



MULKIA
INVESTMENT

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت

(صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية)

MULKIA-GULF REAL ESTATE REIT FUND

مدير الصندوق: شركة ملكية للاستثمار

تم إصدار الشروط والأحكام بتاريخ ٢٠١٧/٠٨/٠٩ م

آخر تحديث للشروط والأحكام بتاريخ ٢٠١٩/٠٤/٢٤ م

الحجم المستهدف للصندوق: ٦٠٠ مليون ريال سعودي عدد الوحدات المطروحة: ٦٠ مليون وحدة

سعر الوحدة: ١٠ ريال سعودي عملة الصندوق: ريال سعودي

الشروط والأحكام

صدرت بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادر من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية ويتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ويقر، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام، ولا يقدمان أي إقرارات أو ضمانات تتعلق بدقتها أو اكتمالها؛ ويخليان مسؤوليتهما صراحة عن أي خسارة قد تقع بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه الشروط والأحكام.

"يلتزم مدير الصندوق بلائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية"

الرئيس التنفيذي

مدير المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال

منيرة حجاب الدوسري

ياسمين سعود الملق

هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق ملكية عقارات الخليج ريت التي تعكس التغييرات التالية حسب خطابنا المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٤٠/٠٨/٥ هـ الموافق ٢٠١٩/٠٤/١٠ م، والخطاب بتاريخ ١٤٤٠/٠٨/١٦ هـ الموافق ٢٠١٩/٠٤/٢١ م:

١. إضافة بعض المصطلحات تماشياً مع آخر تحديث للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
٢. تفصيل أوضح لنسبة التكاليف السنوية في بند "الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة".
٣. إضافة المهندس/ فيصل بن علي الصايغ كعضو مستقل.
٤. إضافة الأستاذ/ عبد الرحمن بن سليمان الأمير كعضو مستقل.

إشعار هام

يتوجب على المستثمرين قراءة شروط وأحكام الصندوق بعناية قبل اتخاذ أي قرار استثماري بشأن الصندوق، ونلفت الانتباه أن الاستثمار في الصندوق ينطوي على بعض المخاطر، وقد لا يناسب جميع المستثمرين. ويجب على المستثمرين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بأي استثمار في الصندوق، والوارد ذكرها في الفقرة ٨ من هذه الشروط والأحكام. وفي حال عدم الوضوح فإنه يتوجب على المستثمر الحصول على مشورة مالية من مستشار مالي مرخص له وذلك لبيان التالي:

(أ) مدى ملائمة الاستثمار في الصندوق لتحقيق أهداف المستثمر الاستثمارية

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

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

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

تم إعداد هذه الشروط والأحكام بواسطة مدير الصندوق، باعتباره شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم (١٠١٠٤٠٧٢٤٥)، وشخص مرخص له من جانب هيئة السوق المالية السعودية بموجب الترخيص رقم (٣٧-١٣١٧٠)، طبقاً للأحكام التي تنص عليها لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (١-١٩٣-٢٠٠٦) وتاريخ (١٩/٠٦/٢٠١٤هـ) الموافق (١٥/٠٧/٢٠٠٦م)، وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦ المؤرخ في ٢٣/١/٢٠١٤هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠١٦م) ("التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة").

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي يؤكد مدير الصندوق حسب علمه (بعد أن بذل القدر المعقول من العناية المهنية للتأكد من ذلك) أنها لا تتضمن أي إفادة غير صحيحة أو مضللة ولا تغفل أية أمور تشترط اللوائح التنفيذية الصادرة من مجلس هيئة السوق المالية تضمينها فيها.

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

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

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

إشعار هام

أن يعتمد المستثمرون المحتملون على قرار طرف آخر فيما يتعلق بالاستثمار أو عدمه كأساس لدراستهم الخاصة للفرصة الاستثمارية ولظروف هؤلاء المستثمرين.

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

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

تبقى المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بتاريخ إصدارها عرضة للتغيير. وتحديداً، يمكن لقيمة الوحدات أن تتأثر سلباً بتطورات مستقبلية، كالتضخم والتغير في معدلات الفوائد والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أو خلافها، والتي لا يملك مدير الصندوق سيطرة عليها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة (٨) من هذه الشروط والأحكام). ولا يُقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفوية أو خطية بخصوص الوحدات المطروحة، ولا ينبغي لها أن تفسر أو يُعتمد عليها بأي شكل من الأشكال على أنها ضمان أو تأكيد لأرباح أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

