none"> - اتفاقية شراء العقار الجديد التاسع "كليات الفارابي": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري بإجمالي سعر شراء وقدره 210,000,000 ريال سعودي، وبعد اكمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ 97,000,000 ريال سعودي وذلك بعد خصم القيمة الإيجارية للستة أشهر الأولى مقدماً، بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ 105,000,000 ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبر ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار الجديد التاسع "كليات الفارابي": سيتم توقيع عقد إيجار مع المشغل الحالي "شركة كليات الرؤية للتعليم" (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً) حيث تم تغيير اسم الشركة) لمدة 25 سنة ميلادية بمبلغ 16 مليون ريال سعودي وبنسبة زيادة قدرها 5% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر لصالح الشركة الحافظة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم، والذي يشمل إصدار المستأجر 	كليات الفارابي

<p>لسندات أمر تغطي مدة الإيجار الإلزامية فيما عدا الدفعه الإيجاريه للستة الأشهر الأولى والتي ستخصم من قيمة الاستحواذ، بحيث يكون المؤجر الصندوق أو الشركة الحافظة لأصول الصندوق.</p> <p>سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - اتفاقية شراء العقار الجديد العاشر "المبني التدريبي لكليات الفارابي": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري بإجمالي سعر شراء وقدره 65,000,000 ريال سعودي وبنسبة زيادة قدرها 5% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات، وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ 26,000,000 ريال سعودي وذلك بعد خصم القيمة الإيجارية للسنة الأولى مقدماً، بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ 32,500,000 ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبر ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار الجديد العاشر "المبني التدريبي لكليات الفارابي": سيتم توقيع عقد إيجار مع المشغل الحالي "شركة كليات الرؤية للتعليم" (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً) حيث تم تغيير اسم الشركة لمدة 25 سنة ميلادية بمبلغ 6.5 مليون ريال سعودي. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر لصالح الشركة الحافظة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. ويشمل عقد الإيجار إصدار المستأجر لسندات أمر تغطي مدة الإيجار الإلزامية فيما عدا الدفعه الإيجاريه للستة الأولى والتي ستخصم من قيمة الاستحواذ، بحيث يكون المؤجر الصندوق أو الشركة الحافظة لأصول الصندوق. - سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية. 	المبني التدريبي لكليات الفارابي
<ul style="list-style-type: none"> - اتفاقية شراء العقار الجديد الحادي عشر "كليات الرؤية للتعليم بمدينة جدة": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري بإجمالي سعر شراء وقدره 100,000,000 ريال سعودي ، وسيتم الاستحواذ بعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، وذلك بموجب دفع شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي بقيمة 10,000,000 ريال سعودي وذلك بعد خصم القيمة الإيجارية للسنة أشهر الأولى من السنة الإيجاريه الأولى مقدماً، بالإضافة إلى تخصيص حصة عينية تعادل مبلغ 90,000,000 ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبر ريت" لصالح البائع بعد إتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار الجديد الحادي عشر "كليات الرؤية للتعليم بمدينة جدة": سيتم توقيع عقد إيجار مع المشغل الحالي (شركة كليات الرؤية للتعليم) لمدة 25 سنة ميلادية ملزمة بمبلغ 7.5 مليون ريال سعودي. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر لصالح الشركة الحافظة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. ويشمل عقد الإيجار إصدار المستأجر لسندات أمر تغطي مدة الإيجار الإلزامية، بحيث يكون المؤجر الصندوق أو الشركة الحافظة لأصول الصندوق. - سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية. 	كليات الرؤية للتعليم - جدة
<ul style="list-style-type: none"> - اتفاقية شراء العقار الجديد الثاني عشر "مستودعات أكون": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري بإجمالي سعر شراء وقدره 213,400,000 ريال سعودي، وذلك بموجب دفع شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي بقيمة 106,700,000 ريال سعودي وذلك بعد خصم القيمة الإيجاريه للسنة الأولى مقدماً، بالإضافة إلى تخصيص حصة عينية تعادل مبلغ 106,700,000 ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبر ريت" لصالح البائع بعد إتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار الجديد الثاني عشر "مستودعات أكون": سيتم توقيع عقد إيجار مع المشغل الحالي (شركة أكون للخدمات المساندة) لمدة خمس سنوات ميلادية بمبلغ 16 مليون ريال سعودي. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر لصالح الشركة الحافظة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. ويشمل عقد الإيجار إصدار المستأجر لسندات أمر تغطي مدة الإيجار الإلزامية . بحيث يكون المؤجر الصندوق أو الشركة الحافظة لأصول الصندوق. - سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية. 	مستودعات أكون

العقود المهمة الأخرى هي كالتالي:

- اتفاقية أمين الحفظ: قام الصندوق بتعيين شركة الإنماء للاستثمار بموجب اتفاقية حفظ لأصول الصندوق من خلال شركات ذات غرض خاص.
- اتفاقية مراجع الحسابات: قام الصندوق بتعيين شركة حلول كرو للاستشارات المهنية لمراجعة القوائم المالية للصندوق بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) وبشكل سنوي (بيانات مدققة) وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.
- اتفاقية الاستشارات القانونية: قام الصندوق بتعيين مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج آند سيدلدينج إل إل بي) لتقديم الاستشارات القانونية للصندوق بصفة غير حصرية إذا رأى مدير الصندوق الحاجة إلى استشارة قانونية تتعلق بزيادة رأس مال الصندوق، اللوائح والتعليمات الصادرة من هيئة السوق المالية، والحصول على تمويلات بنكية والفحص النافي للجهالة عند شراء أصول عقارية جديدة. سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض مع المستشار القانوني فيما يتعلق بكل استشارة قانونية في وقتها.
- اتفاقية المراجعة الشرعية: قام الصندوق بتعيين دار المراجعة الشرعية ذ.م.م، كمستشار شرعي للصندوق (انظر البند (31) من الشروط والأحكام).
- اتفاقية التسهيلات البنكية: حصل الصندوق على تسهيلات ائتمانية متوافقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية.
- اتفاقية مستشار الضريبة: قام الصندوق بتعيين شركة طلال أبو غزالة وشركاه كمستشار الضريبة للصندوق.

إجراءات الشكاوى

إذا كان لدى أي من مالكي الوحدات أسئلة أو شكاوى تتعلق بعمليات الصندوق خلال مدة الصندوق، على مالك الوحدات المعنى بالاتصال بإدارة رقابة الإلتزام ومكافحة غسل الأموال في شركة الخبر المالية على:

مدير إدارة رقابة الإلتزام
إدارة رقابة الإلتزام
شركة الخبر المالية
طريق المدينة
ص.ب. 128289
جدة 21362
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966 920010707
البريد الإلكتروني: compliance@alkhabeer.com

تبين شركة الخبر المالية سياسة إدارة شكاوى والتي تستخدمها مع عملائها الحاليين. ويعد مدير الصندوق استخدام هذه السياسة وتطبيقها على مالكي وحدات هذا الصندوق. وإمكان المستثمرين ومالكي الوحدات المحتملين الراغبين في الحصول على نسخة من هذه السياسة الاتصال بإدارة الإلتزام ومكافحة غسل الأموال في شركة الخبر المالية على الموقع الإلكتروني للشركة على الرابط التالي: www.alkhabeer.com

الزكاة

تقع صناديق الاستثمار، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، ضمن تعريف شركة رأس المال وفقاً للوائح المتعلقة بالزكاة والضريبة بالمملكة العربية السعودية. وبالتالي، من الممكن أن يتم تفسير ذلك بأنه يجب على الصندوق أن يسجل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ويستوفى التزامات ضريبة الدخل أو الزكاة. ومع ذلك، وحتى تاريخه، لم تقم هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بفرض الضرائب أو الزكاة على صناديق الاستثمار أو مالكي الوحدات الخاضعة لتنظيم هيئة السوق المالية على الرغم من عدم وجود قرار أن نظام رسمي يعفي الصندوق من الزكاة أو الضرائب. عليه، فإن مدير الصندوق لن يقوم بإخراج الزكاة الشرعية على الأموال المشتركة في الصندوق. وإنما ترك الأمر لكل مستثمر ليقوم باستخراج زكاته بنفسه. وعلى الرغم مما ذكر، فقد يصبح الصندوق ملزماً مستقبلاً بالتسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتوريده بمبالغ الزكاة في حال أصبح ذلك إلزامياً بموجب الممارسات أو الأنظمة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك. كما سيلتزم مدير الصندوق بـ"قواعد جبائية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية" وأي تعديلات تطرأ عليها من وقت لآخر، كما يتتعهد مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك للأغراض الزكوية وتقديم القرارات اللازمة وفقاً للقواعد ولوائح السوق المالية وأي تعديلات تطرأ عليها. علماً بأن مسؤولية حساب الزكاة وسدادها تقع على عاتق مالكي الوحدات بالصندوق، دون تحمل الصندوق أي مسؤولية بهذا الخصوص. كما يتتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بجميع إقرارات المعلومات المطلوبة خلال مدة لا تتجاوز (120) يوم من نهاية العام الزكوي للصندوق. كما سيزود مدير الصندوق مالكي الوحدات بالمعلومات اللازمة لحساب وعاءه الزكوي عند طلبها وفقاً للقواعد. ويترتبط على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحسب وساد الزكاة عن هذه الاستثمارات.

كما سيلتزم مدير الصندوق بإخطار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بانتهاء الصندوق خلال (60) يوم من تاريخ الانتهاء.

كما يمكن الاطلاع على قواعد هيئة الزكاة من خلال الموقع: <https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx>

30. متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق

في حالة صندوق الاستثمار العقاري المتداول الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، فيجب إرفاق نموذج النظام الأساسي للمنشأة ذات الأغراض الخاصة.

لا ينطبق

31. لجنة الرقابة الشرعية

تم تعيين دار المراجعة الشرعية ذ.م.م. كمستشار شرعي للصندوق ("لجنة الرقابة الشرعية"). وشركة دار المراجعة الشرعية شركة رائدة في مجال الاستشارات والرقابة الشرعية وهي مرخصة من مصرف البحرين المركزي، وتقدم خدماتها لقطاعات الأعمال المختلفة حيث تعمل كمراقب ومستشار شرعي للعديد من الشركات تتوزع على 12 دولة مختلفة في الولايات المتحدة وأوروبا وأفريقيا وأسيا ودول مجلس التعاون الخليجي.

وتربط الدار بنخبة من المستشارين الشرعيين في عدد من دول العالم المختلفة مما يجعلها واحدة من الهيئات الاستشارية الشرعية القليلة التي يمكن أن تلبي احتياجات العملاء والأعمال التجارية على نطاق دولي.

عنوان لجنة الرقابة الشرعية:
دار المراجعة الشرعية ذ.م.م.
ص.ب. 21051
المنامة
مملكة البحرين
www.shariyah.com

(أ) أسماء أعضاء لجنة الرقابة الشرعية، ومؤهلاتهم

تتألف لجنة الرقابة الشرعية التي تم تعيينها لأغراض مراجعة واعتماد وثائق وأنشطة الصندوق من كلٍّ من:

الشيخ محمد أحمد السلطان

حاصل على خبرة تزيد عن 10 سنوات كمستشار شرعي، وقد سبق له تقديم المشورة لعملاء حول العالم في العديد من القطاعات المختلفة، بما في ذلك المصارف وشركات الخدمات المالية وشركات الاستثمار في الأسهم الخاصة. يجيد الشيخ محمد أحمد السلطان اللغات الإنجليزية والعربية والألمانية والأوردية، وهو أحد أعضاء فريق دار المراجعة الشرعية الرواد في المعرفة بالشريعة الإسلامية والفقه، كما إنه معتمد من مصرف البحرين المركزي كمستشار شرعي مؤهل على المستويين المحلي والدولي.

(ب) بيان أدوار لجنة الرقابة الشرعية، ومسؤولياتها

تقوم لجنة الرقابة الشرعية بإجراء مراجعات سنوية للصندوق من أجل التأكيد لمجلس إدارة الصندوق على أن عمليات الصندوق واستثماراته تتواءل مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية كما هو موضح في الملحق (5) من الشروط والأحكام.

(ج) تفاصيل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية

تقاضى لجنة الرقابة الشرعية أتعابه من أصول الصندوق مقابل خدماته. وللاطلاع على التفاصيل، يرجى الرجوع إلى الجدول "ملخص الإفصاح المالي".

32. خصائص الوحدات

فئة الوحدات في الصندوق هي من نوع واحد فقط. حيث يتمتع جميع مالكي الوحدات من نفس الفئة بحقوق متساوية ويعاملوا بالمساواة من قبل مدير الصندوق.

33. تعديل شروط الصندوق وأحكامه

يقوم مدير الصندوق بتعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً لتقديره رهنًا بموافقة مجلس إدارة الصندوق ولجنة الرقابة الشرعية.

ويعلن مدير الصندوق ويشعر الهيئة عن أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بتداول السعودية وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة قبل 10 أيام عمل من سريان هذا التغيير.

وفي حال كانت التغييرات الأساسية، فيجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات الصندوق المعنى على التغيير الأساسي المقترن من خلال قرار صندوق عادي يقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أي من الحالات الآتية:

1. التغيير المهم أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
2. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.
3. التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
4. الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
5. أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
6. أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق المغلق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لها منهم.
7. أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدّد من أصول الصندوق المغلق.
8. أي تغيير يزيد بشكل جوهرى أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدّد من أصول الصندوق المغلق.
9. التغيير تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
10. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
11. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

استثناء مما ذكر أعلاه، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعنى على التغيير الأساسي المقترن الوارد في الفقرة الفرعية (9) أعلاه من خلال قرار خاص للصندوق.

سيقوم مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات بالحصول على موافقة الهيئة ويجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير أساسي.
ينبغي على مدير الصندوق الحصول على موافقة لجنة الرقابة الشرعية على التغييرات الأساسية يجب بيان تفاصيل التغييرات الأساسية تقارير الصندوق التي يُعدّها مدير الصندوق وفقاً للمادة (25) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

ويعلن مدير الصندوق أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بتداول السعودية وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة وذلك قبل 10 أيام عمل من سريان التغيير.

وبالنسبة للتغييرات غير الأساسية على الشروط والأحكام، فيستم الإعلان عنها في التقارير السنوية والنصف سنوية وفقاً للمادة الخامسة والعشرين من لائحة والإفصاح عنها في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة قبل 10 أيام من سريان التغيير. ويجب الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير غير أساسي.

يُقصد بـ"التغيير غير الأساسي" أي تغيير لا يقع ضمن التغييرات الأساسية المشار إليها أعلاه.

34. إقرارات مدير الصندوق

يقدم مدير الصندوق الإقرارات الواردة في الملحق (1) من هذه الشروط والأحكام.

35. النظام المطبق

تشكل هذه الشروط والأحكام عقداً ملزماً من الناحية القانونية بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاشتراك في الوحدات وشراؤها موافقة ضمنية على هذه الشروط والأحكام. وتخضع هذه الشروط والأحكام وتنفس وفقاً لأنظمة واللوائح المعتمد بها في المملكة العربية السعودية.