بعض البيانات الواردة في هذه الشروط والأحكام تُشكل أو قد ينظر إليها على أنها تشكل "افتراضات مستقبلية". ويمكن تحديد هذه الافتراضات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "يخطط" أو "يُقدّر" أو "يعتقد" أو "يتوقع" أو "يتنبأ" أو "ربما" أو "سوف" أو "ينبغي" أو "من المتوقع" أو "من المقترض" أو صيغة النفي من هذه الكلمات أو مشتقاتها أو أي مصطلحات مشابهة. وتعكس هذه الافتراضات الآراء الحالية لمدير الصندوق فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية ولكنها لا تُعد ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف النتائج أو الأداء أو الإنجازات الحقيقية للصندوق بشكل كبير عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية قد تعبر عنها هذه الافتراضات سواءً بشكل صريح أو ضمني. وبعض هذه المخاطر والعوامل التي قد تحدث هذا التأثير مبيّنة بالتفصيل في أقسام أخرى من هذه الشروط والأحكام (لمزيد من التفاصيل، يُرجى الرجوع إلى الفقرة (٨) من هذه الشروط والأحكام). وفي حال تحقّق هذه المخاطر أو الشكوك أو ثبوت خطأ أو عدم دقة أي من الافتراضات المتضمنة، قد تختلف النتائج الفعلية للصندوق بشكل كبير عن تلك النتائج الواردة في هذه الشروط والأحكام على أنها متوقعة أو مقدرة أو مخططة.

دليل الصندوق

شركة ملكية للاستثمار



المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية)
مبنى أكتاز التجاري (١٨٤)، مكتب (٣)
ص.ب. ٥٢٧٧٥ الرمز البريدي ١١٥٧٣
هاتف: ٩٢٠٠٠٣٠٢٨
فاكس: +٩٦٦ (١١) ٢٩٣ ٢٧٩٩
الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa
البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa

مدير الصندوق

المحاسبون المتحدون شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه



المملكة العربية السعودية، الرياض
ص.ب. ٨٢٤٦ الرياض ١٢٢٧٤
هاتف +966 11 456 2974
فاكس +966 11 405 0587
الموقع الإلكتروني: www.rsm-alliedaccountants.com
البريد الإلكتروني: malnader@rsm-alliedaccountants.com

المحاسب
القانوني

شركة البلاد المالية



المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق الملك فهد ص.ب. ١٤٠ الرياض ١١٤١١
هاتف رقم : ٩٦٦ ٩٢٠٠ ٣٦٣٦
فاكس رقم : ٩٦٦ ١١ ٢٩٠ ٦٢٩٩
الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com
البريد الإلكتروني: custody@albilad-capital.com

أمين الحفظ



المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق الملك فهد
ص.ب. ٢٠٤٣٨ ، الرياض ١١٤٥٥
هاتف: +966 11 2256000
www.aljaziracapital.com.sa



المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق المعذر
ص.ب. ٥٦٠٠٦ الرياض ١١٥٥٤
هاتف: +٩٦٦-١١-٢٨٩-٩٩٩٩
www.alfransi.com.sa

الجهات
المستلمة
لطلبات
الاشتراك

إدارة الأملاك والمرافق المتكاملة



المملكة العربية السعودية، الرياض
شارع التحلية - الماس بلازا
ص.ب. ٦٧٠٠٨ الرياض ١١٥٩٦
هاتف +٩٦٦ ٩٢٠٠٠٢٧٩٢
البريد الإلكتروني: info@edarah.sa

مدير العقارات

دليل الصندوق



إدارة الاملاك والمرافق المتكاملة

المملكة العربية السعودية، الرياض
شارع التحلية - الماس بلازا
ص.ب. ٦٧٠٠٨ الرياض ١١٥٩٦
هاتف ٩٢٠٠٢٧٩٢ +٩٦٦
البريد الإلكتروني: info@edarah.sa



سنشري ٢١

المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق أنس ابن مالك، حي الملقا
الهاتف: ٠٠٩٦٦ ١١ ٤٠٠٠٣٦٠

البريد الإلكتروني: mail@century21saudi.com



فاليو إكسبرت

المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق أنس ابن مالك، حي الملقا
الهاتف: ٠٠٩٦٦ ١١ ٤٠١١٢٩٢

البريد الإلكتروني: info@valuexperts.com



شركة نجوم السلام

المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق الدائري الشرقي، حي الريان
الهاتف: ٩٢٠٠٤٤٦٨