إن صندوق الاستثمار العقاري المتداول ومدير الصندوق خاضعان لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

وسوف يسعى مدير الصندوق وكل مستثمر إلى الحل الودي لـأي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام، وبالمسائل الواردة في هذه الشروط والأحكام، وفي حال وجود نزاع لم يتم التوصل لحل ودي بشأنه، فإنه يجوز لـأي طرف إـحالـة هذا النـزاع إـلى الجـهة القـضـائـية المـختـصـة وهي لـجـنة الفـصـل في مـنـاعـات الأـورـاق المـالـيـة التي أـنـشـأـتها هـيـثـة السـوق المـالـيـة.

الملحق (1) - إقرارات مدير الصندوق (كما في تاريخ إعداد الشروط والأحكام)

1) يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق الخبير ريت قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثماري العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

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

3) يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من المبني أو تشغيله، أو قد تسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

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

- مدير الصندوق.
- مدير/مدرب العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مالك/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدتها (10%) أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
- المقيم المعتمد.

5) يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية الالزمة 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 يتم إخضاعهم لأى دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخلة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات الالزمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

7) يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوازح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سيطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق، خلال مدة الصندوق.

8) يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأندية مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة الخبر المالية" يتحمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

9) يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.

10) يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والاتّعاب المذكور في البند رقم (15) من الشروط والأحكام.

11) يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق أو نقل منفعته، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد انتهاء فترة الطرح والموضحة في البند رقم (11) من الشروط والأحكام، سيتم رد كامل مبالغ الاشتراك للمشترين.

12) يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.

13) يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في الشروط والأحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في الشروط والأحكام.

14) يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات، وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة مالكي الوحدات من خلال قرار صندوق عادي أو قرار خاص للصندوق (حسب الحال

- حسيناً هو مبين في هذه الشروط والأحكام، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
- التغيير المهم أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
 - التغيير الذي 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.
 - أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيّد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
 - أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق المغلق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهم.
 - أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدد من أصول الصندوق المغلق.
 - أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدد من أصول الصندوق المغلق.
 - التغيير 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 لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

(15) يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات الالزمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والوكلاع والموظفين والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشريعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق، فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية - ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف - وبشكل يعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

(16) يقر مدير الصندوق أنه قد بين للمقيم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لفرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرفاً عاماً وتضمين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات العقارات.

الملحق (2) - ملخص الإفصاح المالي

<p>رسوم الإدارة</p> <p>9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل من العقارات المملوكة من قبل الصندوق، وتدفع رسوم الإدارة لمدير الصندوق بشكل ربع سنوي. على ألا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل قيمة 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقدير للصندوق (أي سيتم احتساب رسوم الإدارة اعتماداً على المبلغ الأقل إما بنسبة 9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي أو بنسبة 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق أيهما أقل).</p>	
<p>أتعاب هيكلة رأس المال</p> <p>1.5% من إجمالي مبالغ الاشتراك (النقدية والعينية) التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولي أو عند جمع أي مبالغ اشتراك مستقبلية أخرى سواء نقدية أو عينية. تدفع لمدير الصندوق مقابل الجهد المبذول من قبل مدير الصندوق فيما يخص هيكلة وجمع رأس المال ويتم تحويل أتعاب هيكلة رأس المال على الصندوق بحيث تدفع مرة واحدة فوراً بعد إغلاق الطرح لأي عملية جمع لرأس المال. وبما أن إجمالي مبالغ الاشتراك بعد الطرح الأولي يساوي 664,423,860 ريال سعودي، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بقيمة 9,966,360 ريال سعودي.</p> <p>وبما أنه تم زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الأولى، وبما أن إجمالي مبالغ الاشتراك بعد الطرح الإضافي الأول يساوي 325,302,022 ريال سعودي، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بقيمة 4,879,522 ريال سعودي.</p> <p>وأتعاب هيكلة رأس المال لا تتطبق على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الثانية خلال فترة الطرح الإضافي الثاني للصندوق.</p>	
<p>رسوم الاشتراك</p> <p>رسوم الاشتراك معفاة خلال فترة الطرح الأولي للصندوق وتم تطبيقها على المشتركين بشكل نقدي في الطرح الإضافي الأول للصندوق.</p> <p>وسيتم فرض رسوم الاشتراك على جميع المشتركين بشكل نقدي في وحدات الصندوق أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. ولن يتم إعفاء أي مشترك بشكل نقدي من رسوم الاشتراك أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. وتكون رسوم الاشتراك بنسبة 2% من مبالغ الاشتراك النقدية ويتم خصم رسوم الاشتراك هذه عند استلام مبلغ الاشتراك النقدي وسداده لمدير الصندوق، وذلك علاوة على مبلغ الاشتراك.</p> <p>ويحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم اشتراك بنسبة 2% من مبالغ الاشتراك النقدية المدفوعة والمخصصة في حال أي طروحات مستقبلية لزيادة رأس المال الصندوق.</p>	
<p>أتعاب هيكلة التمويل</p> <p>يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكلة تمويل بمقدار 1.5% من مبلغ التمويل المسحوب من إجمالي مبلغ التسهيلات البنكية المتفوقة مع المعايير الشرعية لجنة الرقابة الشرعية التي تم الحصول عليه من قبل الصندوق أو أي تابع له، وذلك لقاء الجهد المبذول في هيكلة وتأمين التمويل المطلوب. ويتم تحويل أتعاب هيكلة التمويل على الصندوق بحيث تدفع بعد الحصول على موافقة رسمية من البنك الممول بمبلغ التمويل.</p> <p>حصل الصندوق على تمويل بقيمة 340,000,000 ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب الأول) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية، ودفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بقيمة 5,100,000 ريال سعودي.</p> <p>وبما أن الصندوق حصل على تمويل بقيمة 397,500,000 ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب الثاني) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بقيمة 5,962,500 ريال سعودي.</p> <p>وبما أن الصندوق لن يستخدم أي مبلغ تمويل إضافي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية، فلا تتطبق أتعاب هيكلة التمويل على الطرح الإضافي الثاني.</p>	
<p>رسوم السعي</p> <p>يدفع الصندوق ما قيمته 2.5% (كحد أقصى) من قيمة أي استثمار عقاري يتم الاستحواذ عليه وتدفع هذه القيمة لل وسيط وأو لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بجلب الفرص والتفاوض وتوسيع هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها خلال طرح الصندوق وعلى أي عقارات يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً. وتدفع بعد إفراج العقار مباشرة.</p> <p>دفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية (باستثناء مجمع الملقا السكني - ليوجد رسوم سعي لها) بقيمة إجمالية قدرها 16,157,500 ريال سعودي.</p> <p>ودفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الأولى بقيمة إجمالية قدرها 17,225,000 ريال سعودي. وفيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الأولى، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 8,612,500 ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأنطراف أخرى (الوسطاء).</p>	

<p>وسيدفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الثانية بقيمة إجمالية قدرها 7,835,000 ريال سعودي. وفيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الثانية، سيتم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 3,917,500 ريال سعودي. ويتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).</p> <p>ويقر مدير الصندوق بعدم وجود علاقة بينه وبين الوسطاء الخارجيين فيما يتعلق بالاستحواذ على الأصول الإضافية الأولى والثانية موضوع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، حيث لا يعتبر أي منهم طرفاً ذو علاقة، علماً بأنه لا يوجد أي تعارض مصالح بينه وبينهم بشكل مباشر أو غير مباشر.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - 50,000 ريال سعودي تُدفع مرة واحدة؛ و - 0.025 % سنوياً من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدفقة، بحد أدنى 200,000 ريال سعودي. وتدفع رسوم الحفظ بشكل نصف سنوي. 	رسوم الحفظ
<p>يدفع الصندوق للمدير الإداري رسوم سنوية بقيمة 0.025٪ من صافي قيمة أصول الصندوق.</p> <p>يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب سنوية قدرها 80,000 ريال سعودي.</p> <p>يدفع الصندوق لمستشار الضريبة أتعاب سنوية قدرها 62,000 ريال سعودي.</p> <p>من المتوقع أن يبلغ مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتقديم إقرارات المعلومات الضريبية والجمارك 15,000 ريال سعودي.</p>	أتعاب منشئ الصندوق أتعاب مراجعة الحسابات أتعاب مستشار الضريبة مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك أتعاب لجنة الرقابة الشرعية
<p>يدفع الصندوق للمستشار الشريعي أتعاب سنوية بقيمة 15,000 ريال سعودي.</p> <p>يدفع الصندوق 5,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو مستقل بالإضافة إلى بدل حضور قدره 4,000 ريال سعودي عن كل اجتماع. وقد تم تعين عضوين مستقلين للصندوق. ومن المتوقع أن يتم عقد اجتماعين اثنين خلال السنة كحد أدنى وأربعة اجتماعات كحد أقصى. وقد يعقد الرئيس اجتماعاً عاجلاً لمجلس إدارة الصندوق كلما رأى ذلك ضرورياً. ولا يزيد مجموع هذه الأتعاب عن 42,000 ريال سعودي سنوياً لكافة الأعضاء المستقلين.</p> <p>ولن يتلق باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي أجور إلا أن الصندوق سوف يتمتع بكافية تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يت肯دها كل عضو من الأعضاء بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات.</p> <p>وتختسب وتدفع هذه الأتعاب السنوية بشكل نصف سنوي.</p>	أتعابأعضاء مجلس الإدارة المستقلين
<p>يدفع الصندوق رسوم رقابية بمبلغ 7,500 ريال سعودي سنوياً. وتدفع هذه الرسوم لهيئة السوق المالية.</p> <p>وتدفع بشكل سنوي.</p>	رسوم رقابية
<p>من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل لدى تداول السعودية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات بحد أقصى 500,000 ريال سعودي تُدفع إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات (تدفع قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق)؛ و - 400,000 ريال سعودي تُدفع سنوياً إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات. وتتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق. 	رسوم التسجيل لدى تداول السعودية
<p>من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و - 0.03 % سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي). <p>تدفع رسوم الإدراج للسوق المالية السعودية قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق.</p>	رسوم الإدراج في تداول السعودية
<p>يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل والتصرفية وما يتعلق به من دراسات والتكاليف الاستشارية والقانونية والفنية والتقييم وغيرها من متطلبات نفي الجهة الواحدة. كما يتحمل الصندوق تكاليف التعاملات الخاصة بتوزيع الأرباح على المستثمرين بما يتماشى مع معايير السوق.</p> <p>وتم تحصيص ميزانية بمبلغ 1,000,008 ريال سعودي وذلك لسداد ما يتعلق بتكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهة للأصول العقارية الإضافية الثانية. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية لأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصص كنفد متوفّر لل الاستثمار حسب سياسات تركز الاستثمار الموضحة في البند (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيتحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفتوحة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، إنها أحدث.</p>	تكاليف التعاملات
<p>يتحمل الصندوق جميع تكاليف التمويل على أساس ترتيب تمويل متواافق مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية بما يتماشى مع معايير وأسعار السوق. وتشمل هذه التكاليف على كل من رسوم الترتيب التي يحصل عليها البنك الممول، إضافةً إلى هامش الربح والمصاريف المتعلقة بأي اتفاقية تحوط متواقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية في حال قرار مدير الصندوق تثبيت سعر السايبور للتسهيلات.</p>	تكاليف التمويل
<p>يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بتأهاب تشغيل وإدارة وصيانة العقارات المملوكة من قبل الصندوق وفقاً للعقود الموقعة سواءً مع مقدمي الخدمات المتخصصين أو مع مستأجري العقارات حيث سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض خلال فترة أعمال الصندوق حول كافة أتعاب إدارة الأموال على أساس تجاري بحث ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق في حينه بحيث يتم دفع الأتعاب المذكورة من أصول الصندوق. وتفاصيل هذه الأتعاب هي كالتالي:</p>	أتعاب إدارة الأموال

أتعاب إدارة الأموال	اسم مدير الأموال	اسم العقار	
مبلغ 1,350,000 ريال سعودي سنويًا لصالح مؤسسة أربيب التنفيذ كمحاصrif وأتعاب إدارة مجمع الملكي السكني. وتدفع بشكل ربع سنوي.	مؤسسة أربيب التنفيذ	مجمع الملكي السكني (الثمانية مباني المؤجرة)	
تم تعيين شركة بانيت بنظام عقود التكفلة المضافة على أساس التكلفة %15+ (وبحد أقصى 2,200,000 ريال سعودي) بالإضافة إلى عمولات وأتعاب تسويق تصل إلى 7% من إيرادات التأجير المحصلة والخاصة بعقود الإيجار الجديدة و 3.5% من إيرادات التأجير المحصلة من عقود الإيجار التي يتم تجديدها. ويتم دفع هذه الأتعاب بعد تقديم كل مستخلص بناء على الفوائض المقدمة.	شركة بانيت للتشغيل والصيانة	مجمع الملكي السكني (العشرة مباني الشاغرة)	مجمع الملكي السكني
لا تطبق	المستأجر (شركة أبناء سليمان القصبي) مسؤول عن إدارة العقار	جالري مول	
مبلغ 400,000 ريال سعودي سنويًا لصالح شركة نمو المحدودة كمحاصrif وأتعاب إدارة مركز بلازو. تدفع بشكل نصف سنوي	شركة نمو المحدودة	مركز بلازو	
لا تطبق	المستأجر (شركة الفطيم العالمية التجارية) مسؤول عن إدارة العقار	مركز "هوم وركس". تم بيع العقار بتاريخ 28/03/2024 بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي.	
لا تطبق	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	مركز "أهلاد كورت"	
لا تطبق	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	مركز "بن 2 التجاري"	
لا تطبق	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	مركز "النخبة التجاري"	
لا تطبق	المستأجر (شركة آل سعيدان للعقارات) مسؤول عن إدارة العقار	برج اليجانس	
لا تطبق	المستأجر (شركة كلية الرؤية للتعليم (شركة كلية الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)) مسؤول عن إدارة العقار	كلية الفارابي	
لا تطبق	المستأجر (شركة كلية الرؤية للتعليم (شركة كلية الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)) مسؤول عن إدارة العقار	المبنى التدريسي لكلية الفارابي	
لا تطبق	المستأجر (شركة كلية الرؤية للتعليم) مسؤول عن إدارة العقار	كلية الرؤية للتعليم - جدة	
لا تطبق	المستأجر (شركة أكون للخدمات المساعدة) مسؤول عن إدارة العقار	مستودعات أكون	