البريد الإلكتروني: nag@ang.com.sa



الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول

المملكة العربية السعودية، الرياض
عمارة الميزان، حي العليا
الهاتف: ٩٦٦٩٢٠٠٢٠١١

البريد الإلكتروني: tathmen@tathmen.net

مُثَمِّنو العقارات

الملخص التنفيذي

اسم الصندوق	" صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت " MULKIA-GULF REAL ESTATE REIT FUND هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.
مدير الصندوق	شركة ملكية للاستثمار وهي شركة مساهمة مغلقة وهي شخص مرخص له من قبل الهيئة بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم ٣٧-١٣١٧٠.
عملة الصندوق	الريال السعودي
طبيعة الصندوق	عام متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية.
مدة الصندوق	(٩٩) تسعة وتسعون عاماً تبدأ من تاريخ إقفال فترة الطرح، ويمكن تمديد مدة الصندوق لمدة مماثلة ويكون ذلك التمديد خاضع للتقدير المطلق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.
سعر الوحدة عند الطرح	١٠ ريال سعودي
مستوى المخاطر	متوسط إلى مرتفع المخاطر (يرجى قراءة فقرة المخاطر المذكورة في الفقرة ٨ من هذه الشروط والأحكام)
أهداف الصندوق	توفير دخل دوري للمستثمرين من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة للدخل متواجدة في المملكة العربية السعودية وتوزيع دخل دوري على مالكي الوحدات بما لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق.
المؤشر الإسترشادي	لا يوجد
سياسة توزيع الأرباح	سيقوم الصندوق بتوزيع ٩٠% من صافي أرباح الصندوق وبتدبير واحد سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر.
فترة الطرح (الاشتراك الأولي)	يبدأ الاشتراك الأولي في الصندوق من يوم الإثنين بتاريخ ٢٠١٧/٠٩/١١م وحتى يوم الأحد تاريخ ٢٠١٧/٠٩/١٧م لمدة ٥ أيام عمل.
الحد الأدنى المطلوب جمعه	الحد الأدنى المطلوب جمعه: ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
الحد الأدنى للصندوق	الاشتراك العيني: سيكون اشتراك الصندوق بحد عيني قيمته ٣٨٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي الاشتراك النقدي: بقيمة ٢١٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
الحد الأدنى للاشتراك	١٠٠٠ وحدة أي ما يعادل ١٠,٠٠٠ ريال سعودي
الحد الأقصى للاشتراك	٢,٥٠٠,٠٠٠ وحدة أي ما يعادل ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
المستثمرون المؤهلون	مع مراعاة نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، فإن الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية: أ. الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية. ومواطني مجلس التعاون الخليجي ب. الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون إقامة نظامية في المملكة العربية السعودية ج. المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات القانونية والأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية.
التمويل	يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع الضوابط الشرعية على ألا تتعدى نسبة التمويل عن ٥٠% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب اخر قوائم مالية مدققة.
سنة مالية	السنة المالية للصندوق والتي تبدأ من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من عام ميلادي.
وقت التقويم	كل ستة أشهر (كما في ٣٠ يونيو و ٣١ ديسمبر من كل سنة مالية)
رسوم الاشتراك	٢,٠% من قيمة الاشتراك النهائي بعد انتهاء الية التخصيص والمشار إليها في الفقرة ١٠.
أتعاب الإدارة	١% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات- تُحتسب وتدفع كل ستة أشهر.
رسوم حفظ	كحد أقصى ٠,٠٤% سنوياً من قيمة أصول الصندوق وتحسب وتدفع بشكل تناسبي على عدد الأيام في نهاية كل ستة أشهر في ٣٠ يونيو، ٣١ ديسمبر.
رسوم أخرى	يرجى الإطلاع على الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة الواردة في الفقرة ١١.
التداول	عند الإدراج، يجوز تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). وبالتالي، يجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل هيئة السوق المالية مباشرة من خلال شركات الوساطة المرخصة.
دار المراجعة الشرعية	عضو الهيئة الشرعية الشيخ الدكتور / صلاح بن فهد الشلهوب
	عضو الهيئة الشرعية الشيخ الدكتور / خالد بن عبدالله بن علي المزيني
	رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ سلطان بن محمد الحديثي
مجلس إدارة الصندوق	عضو مجلس الإدارة المستقل الدكتور/ ناصر بن محمد السعدون
	عضو مجلس الإدارة المستقل الأستاذ/ بدر بن خالد القحطاني

الملخص التنفيذي

المهندس/ فيصل بن علي الصايغ
الأستاذ/ عبدالرحمن بن سليمان الأمير

فهرس المحتويات

٨	فهرس المحتويات
٩	قائمة المصطلحات
١١	١ اسم الصندوق ونوعه
١١	٢ عنوان مدير الصندوق
١١	٣ مدة الصندوق
١١	٤ تاريخ إصدار شروط وأحكام الصندوق أو آخر تحديث لها
١١	٥ أهداف الصندوق
١١	٦ وصف الغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية
١١	٧ ملخص الاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه
٢١	٨ مخاطر الاستثمار في الصندوق
٢٧	٩ الاشتراك
٢٩	١٠ آلية التخصيص
٣٠	١١ الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
٣١	١٢ سياسة توزيعات الأرباح والتوزيعات الأخرى
٣١	١٣ تشمين أصول الصندوق
٣٢	١٤ معلومات تقييم أصول الصندوق
٣٢	١٥ تداول وحدات الصندوق
٣٣	١٦ انقضاء الصندوق
٣٤	١٧ مجلس الإدارة
٣٦	١٨ القيود على تداول الوحدات
٣٦	١٩ مدير الصندوق
٣٦	٢٠ أمين الحفظ
٣٧	٢١ مدير العقارات
٣٨	٢٢ المحاسب القانوني
٣٨	٢٣ القوائم المالية
٣٨	٢٤ تضارب المصالح
٣٩	٢٥ رفع التقارير لمالكي الوحدات
٤٠	٢٦ تعديل شروط وأحكام الصندوق
٤٠	٢٧ آلية زيادة رأس المال
٤٠	٢٨ سياسة اجتماعات مالكي الوحدات
٤١	٢٩ حقوق مالكي الوحدات
٤١	٣٠ النظام المطبق
٤١	٣١ الهيئة الشرعية
٤٢	٣٣ التوكيل
٤٣	ملحق رقم (١) الضوابط الشرعية
٤٤	ملحق رقم (٢) مثال لاحتساب الرسوم المتكررة
٤٥	ملحق رقم (٣) ملخص الإفصاح المالي
٤٦	ملحق رقم (٤) ملاك شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة والشركات التابعة
٤٧	ملحق رقم (٤) ملاك شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة والشركات التابعة
٤٨	ملحق رقم (٥) ملاك شركة عقارات الخليج
٤٩	ملحق رقم (٦) آلية الاشتراك في الصندوق

قائمة المصطلحات

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

الصندوق	صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت
مدير الصندوق	شركة ملكية للاستثمار، وهو شخص مرخص له بممارسة أعمال الإدارة بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم، يكون مسؤولاً عن إدارة أصول الصندوق.
مدة الصندوق	(٩٩) تسعة وتسعون عاماً تبدأ من تاريخ اقفال فترة الطرح، ويمكن تمديد مدة الصندوق إلى مدة مماثلة وفقاً للتقدير المطلق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.
مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق ويعين مدير الصندوق أعضاءه لمراقبة أعمال مدير الصندوق.
الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
عملة الصندوق	العملة التي يتم بناء عليها تقويم سعر وحدات الصندوق وهي الريال سعودي.
اللائحة	لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من قبل هيئة السوق المالية.
تعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة	التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية.
يوم العمل	يوم العمل الرسمي للبنوك والسوق المالية في المملكة العربية السعودية.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
أتعاب الإدارة	الرسوم التي يتقاضاها مدير الصندوق لقاء إدارة صندوق الاستثمار.
رسوم الإشتراك	رسوم يتقاضاها مدير الصندوق وتحسب كنسبة مئوية من مبلغ الإشتراك النهائي بعد انتهاء آلية التخصيص العامة قدرها ٢%.
صافي الأرباح	يقصد به إجمالي عوائد الصندوق بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحملها الصندوق، باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات الأخرى والتي قد يعاد استثمارها بهدف الاستحواذ على أصول إضافية أو صيانة وتجديد أصول الصندوق القائمة.
الوحدة	حصة أي مالك في أي صندوق يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.
إجمالي قيمة الأصول	إجمالي قيمة أصول الصندوق بما فيها الأصول العقارية.
قيمة الوحدة	صافي قيمة أصول الصندوق مقسوماً على عدد الوحدات القائمة وقت التقويم.
الهيئة الشرعية	مجموعة من علماء الشريعة تم تعيينهم من قبل مدير الصندوق لمراجعة أعمال الصندوق واعتمادها والتأكد من مدى توافق المنتجات الاستثمارية مع أحكام الشريعة الإسلامية.
المشترك (مالك الوحدات)	الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق، ويشار لهم مجتمعين بـ "المشركين" أو "مالكي الوحدات".
المثمن	شخص يختاره مدير الصندوق لتقويم أصول الصندوق العقارية تتوافر فيه الدراية والخبرة اللازمتين لتقديم خدمات التثمين العقاري، ومرخص معتمد من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم).
صافي قيمة الأصول	إجمالي قيمة أصول الصندوق بما فيها الأصول العقارية حسب تقييم المثمن بنهاية كل فترة تقويم (٣٠ يونيو، ٣١ ديسمبر) مضاف لها أي إيرادات مستحقة ومطروحاً منها كافة الإلتزامات القائمة على الصندوق.
الشروط والأحكام	العقد بين مدير الصندوق والمشاركين والذي يحتوي على شروط وأحكام ويلتزم من خلاله مدير الصندوق بإدارة استثمارات المشتركين، ويتقاضى في مقابل تأدية الأعمال وخدمات الإدارة أتعاباً وعمولات ومبالغ أخرى كما هو منصوص عليها في الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة الواردة في الفقرة ١١.

قائمة المصطلحات

سعي شراء عقارات	كحد أقصى ٢,٥% من قيمة الاستحواذ على العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري. وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.
السوق	السوق المالية السعودية
طرف ذو علاقة	كلا من: ١- مدير الصندوق ٢- أمين الحفظ ٣- مدير العقارات ٤- المثلث ٥- المحاسب القانوني ٦- أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف السابقة ذكرها ٧- أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته ٥% من صافي أصول الصندوق ٨- أي شخص مسيطر أو تابع على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.
العضو المستقل في مجلس إدارة الصندوق	عضو مجلس إدارة صندوق مستقل يتمتع بالاستقلالية التامة عن مدير الصندوق حسب ما ورد في لائحة المصطلحات الصادرة عن هيئة السوق المالية.
صندوق الاستثمار العقاري المتداول	صندوق استثمار عقاري مطروح طرْحاً عاماً تُتداول وحداته في السوق، ويتمثل هدفه الاستثماري الرئيس في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزع نسبة محددة من صافي أرباح الصندوق نقداً على مالكي الوحدات في هذا الصندوق خلال فترة عمله، وذلك بشكل سنوي بحد أدنى.
عقارات مطورة تطويراً إنشائياً	العقارات المطورة الجاهزة للاستخدام، ويشمل ذلك العقارات السكنية، والتجارية، والصناعية، والزراعية، وغيرها.
مالكي الوحدات من الجمهور	كل من يملك وحدة في صندوق الاستثمار العقاري المتداول على ألا يكون من الآتي بيانهم: ١- مالك الوحدات الكبير. ٢- مدير الصندوق وتابعيه. ٣- أعضاء مجلس إدارة الصندوق. ١.
مالك الوحدات الكبير	شخص يملك ما نسبته ٥% أو أكثر من وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول.
بلوك	هو جزء من مخطط معتمد معلوم المساحة يحده من جهاته الأربع شوارع. وتم استخدامه في هذه الشروط والأحكام لتسمية المشاريع القائمة عليه.
القاصر	هو أي شخص دون ١٨ سنة هجرية.
الولي	الولي هو من يكون بيده القرار والتصرف عن القاصر دون ١٨ سنة ويدخل في حكمه رب الأسرة.
الوصي	الوصي هو من يكون بيده القرار والتصرف عن الشخص القاصر وتكتسب بصك وصية صادر من المحكمة المختصة.
الأشخاص المرخص لهم	شخص مرخص له من هيئة السوق المالية بممارسة أعمال الأوراق المالية.
حق الشفعة	هو حق يعطي للشريك الأولوية في شراء العقار قبل أن يعرض على الآخرين.