<p>يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بتكاليف تأمين العقارات المملوكة من قبل الصندوق. وتم تخصيص ميزانية تكاليف التأمين المتعلقة بالأصول العقارية بمبلغ 851,200 ريال سعودي سنويًا وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقارات. وسيتحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.</p>	تكاليف التأمين
<p>في حال قام الصندوق مستقبلاً بالاستحواذ على مشاريع قيد التطوير وبنسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، سوف يقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب التطوير ذات العلاقة والتي سوف ينكبدها الصندوق وتدفع للمطورين. بحيث يتم التفاوض على أساس تجاري بحث ومسائل بما ينماشى مع الأسعار السائدة في السوق. ولتجنب الشك، لم ينكب الصندوق أى أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول العقارية.</p>	أتعاب التطوير
<p>عند القيام بأعمال تطوير مستقبلية، يتحمل الصندوق جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشتريات والإشراف، وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها من أصول الصندوق للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة.</p>	مصاريف أصول الصندوق
<p>يتحمل الصندوق جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المهنية والتشفيرية المستمرة المقدمة من الغير، وبما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المصاريف القانونية والاستشارية، وتقدير الأصول، والرسوم التنظيمية، وأتعاب ومصاريف التقاضي، وغيرها من الخدمات المهنية، ومصاريف تأسيس وتشغيل الشركات ذات الغرض الخاص المؤسسة لصالح حفظ أصول الصندوق، ومصاريف تطهير الأرباح غير الشرعية، إن وجدت. ويكون الصندوق مسؤولاً عن أي ضريبة مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من قبل الجهات المنظمة. ومن المتوقع لا تتجاوز هذه المصاريفات 0.5% سنوياً من إجمالي أصول الصندوق باستثناء الرسوم والعمولات والضرائب التي تخضع للوائح والتنظيمات الحكومية.</p>	مصاريف أخرى
<p>وتم تخصيص ميزانية بمبلغ 150,000 ريال سعودي لسداد أتعاب المستشار القانوني للصندوق (مكتب محمد إبراهيم العمار للمستشارات القانونية - بالتعاون مع كينغ آند سبالدنج إل إل بي) والمتعلقة بعملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصص كنقد متوفر لل الاستثمار حسب سياسات تركز الاستثمار الموضحة في البند (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيتحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط. وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.</p>	نسبة تكاليف الصندوق (Total Expense Ratio)
<p>سيلتزم مدير الصندوق بر "قواعد جبائية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية" وأى تعديلات تطرأ عليها من وقت لآخر، كما يتعهد مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لغرض الزكاة وتقديم الإقرارات اللازمة وفقاً للقواعد ولوائح هيئة السوق المالية وأى تعديلات تطرأ عليها. علماً بأن مسؤولية حساب الزكاة وسدادها تقع على عاتق مالكي الوحدات بالصندوق، دون تحمل الصندوق أي مسؤولية بهذا الخصوص. كما يتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بجميع إقرارات المعلومات المطلوبة خلال مدة لا تتجاوز (120) يوم من نهاية العام النزكي للصندوق. كما سيزود مدير الصندوق مالكي الوحدات بالمعلومات اللازمة لحساب وعاءه النزكي عند طلبها وفقاً للقواعد. ويتزت على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحساب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات. ومن المتوقع أن تبلغ مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتقديم إقرارات المعلومات 15,000 ريال سعودي سنوياً. يتم دفعها من قبل الصندوق. كما سيلتزم مدير الصندوق بإخطار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بانتهاء الصندوق خلال (60) يوم من تاريخ الانتهاء. كما يمكن الاطلاع على قواعد هيئة الزكاة من خلال الموقع: https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx</p>	الزكاة

الملحق (3): مثال لاحتساب الرسوم ونسبة تكاليف الصندوق (Total Expense Ratio)

الجدول التالي يوضح مثال افتراضي وتوضيحي لاستثمار عملي بمبلغ 1,000,000 ريال سعودي لمدة عشر سنوات "مدة الاستثمار". وبافتراض أن رأس مال الصندوق في تلك الفترة هو 1,410,088,480 ريال سعودي ولم تتغير طول مدة الاستثمار وعلى افتراض أن يحقق الصندوق عائد إجمالي على الاستثمار بنسبة 11.20% للعام الأول من الطرح الإضافي الثاني وبنسبة 11.20% سنوياً ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من الطرح الإضافي الثاني. وعلى افتراض بأن الصندوق سيوزع 100% من صافي عوائد الصندوق سنوياً. وعلى افتراض بأن جميع مصاريف الصندوق لم تتغير طول مدة الاستثمار كما احتسبت رسوم التسجيل والإدراج في السوق المالية (تداول) للقيمة السوقية للصندوق سنوياً بالحد الأقصى. الجدول التالي يوضح حصة مالك الوحدات من المصاريف والعائد الصافي لل الاستثمار بالريال السعودي وذلك بناءً على المثال الافتراضي:

10 ريال سعودي	سعر الوحدة
141,008,848 وحدة	عدد وحدات الصندوق
1,410,088,480 ريال سعودي	رأس مال الصندوق الافتراضي
2,062,727,909 ريال سعودي	إجمالي قيمة أصول الصندوق
737,500,000 ريال سعودي	مبالغ التمويل المسحوب الافتراضي (بناءً على نسبة تمويل الصندوق %43.52 من إجمالي قيمة أصول الصندوق)
157,970,014 ريال سعودي	قيمة الإيجار السنوي الافتراضي في العام الأول من الطرح الإضافي ضافي
157,970,014 ريال سعودي	قيمة الإيجار السنوي الافتراضي ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من الطرح الإضافي
1,020,000 ريال سعودي	مبالغ الاشتراك الافتراضي
20,000 ريال سعودي	رسوم الاشتراك
1,000,000 ريال سعودي	مبالغ الاستثمار الافتراضي
100,000 وحدة	عدد وحدات الاشتراك الافتراضي

نوع الرسوم	الرسوم والمصاريف المتكررة			
	الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الصندوق	السنة الأولى من الطرح الإضافي الثاني
رسوم الإدارة (9% من صافي قيمة الإيجار السنوي، على أن لا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق)				
6,754	9,523,841	6,754	9,523,841	
348	490,675	348	490,675	رسوم الحفظ (0.025% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق)
235	331,306	235	331,306	أتعاب مشغلو الصندوق (0.025% من صافي قيمة أصول الصندوق)
57	80,000	53	75,000	أتعاب مراجع الحسابات (80,000 ريال سعودي)
11	15,000	11	15,000	أتعاب لجنة الرقابة الشرعية (15,000 ريال سعودي)
30	24,000	18	26,000	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (26,000 ريال سعودي)
44	62,000	44	62,000	أتعاب مستشار الضريبة (62,000 ريال سعودي)
11	15,000	0	0	مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (15,000 ريال سعودي)*
566	797,567	566	797,567	رسوم الإدراج ورسوم التسجيل لدى تداول
5	7,500	5	7,500	رسوم رقابية (7,500 ريال سعودي)
3,145	4,435,221	3,145	4,435,221	مصاريف أخرى (الخدمات المهنية والتشغيلية والمصاريف الاستشارية والرسوم التنظيمية وأتعاب الخدمات القانونية)
2,801	3,950,000	2,801	3,950,000	أتعاب إدارة الأملект
604	851,200	604	851,200	تكاليف التأمين
1,151	1,623,479	1,151	1,623,479	إيجار أرض وتحسيبات الأصول العقارية المبدئية
23,994	33,833,500	23,994	33,833,500	تكاليف التمويل
إجمالي الرسوم والمصاريف المتكررة	39,755	56,058,289	39,729	56,022,289

%2.72	%2.72	نسبة تكاليف الصندوق المتكررة من إجمالي قيمة الأصول
-------	-------	--

%3.97		%3.97		نسبة تكاليف الصندوق المتكررة من رأس المال
939,819	1,325,227,909	939,819	1,325,227,909	صافي مبلغ الاستثمار الافتراضي قبل العائد
112,028	157,970,014	112,028	157,970,014	العائد الإجمالي المحقق*
%11.20		%11.20		العائد الإجمالي المتحقق (%)
1,051,847	1,483,197,923	1,051,847	1,483,197,923	صافي مبلغ الاستثمار الافتراضي بعد العائد
72,273	101,911,725	72,299	101,947,725	العائد الصافي الافتراضي لل الاستثمار
%7.23		%7.23		العائد الصافي الافتراضي لل الاستثمار (%)

* تم إضافة بند (مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضرائب والجمارك) وذلك للالتزام بعميم الهيئة فيما يخص إلتزام مدير الصندوق بقواعد جبائية الزكاة بناء على القرار الوزاري الصادر من من معالي وزير المالية رئيس مجلس إدارة هيئة الزكاة والضرائب والجمارك رقم (29791) بتاريخ 09/05/1444هـ.

الرسوم والمصاريف غير المتكررة (مدفوعة من رأس مال الصندوق الخاص بالطرح الإضافي الثاني)**				
لا يوجد	لا يوجد	لا تطبق	لا تطبق	أتعاب هيئة التمويل
لا يوجد	لا يوجد	لا تطبق	لا تطبق	تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)
لا يوجد	لا يوجد	106	150,000	مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني
لا يوجد	لا يوجد	78	110,000	الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج
لا يوجد	لا يوجد	709	1,000,008	تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهة والتقدير للأصول العقارية الجديدة
لا يوجد	لا يوجد	5,556	7,835,000	رسوم السعي
لا يوجد	لا يوجد	لا تطبق	لا تطبق	أتعاب هيئة رأس المال
لا يوجد	لا يوجد	6,450	9,095,008	إجمالي الرسوم والمصاريف غير المتكررة (مدفوعة من رأس مال الصندوق الخاص بالطرح الإضافي)
لا يوجد	لا يوجد	%0.44		نسبة إجمالي الرسوم والمصاريف غير المتكررة من إجمالي قيمة الأصول
لا يوجد	لا يوجد	%0.64		نسبة إجمالي الرسوم والمصاريف غير المتكررة من رأس مال الصندوق

* عائد إجمالي مستهدف بنسبة 11.20% في العام الأول من الطرح الإضافي الثاني و 11.20% سنوياً ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من الطرح الإضافي الثاني (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)

** سيتم استخدام متطلبات الطرح الإضافي الثاني للستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية وسداد الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية (غير المتكررة) الخاصة بالطرح الإضافي الثاني

مثال افتراضي لحساب رسوم الإدارة

صافي قيمة أصول الصندوق الافتراضي	
صافي قيمة الإيجار السنوي الافتراضي	112.03 مليون ريال سعودي
رسوم الإدارة 9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل، على أن لا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق:	
9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي	10.08 مليون ريال سعودي
0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق	6.75 مليون ريال سعودي
باعتتماد القيمة الأقل، يكون إجمالي رسوم الإدارة المطبقة على الصندوق ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق	6.75 مليون ريال سعودي
عدد وحدات الاشتراك الافتراضي	100.000 وحدة
مبلغ الاستثمار الافتراضي	1,000,000 ريال سعودي
رسوم الإدارة	6,754 ريال سعودي

الملحق (4) - ملوك الشركات المالكة للعقارات

نسبة الملكية في الشركة (%)	اسم الشريك	اسم المالك الحالي	العقار/المنفعة
%38.52	1. يوسف بن سليمان القصبي	شركة أبناء سليمان القصبي جاري مول	جاري مول
%25.02	2. بدر بن سليمان القصبي		
%18.74	3. سطام بن سليمان القصبي		
%9.38	4. خالد بن سليمان القصبي		
%8.34	5. سلطان بن سليمان القصبي		

%22	1. بدر فهد إبراهيم المقيبل	مالك العقار: شركة شمو للاستثمار التجاري	مركز بلازا
%22	2. بندر فهد إبراهيم المقيبل		
%22	3. عبد العزيز فهد إبراهيم المقيبل		
%12	4. حصة عبد العزيز محمد بن يوسف		
%11	5. سامية فهد إبراهيم المقيبل		
%11	6. لطيفة فهد إبراهيم المقيبل		
%75	1. شركة تطوير القابضة	مالك حق الانتفاع للأرض: شركة نمو المحدودة مملوكة	شركة نمو المحدودة مملوكة
%25	2. فؤاد أحمد محمد حبيبه العمري		

نسبة الملكية في الشركة (%)	اسم الشريك	اسم المالك الحالي	العقار/المنفعة
%64.23	1. إبراهيم بن محمد بن عبدالله بن سعيدان	شركة آل سعيدان للعقارات	برج اليجانس
%5.77	2. شركة بدر بن إبراهيم بن سعيدان وأولاده للاستثمار		
%5.00	3. احمد بن إبراهيم بن محمد بن سعيدان		
%4.69	4. محمد بن إبراهيم بن محمد بن سعيدان		
%0.15	5. لين بنت محمد بن إبراهيم بن سعيدان		
%0.15	6. تاليا بنت محمد بن إبراهيم بن سعيدان		
%2.50	7. نوره بنت عبدالله بن محمد السلواني		
%2.50	8. نوف بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان		
%2.50	9. هند بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان		
%2.50	10. امل بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان		
%2.50	11. منال بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان		
%2.50	12. لولوه بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان		
%2.50	13. دانية بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان		
%2.50	14. هناف بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان		

نسبة الملكية في الشركة (%)	اسم الشريك	اسم المالك الحالي	العقار/المنفعة
%100	عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان	شركة المقصد العقارية	كليات الفارابي والمبني التدريسي لكليات الفارابي

الملحق (5) - المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية

تم إجازة الصندوق من قبل لجنة الرقابة الشرعية وفقاً للمعايير التالية:

1) المعايير الشرعية للأجر مدير الصندوق

- يجوز لمدير الصندوق أن يتناقض أجراً من المستثمر لقاء اشتراكه؛ لأنها عوض عن منافع متقدمة شرعاً سواء أكان هذا الأجر ملغاً مقطوعاً أم نسبة مخصوصة من قيمة الوحدة المشتراء شريطة أن تكون هذه الأجر منصوصاً عليها في شروط وأحكام الصندوق.
- يجوز لمدير الصندوق أن يقطع أجوراً للإدارة بصفة دورية، ويجوز أن تحدد هذه الأجر بنسبة محددة من أصول الصندوق في موعد دوري معروف؛ شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمرين في شروط وأحكام الصندوق.
- يجوز لمدير الصندوق اقتطاع حواجز للأداء، وهي رسوم إضافية يشترطها مدير الصندوق على المستثمر في حال زيادة مستوى الأرباح عن حد معين متفق عليه؛ لأنها جزء من الأجرة مآلها إلى العلم ولا تؤدي إلى المنازعات، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمر في شروط وأحكام الصندوق.

2) المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسيقه

- يجب على مدير الصندوق بذل جهده وطاقته في استثمار أموال الصندوق على الوجه الأمثل، والأفضل لمصلحة المستثمرين.
- يجب على مدير الصندوق استثمار أموال الصندوق في الغرض الذي أنشئ الصندوق من أجله ولا يجوز له الاستثمار فيما لم ينص عليه في شروط وأحكام الصندوق إلا بعد إخطار المستثمرين.
- يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن كافة المصادر المحملة على الصندوق.
- يجوز أن ينص مدير الصندوق على نسبة الربح المتوقعة من الاشتراك في الصندوق، بناءً على دراسة السوق، شريطة أن يكون ذلك على سبيل التقرير والتوقع.
- يجب على مدير الصندوق الإفصاح التام عن جميع المصادر المحملة على الصندوق.
- يجب أن تكون جميع الوثائق المتعامل بها في الصندوق من عقود وغيرها من النماذج لخالف أحكام الشريعة الإسلامية.
- لا يجوز لمدير الصندوق الدخول في أي عقد يترتب عليه دفع أو استحقاق فوائد ربوية، وله اتخاذ الإجراءات القضائية للحصول على مستحقاته.