١ اسم الصندوق ونوعه

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت، MULKIA-GULF REAL ESTATE REIT FUND وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية.

٢ عنوان مدير الصندوق

٢,١ عنوان المكتب الرئيسي لشركة ملكية للاستثمار هو: المملكة العربية السعودية، الرياض. طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية). مبنى أكناز التجاري (١٨٤)، مكتب (٣). ص.ب. ٥٢٧٧٥ الرمز البريدي ١١٥٧٣. هاتف: ٩٢٠٠٠٣٠٢٨ فاكس: ٢٩٣ ٢٧٩٩ (١١) +٩٦٦ الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa - ترخيص هيئة السوق المالية رقم ١٣١٧٠-٣٧.

٢,٢ كما يتضمن الموقع الإلكتروني لشركة السوق المالية السعودية ("تداول") معلومات عن صناديق الاستثمار العامة ونشرات الشروط والاحكام الخاصة بها ومعلومات عن البيانات المالية والأداء. ويمكن زيارة موقع (تداول) عبر الرابط www.tadawul.com.sa

٣ مدة الصندوق

مدة الصندوق (٩٩) تسعة وتسعون عاماً تبدأ من تاريخ اقفال فترة الطرح، ويمكن تمديد مدة الصندوق إلى مدة مماثلة وفقاً للتقدير المطلق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.

٤ تاريخ إصدار شروط وأحكام الصندوق أو آخر تحديث لها

تمت الموافقة على هذه الشروط والأحكام وعلى طرح "صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت" من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ ٢٠١٧/٠٨/٠٩ الموافق ١٤٣٨/١١/١٧ هـ. تم التحديث بتاريخ ٢٠١٩/٠٤/٢٥ م.

٥ أهداف الصندوق

يهدف الصندوق إلى الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، أو قيد الإنشاء بما لا يتجاوز نسبة ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزيع ما نسبته ٩٠% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق خلال فترة عمل الصندوق وبحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر.

٦ وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

٦,١ استثمار ٧٥% بحد أدنى من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري.

٦,٢ توزيع ما نسبته ٩٠% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات نقداً ومرة واحدة سنوياً بحد أدنى خلال ٩٠ يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في ٣١ ديسمبر.

٦,٣ الاستثمار بنسبة لا تتجاوز ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، سواء من خلال إعادة تطوير العقارات المملوكة للصندوق بهدف رفع العوائد التأجيرية وتحقيق عوائد رأسمالية عند البيع الجزئي أو من خلال الاستثمار في التطوير العقاري في عقارات غير مملوكة للصندوق، وذلك وفقاً لرؤية مدير الصندوق وإرادته المطلقة.

٦,٤ يستهدف الصندوق الاستثمار في بداية إطلاقه في العقارات بالقطاع التجاري والصناعي والسكني، ويمكن أن يستثمر في فترات لاحقة في غيرها من القطاعات التي تحقق عوائد دورية تسهم في رفع العوائد المحققة للصندوق، أو زيادة الكفاءة المالية، أو تخفيض المخاطر

٦,٥ ستكون جميع استثمارات الصندوق متوافقة مع الضوابط الشرعية.

٦,٦ ستتركز استثمارات الصندوق في المملكة العربية السعودية.

٦,٧ قد يستثمر الصندوق في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة المتوافقة مع الضوابط الشرعية بما لا يتجاوز ١٠% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

٧ ملخص الاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه

يستهدف "صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت" الاستحواذ على عدد من العقارات المدرة للدخل والتي تتدرج تحت أربعة أصول عقارية مذكورة في الفقرة ٧,١ وذلك خلال ٦٠ يوماً من اكتمال الطرح بنجاح، وفي حال عدم اكتمال الطرح بجمع المبالغ المطلوبة فإن مدير الصندوق سيقوم بالإجراءات التي تم الإشارة إليها في الفقرة ٩ من هذه الشروط والأحكام.

ويقر مدير الصندوق بخلو العقارات المستهدفة في الفقرة ٧,١ من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، ويقر بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

٧,١ أصول الصندوق:

٧,١,١ مبنى الياسمين السكني (مدينة الرياض)

يتألف هذا العقار من ٤١ شقة متعددة المساحات ويقع شمال مدينة الرياض، ونسبة الإشغال (تأجير العقار) ١٠٠%، وسيقوم مدير الصندوق بالاستحواذ على المبنى ونقل ملكيته إلى الشركة ذات الغرض الخاص خلال ٦٠ يوماً من تاريخ إشعار ملاك وحدات صندوق "مُلكية العقاري المدر للدخل"، وسداد قيمة الاستحواذ نقداً لمصالح صندوق مُلكية العقاري المدر للدخل. وهذا المبنى مؤجر حالياً إلى شركة المراعي حسب التفاصيل أدناه.

معلومات عن العقار		
النوع	مبنى سكني	
الموقع	حي الياسمين شمال مدينة الرياض	
مساحة الأرض	٢,٣٠٩ متر مربع	
مساحة البناء	٥,٣٠٣ متر مربع	
عدد الأدوار	٣,٥ أدوار	
المكونات	٤١ شقة تتراوح مساحاتها (٩٧-١٥٢) متر مربع تقريباً	
عمر المبنى	٤ سنوات	
إجمالي قيمة الاستحواذ	١٨,٦٧٧,٢٢٠ ريال سعودي	
تفاصيل عقد الإيجار		
المستأجر	شركة المراعي	
الاستخدام	سكن موظفين	
تاريخ بدء العقد	٢٠١٥/١١/٢١ م الموافق ١٤٣٧/٢/٩ هـ	
مدة العقد	٥ سنوات	
تاريخ انتهاء العقد	٢٠٢٠/١١/٢١ م الموافق ١٤٤٢/٤/٦ هـ	
المدة المتبقية لانتهاء العقد من تاريخ الشروط والأحكام	ثلاث سنوات وثلاث أشهر وثلاثة وعشرين يوماً.	
إجمالي قيمة العقد	٧,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	
الإيجار السنوي /العائد السنوي	١,٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي/٧,٨%	
الإيجار السنوي آخر ٣ سنوات		
	السنة	قيمة الإيجار
	٢٠١٦ م	١,٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
	٢٠١٥ م	١,٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
	٢٠١٤ م	١,٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
طريقة دفع الإيجار	دفعتين بشكل نصف سنوي.	
ضمانات التزام المستأجر	لا يوجد	
شروط إلغاء العقد	يحق للمستأجر إلغاء العقد بموجب إخطار خطي يقدم للمؤجر قبل ٣ أشهر من نهاية السنة التعاقدية السارية. على أن يقوم بتسليم العقار كما كان خالي من العيوب وصيانتها إن وجدت على حسابه الخاص.	

إفصاح: مالك العقار هو صندوق "مُلكية العقاري المدر للدخل" والذي يديره مدير الصندوق ويملك فيه ١٤%، ما عدا ذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

١. مدير الصندوق.
٢. مدير/ مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
٣. مالك/ ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
٤. مستأجر/ مستأجرين أصول عقارية تشكل عائدتها ١٠% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.

٧, ١, ٢ مجمع التقنية التجاري الصناعي (مدينة الرياض)

يتكون هذا المجمع من ٥ مراكز صيانة سيارات ومعرضي سيارات ومركز بيع قطع غيار ويقع جنوب شرق مدينة الرياض، ونسبة الإشغال (تأجير العقار) ١٠٠%، وسيقوم مدير الصندوق بالاستحواذ على الأصل العقاري ونقل ملكيته إلى الشركة ذات الغرض الخاص خلال ٦٠ يوماً من تاريخ إقفال الطرح بنجاح، وسيقوم مدير الصندوق بسداد قيمة الأصل على شكل إصدار وحدات بقيمة الاستحواذ لصالح مالك العقار.

معلومات عن العقار

النوع	مجمع صناعي تجاري
الموقع	حي الفيصلية - جنوب شرق مدينة الرياض
مساحة الأرض	٤٥,٧٤٩ متر مربع
مساحة البناء	٣٦,٥٥٤ متر مربع
عدد الأدوار	١
المكونات	٥ مراكز صيانة سيارات ومعرضي سيارات ومركز بيع لقطع الغيار
عمر المجمع	٧ سنوات
إجمالي قيمة الاستحواذ	١٢١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، غير شاملة لقيمة السعي والبالغة: ١,٢١٥,٠٠٠ ريال سعودي.
إجمالي قيمة الإيجارات/ العائد السنوي	١٠,٠٢٩,٠٠٠ ريال سعودي / ٨,٢%

تفاصيل عقد الإيجار (بلوك ٦)