3) المعايير الشرعية لبيع أصول الصندوق أو تأجيرها

- يستثمر مدير الصندوق أمواله في شراء وتشغيل مشاريع عقارية مباحة شرعاً وليس لديها ارتباط بالفائدة الربوية.
- لا يجوز لمدير الصندوق أن يحتسب أي فوائد ربوية في حال تأخر أي طرف عن سداد التزاماته، وله اتخاذ الإجراءات القضائية المناسبة للحصول على مستحقاته.
- يجوز لمدير الصندوق تأجير العقارات قبل بيعها، بشرط لا يجرها لمن يزاول نشاطاً محظياً شرعاً، كتأجير على البنك الربوي.
- يجب أن يكون نظام التأمين لحماية العقارات متوافق مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية.
- يجب أن يكون تمويل الحيازة/تطوير العقارات متوافقاً مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية.
- يجب أن تعرض جميع العقود والاتفاقيات الخاصة بالصندوق على الهيئة الشرعية قبل تنفيذها من أجل التأكيد من أنها متوافقة مع أضوابط الشريعة.
- لا يجوز أن يستثمر مدير الصندوق في العقارات التي تتركز أنشطته المستأجر فيها على الأنشطة المحرمة التالية:
 1. القمار.
 2. بيع وإنتحار الكحول.
 3. إنتحار التبغ.
 4. صنع الأسلحة.
 5. الدعاية.
 6. المخدرات.
 7. التأمين التجاري ومؤسسات التمويل الربوي.
 8. أي أنشطة محرمة أخرى تحددها لجنة الرقابة الشرعية.
- 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، وغيرها، على أن يكون الإيجار المتحصل من هذه الجهات يمثل ما نسبته 5% أو أقل من مجموع الإيجارات المتحصلة من العقار مع مراعاة الشروط التالية:
 1. الإبراد المتحصل من هذه الجهات يتم التصديق به إلى الجهات الخيرية بعدأخذ موافقة لجنة الرقابة الشرعية.
 2. إذا كان مدير الصندوق يستطيع استبدال المستأجر ذو النشاط غير المتوافق مع مستأجر نشاطه متوافق مع الضوابط والأحكام الشرعية دون إلحاق ضرر بالصندوق من الناحية المالية والقانونية فعليه المضي قدماً في استبدال المستأجر بعد إعطائه إنذار كتابي مدته ثلاثة أشهر.
 3. إذا كان الإجراء المذكور أعلاه سبباً لأضرار مالية أو قانونية على الصندوق، في هذه الحالة يترك هذا المستأجر إلى أن تنتهي مدة الإيجارة ولا يتم تجديد العقد.
 4. 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.



الملحق (6) - نموذج توكيل

أنا، []. من الجنسية []. صاحب بطاقة هوية/جواز سفر رقم []. (بصفتي الممثل الشرعي ل[] ("مالك الوحدات"). كالمالك المسجل والقانوني ل[]) وحدة بقيمة [] في صندوق الخبر ريت ("الصندوق"). أوكل [] من الجنسية []. صاحب بطاقة هوية/جواز سفر رقم []. ليقوم (مقامي/مقام مالك الوحدات) ووكيلاً (عني/عنده) بخصوص الوحدات في الصندوق. وبها يكون له سلطة الحضور والتصويت في جميع اجتماعات مالكي الوحدات من تاريخه حتى يتقرر غير ذلك أو (أن أفقد صفتني كمالك وحدات في الصندوق/أن يفقد مالك الوحدات صفتة كمالك وحدات في الصندوق).

وإشهاداً لذلك، تم توقيع هذا الصك بتاريخ []. وذلك عند دخوله حيز التنفيذ.

اسم الوكيل:

البريد الإلكتروني:

رقم الجوال:

العنوان:

توقيع الوكيل:

**الملحق (7) - نموذج طلب الاشتراك
صندوق الخبر ريت**

أ- معلومات المشترك (للأفراد)

الجنسية:	اسم المستئمر:
التاريخ:	
نوع الهوية:	
رقم الهوية:	
مكان الميلاد:	تاريخ الميلاد:
البريد الإلكتروني:	رقم الجوال:
	العنوان:

ب- اشتراك أفراد العائلة:

رقم السجل المدني	صلة القرابة	أفراد العائلة المكتتب بإسمهم والمشمولين في سجل الأسرة

ج- معلومات المشترك (للشركات والصناديق الاستثمارية)

الجنسية:	اسم المستئمر:
التاريخ:	
نوع الهوية:	
رقم الهوية:	
تاريخ الانتهاء:	تاريخ الإصدار:
البريد الإلكتروني:	رقم الهاتف:
	العنوان:

د- تفاصيل الاشتراك*

وحدة	عدد الوحدات المطلوبة (بالأرقام)
وحدة	عدد الوحدات المطلوبة (كتابية)
ريال سعودي	رسوم الاشتراك (بالأرقام)
ريال سعودي	المبلغ الإجمالي المستحق الدفع (بالأرقام)
ريال سعودي	المبلغ الإجمالي المستحق الدفع (كتابية)

*في حال الاشتراك لأفراد العائلة يتم كتابة إجمالي الوحدات المطلوبة لجميع المشتركين

تعليمات الدفع للمشتراك (الأفراد / الشركات والصناديق الاستثمارية):

نوافق على خصم المبلغ الإجمالي المستحق الدفع من حسابنا الاستثماري

اسم البنك:

رقم الحساب البنكي
(IBAN)



- ٥- تفاصيل المحفظة المراد إيداع الوحدات فيها:

اسم المستثمر:

رقم الحساب الاستثماري:

رقم المحفظة:

- ٦- إقرار المستثمر:

نؤكد بأننا "مستثمر مؤهل" على النحو المبين في شروط وأحكام الصندوق. ونقر بموجب إعادة نموذج طلب الاشتراك هذا إلى الخبير المالية، و/أو الجهة/الجهات المسئولة، بعرضنا النهائي للاشتراك في وحدات صندوق الخبير ريت والذي قد يقبل كلياً أو جزئياً (مثل ما هو الحال في الاشتراك الفائض في الصندوق) من قبل الخبير المالية بناءً على تقديرها كمدير للصندوق. كما نؤكد بأننا نتمتع بالصلاحية والسلطة والأهلية القانونية اللازمة لتوقيع طلب الاشتراك هذا وتملك الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق. كما نؤكد بأننا لم يسبق لنا ولاي من الأفراد المسؤولين في هذا الطلب التقدم بطلب للاشتراك في وحدات الصندوق، ولمدير الصندوق الحق في رفض كافة الطلبات في حال تكرار طلب الاشتراك. وبموجب هذا نقدم طلب الاشتراك في صندوق الخبير ريت وفقاً للشروط والأحكام التي استلمناها وفهمناها وقمنا بتوقيعها قابلين بها.

المستثمرون الأفراد

اسم المستثمر الرئيسي:

التوقيع:

العنوان:

البريد الإلكتروني:

الهاتف الجوال:

المستثمرون من الشركات والصناديق الاستثمارية

المخول(ون) بالتوقيع:

الاسم:

الصفة:

ختم الشركة:

العنوان:

البريد الإلكتروني:

الهاتف الجوال:

بهذا، أتقدم بطلب للاشتراك في "صندوق الخبير ريت" حسب ما هو وارد أعلاه. واستناداً إلى الشروط والأحكام التي استلمتها، وقرأتها وفهمتها، أوقع على قبولها وبذلك أموضكم بالقيد على حسابي الاستثماري لديكم كما هو مبين أعلاه.

الملحق (8) - كيفية احتساب سعر الاشتراك المستهدف

آلية التسعير

سعر الاشتراك المستهدف هو خاص بالوحدات الإضافية لطلب زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات إضافية. وسيتم اعتماد سعر الوحدة بناءً على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (بناءً على حجم التداول وسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية). وبما لا يتجاوز صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م والبالغ 8.8201 رس. للوحدة. أي أنه سيتم احتساب سعر الاشتراك المستهدف اعتماداً على القيمة الأقل. وعليه:

- إذا كان متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية أعلى من صافي قيمة الأصول للوحدة فسيتم اعتماد صافي قيمة الأصول للوحدة.
- إذا كان متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية أقل من صافي قيمة الأصول للوحدة فسيتم اعتماده.

وبتم احتساب عدد الوحدات الإضافية بناءً على صافي قيمة الأصول للوحدة أو متوسط الوزن النسبي للسعر (أيهما أقل) المكون من أربع منازل عشرية. ولأغراض احتساب عدد الوحدات الإضافية المطروحة مقابل الاشتراك النقدي والعيني وفي حال تنج كسور في عدد الوحدات، فقد تم تقريب العدد ليتح عدد وحدات صحيح.

كيفية احتساب سعر الاشتراك المستهدف

أولاً: حساب متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية:

متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (رس.)	الوزن النسبي لكل يوم تداول	قيمة التداول (رس.)	الكمية المتداولة	سعر الإغلاق (رس.)	التاريخ	عدد أيام التداول
$d = \frac{1}{h}$	$d = \frac{d + ج}{ج + مجموع قيمة التداول لآخر 20 يوم}$	$ج = \frac{1}{h} \times ب$	ب	١		
0.3613	%3.9	876,844.24	94,082	9.32	3 يناير 2021م	1
0.2739	%2.9	659,854.08	70,272	9.39	31 ديسمبر 2020م	2
0.0433	%0.5	104,360.46	11,114	9.39	30 ديسمبر 2020م	3
0.0731	%0.8	176,053.11	18,749	9.39	29 ديسمبر 2020م	4
0.2993	%3.2	720,275.00	76,625	9.40	28 ديسمبر 2020م	5
0.2972	%3.2	713,668.62	75,761	9.42	27 ديسمبر 2020م	6
0.1567	%1.7	377,090.40	40,116	9.40	24 ديسمبر 2020م	7
0.3373	%3.6	817,811.82	87,654	9.33	23 ديسمبر 2020م	8
0.5342	%5.7	1,296,393.36	139,098	9.32	22 ديسمبر 2020م	9
0.6854	%7.4	1,672,354.35	180,405	9.27	21 ديسمبر 2020م	10
1.0755	%11.4	2,588,036.20	275,323	9.40	20 ديسمبر 2020م	11
0.4315	%4.5	1,025,208.80	107,690	9.52	17 ديسمبر 2020م	12
0.2856	%3.0	685,051.78	72,646	9.43	16 ديسمبر 2020م	13
1.5814	%16.8	3,789,064.96	401,384	9.44	15 ديسمبر 2020م	14
0.2943	%3.1	701,500.80	73,920	9.49	14 ديسمبر 2020م	15
0.4788	%5.0	1,140,085.50	120,009	9.50	13 ديسمبر 2020م	16
0.3627	%3.8	864,415.63	91,087	9.49	10 ديسمبر 2020م	17
0.6263	%6.6	1,486,403.63	155,971	9.53	9 ديسمبر 2020م	18
0.4085	%4.3	980,989.38	104,139	9.42	8 ديسمبر 2020م	19
0.8163	%8.6	1,943,519.50	204,581	9.50	7 ديسمبر 2020م	20
9.4227	%100.0	22,618,981.62	2,400,626			المجموع

إذ، من الجدول أعلاه متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية يساوي 9.4227 ريال سعودي.

ثانياً: اعتماد القيمة الأقل ليكون سعر الاشتراك المستهدف:

متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية	صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م	باعتماد القيمة الأقل، يكون سعر الاشتراك المستهدف
9.4227 رس.	8.8201 رس.	
8.8201 رس.		

الملحق (9) خطاب المستشار القانوني المرخص له في ممارسة المهنة في المملكة في شأن تقرير العناية المهنية القانوني

**مكتب محمد العمار للمحاماة
والاستشارات القانونية
بتعاون مع كينج آند سبولد بيج**

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

١٤٤٢/٢/١.
٢٠٢٠/٢/٢٧

إلى: هيئة السوق المالية ("الهيئة")

الموضوع: صندوق الخبر ريت - خطاب المستشار القانوني

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بعضتنا مستشاراً قانونياً لشركة الخبر ريت ("مدير الصندوق") في ما يخص طلب مدير الصندوق طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها في السوق باسم "صندوق الخبر ريت" ("الصندوق").

نشير إلى الشروط والاحكام المعدة بخصوص الصندوق وزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق الحالي من ١,٧١٢,٨٧٧,٩٤٥ ريال سعودي إلى ٢,٦٢٤,٣٨٧,٥٩٠ 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 المنشورة إلى مدير الصندوق حول المتطلبات التي يجب أن تشمل على الأقسام القانونية من الشروط والأحكام، وحول استيفاء الأصول لجميع المتطلبات النظامية وسلامة مكوك تلك الأصول محل الاستحواذ. وفي هذا الخصوص، قمنا بإجراء دراسة وتحريات إضافية نرى أنها ملائمة في تلك الظروف وأجرينا كذلك دراسة رسمية للعداية المبنية الازمة القانونية بهذا.

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 بمحظى الشروط والأحكام كما هي في تاريخ هذا الخطاب.

وتفضليوا بقبول وقر الاحترام والتقدير، ..

مكتب محمد العمار للمحاماة والاستشارات القانونية



الملحق (10) - خطاب العناية المهني



الطبعة الأولى

السادة/ هيئة السوق المالية.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد.

صقنا مدير الصندوق لـ "صندوق الخير ريت" فيما يخص طرح صندوق استثمار عقاري باسم "صندوق الخبر ريت"، نحن "شركة الخبر المالية" نؤكد، بحسب معرفتنا، وبعد (القيام بالدراسة الواجبة) وإجراء التحريات الازمة على الصندوق، أن الصندوق قد استوفى جميع الشروط المطلوبة للتسجيل وحدات الصندوق واستوفى جميع المسائل الأخرى التي تطلبها هيئة السوق المالية ("البيهية") حق تارikh هذا الخطاب. وتؤكد "شركة الخبر المالية" أنها، بحسب علمها وفي حدود صلاحيتها مديرًا للصندوق، قد قدمت إلى الهيئة جميع المعلومات والتوضيحات بحسب الصيغة وخلال الفترة الزمنية المحددة وفقاً لما طلبتها الهيئة لتفكيها من التحقق من أن (مدير الصندوق) والمصدوق قد التزم بنظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقارية.

وبصمة خاصة يؤكد (مدير الصندوق) ما يلي:

- أنه قد قدم جميع الخدمات ذات العلاقة التي تقتضيها لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالعافية والخبرة المطلوبة.
 - أنه قد اتخد خطوات معقولة لتحقيق من أن أعضاء مجلس إدارة الصندوق يفهمون طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولواجه التنفيذية.
 - أنه قد توصل إلى رأي معمقول، يستند إلى تحريات كافية وخبرة مهنية، بأن:
 - الصندوق قد استوفى جميع المتطلبات ذات العلاقة بـلائحة صناديق الاستثمار العقاري (بما ذلك الأحكام المتعلقة بالشروط والأحكام):
 - جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين تتحقق 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 ولوائح التنفيذية:
 - الأصول العقارية حالية من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة منها أو قد تسبب بدورها في اجراء إصلاحات وتغييرات رئيسة مكلفة:
 - جميع المسائل المعروفة "شركة الخير المالية" التي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين الاعتبار عند دراستها لطلب الطرح قد أفضى عنها للسنة

وتفصلوا بقول شأنة التحمة والتباعد.

3.00 < 3.5 < 4.00 m²

شركة الخبر المالية
هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠٠ ١٠٧٠٧
www.alkhabeer.com
ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٧٠٧٤
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥

الخبر المالية
Alkhabeer Capital