مساحة الأرض	١٤,٧١٣ متر مربع								
مساحة البناء	١٢,١٥٠ متر مربع								
المستأجر	شركة عبد اللطيف العيسى للسيارات وهي إحدى شركات مجموعة عبد اللطيف العيسى القابضة المالكة لشركة عقار ومعمار الدولية للعقارات.								
الاستخدام	مركز صيانة سيارات وجميع الأنشطة المتعلقة بها								
تاريخ بدء العقد	٢٠١٧/١/١ م الموافق ١٤٣٨/٤/٢ هـ								
مدة العقد	٥ سنوات (ملزمة)								
تاريخ نهاية العقد	٢٠٢١/١٢/٣١ م الموافق ١٤٤٣/٥/٢٦ هـ								
المدة المتبقية لانتهاء العقد من تاريخ الشروط والأحكام	أربع سنوات وخمسة أشهر								
إجمالي قيمة العقد	١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي								
الإيجار السنوي	٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي								
الإيجار السنوي اخر ٣ سنوات	<table border="1"> <tr> <td>السنة</td> <td>قيمة الإيجار</td> </tr> <tr> <td>٢٠١٦ م</td> <td>٣,٣٤٨,٨٤٣ ريال سعودي</td> </tr> <tr> <td>٢٠١٥ م</td> <td>٣,١٨٩,٣٧٥ ريال سعودي</td> </tr> <tr> <td>٢٠١٤ م</td> <td>٣,٠٣٧,٥٠٠ ريال سعودي</td> </tr> </table>	السنة	قيمة الإيجار	٢٠١٦ م	٣,٣٤٨,٨٤٣ ريال سعودي	٢٠١٥ م	٣,١٨٩,٣٧٥ ريال سعودي	٢٠١٤ م	٣,٠٣٧,٥٠٠ ريال سعودي
السنة	قيمة الإيجار								
٢٠١٦ م	٣,٣٤٨,٨٤٣ ريال سعودي								
٢٠١٥ م	٣,١٨٩,٣٧٥ ريال سعودي								
٢٠١٤ م	٣,٠٣٧,٥٠٠ ريال سعودي								
طريقة دفع الإيجار	دفعتين بشكل نصف سنوي، وفقا للتقويم الميلادي								

شروط إلغاء العقد

لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمالك إلغاء العقد عند مخالفة المستأجر لبنود العقد أو أي منها وهي كالتالي:

- ١- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر.
- ٢- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة.
- ٣- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- ٤- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- ٥- إذا أفلس المستأجر.

تفاصيل عقد الإيجار (بلوك أ/٧)

مساحة الأرض	٤,٨٦٥ متر مربع
مساحة البناء	١,٨٥٠ متر مربع
المستأجر	شركة عبد اللطيف العيسى للسيارات وهي إحدى شركات مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة المالكة لشركة عقار ومعمار الدولية للعقارات.
الاستخدام	مركز مطالبات وصيانة سيارات وجميع الأنشطة المتعلقة بها
تاريخ بدء العقد	٢٠١٧/١/١ م الموافق ١٤٣٨/٤/٢ هـ
مدة العقد	٥ سنوات (ملزمة)
تاريخ نهاية العقد	٢٠٢١/١٢/٣١ م الموافق ١٤٤٣/٥/٢٦ هـ
المدة المتبقية لانتهاه العقد من	أربع سنوات وخمسة أشهر
تاريخ الشروط والأحكام	
إجمالي قيمة العقد	٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
الإيجار السنوي	٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
الإيجار السنوي آخر ٣ سنوات	
طريقة دفع الإيجار	دفعتين بشكل نصف سنوي، وفقا للتقويم الميلادي
شروط إلغاء العقد	لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمالك إلغاء العقد عند مخالفة المستأجر لبنود العقد أو أي منها وهي كالتالي:

- ١- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر.
- ٢- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة.
- ٣- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- ٤- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- ٥- إذا أفلس المستأجر.

تفاصيل عقد الإيجار (بلوك ب/٧)

مساحة الأرض	٤,٨٦٥ متر مربع
مساحة البناء	١,٨٣٥ متر مربع
المستأجر	شركة العيسى العالمية للسيارات
الاستخدام	مركز بيع قطع غيار سيارات وجميع الأنشطة المتعلقة بها
تاريخ بدء العقد	٢٠١٧/١/١ م الموافق ١٤٣٨/٤/٢ هـ
مدة العقد	٥ سنوات (ملزمة)
تاريخ نهاية العقد	٢٠٢١/١٢/٣١ م الموافق ١٤٤٣/٥/٢٦ هـ
المدة المتبقية لانتهاه العقد من	أربع سنوات وخمسة أشهر
تاريخ الشروط والأحكام	
إجمالي قيمة العقد	٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

السنة	قيمة الإيجار
٢٠١٦ م	٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٠١٥ م	٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٠١٤ م	٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي

دفعتين بشكل نصف سنوي، وفقاً للتقويم الميلادي
لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمالك إلغاء العقد عند مخالفة المستأجر لبنود العقد أو
أي منها وهي كالتالي:

- ١- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر.
- ٢- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة.
- ٣- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- ٤- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- ٥- إذا أفلس المستأجر.

تفاصيل عقد الإيجار (بلوك ٩)

٦,٠٩٨ متر مربع	مساحة الأرض
٤,٧٥٠ متر مربع	مساحة البناء
شركة العيسى العالمية للسيارات	المستأجر
مركز صيانة سيارات وجميع الأنشطة المتعلقة بها	الاستخدام
٢٠١٧/١/١ م الموافق ١٤٣٨/٤/٢ هـ	تاريخ بدء العقد
٥ سنوات (ملزمة)	مدة العقد
٢٠٢١/١٢/٣١ م الموافق ١٤٤٣/٥/٢٦ هـ	تاريخ نهاية العقد
أربع سنوات وخمسة أشهر	المدة المتبقية لانتهاء العقد من
٤,٧٧٢,٥٠٠ ريال سعودي	تاريخ الشروط والأحكام
٩٥٤,٥٠٠ ريال سعودي	إجمالي قيمة العقد
السنة	الإيجار السنوي
٢٠١٦ م	١,٠٤٧,٣٧٥ ريال سعودي
٢٠١٥ م	٩٩٧,٥٠٠ ريال سعودي
٢٠١٤ م	٩٥٠,٠٠٠ ريال سعودي

دفعتين بشكل نصف سنوي، وفقاً للتقويم الميلادي
لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمالك إلغاء العقد عند مخالفة المستأجر لبنود العقد أو
أي منها وهي كالتالي:

- ١- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر.
- ٢- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة.
- ٣- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- ٤- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- ٥- إذا أفلس المستأجر.

تفاصيل عقد الإيجار (بلوك ١٠)

٦,٧٣٠ متر مربع	مساحة الأرض
٥,٢٣٣ متر مربع	مساحة البناء
مؤسسة محمد يوسف ناغي للسيارات	المستأجر
صيانة سيارات وبيع قطع غيار	الاستخدام
٢٠١٢/١٢/٢٤ م الموافق ١٤٣٤/٠٢/١١ هـ	تاريخ بدء العقد
٥ سنوات (ملزمة)	مدة العقد

الإيجار السنوي
الإيجار السنوي اخر ٣ سنوات

طريقة دفع الإيجار
شروط إلغاء العقد

مساحة الأرض
مساحة البناء
المستأجر
الاستخدام
تاريخ بدء العقد
مدة العقد
تاريخ نهاية العقد
المدة المتبقية لانتهاء العقد من
تاريخ الشروط والأحكام
إجمالي قيمة العقد
الإيجار السنوي
الإيجار السنوي اخر ٣ سنوات

طريقة دفع الإيجار
شروط إلغاء العقد

٢٠١٧/١٠/٣٠ م الموافق ١٤٣٩/٢/١٠ هـ
ثلاثة أشهر (من المتوقع أن يتم تجديد العقد، وفي حال لم يتم التجديد سيقوم مدير الصندوق بالاستعانة بخدمات مدير عقارات للبحث عن مستأجر جديد)
٥,٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي

السنة	قيمة الإيجار
٢٠١٦ م	١,١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٠١٥ م	١,١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٠١٤ م	١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

دفعتين بشكل سنوي، وفقا للتقويم الهجري
لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمالك إلغاء العقد عند مخالفة المستأجر لبنود العقد أو أي منها وهي كالتالي:

- ١- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر.
- ٢- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة.
- ٣- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- ٤- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.

تفاصيل عقد الإيجار (بلوك ١١)

٧,٣٤١ متر مربع
مساحة الأرض
٥,٨٠٠ متر مربع
مساحة البناء
الشركة المتحدة للسيارات المحدودة
المستأجر
مركز صيانة السيارات وبيع قطع الغيار وجميع الأنشطة المتعلقة بها
الاستخدام
٢٠١٢/٧/٨ م الموافق ١٤٣٢/٨/١٨ هـ
تاريخ بدء العقد
١٠ سنوات وخمس شهور (ملزمة)
مدة العقد
٢٠٢٢/١٢/٣١ م الموافق ١٤٤٤/٦/٧ هـ
تاريخ نهاية العقد
خمس سنوات وخمسة أشهر
المدة المتبقية لانتهاء العقد من
٧,٨٣٠,٠٠٠ ريال سعودي
تاريخ الشروط والأحكام
١,٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
إجمالي قيمة العقد
١,٥٩٥,٠٠٠ ريال لباقي
الإيجار السنوي

السنة	قيمة الإيجار
٢٠١٦ م	١,٤٠٣,٦٠٠ ريال سعودي
٢٠١٥ م	١,٣٢٩,٨٠٠ ريال سعودي
٢٠١٤ م	١,٢٧٦,٠٠٠ ريال سعودي

دفعتين بشكل نصف سنوي، وفقا للتقويم الميلادي

تاريخ نهاية العقد
المدة المتبقية لانتهاء العقد من
تاريخ الشروط والأحكام
إجمالي قيمة العقد
الإيجار السنوي
الإيجار السنوي اخر ٣ سنوات

طريقة دفع الإيجار
شروط إلغاء العقد

مساحة الأرض
مساحة البناء
المستأجر
الاستخدام
تاريخ بدء العقد
مدة العقد
تاريخ نهاية العقد
المدة المتبقية لانتهاء العقد من
تاريخ الشروط والأحكام
إجمالي قيمة العقد
الإيجار السنوي

الإيجار السنوي اخر ٣ سنوات

طريقة دفع الإيجار

شروط إلغاء العقد

لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمالك إلغاء العقد عند مخالفة المستأجر لبنود العقد أو أي منها وهي كالتالي:

- ١- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر.
- ٢- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة.
- ٣- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- ٤- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- ٥- إذا أفلس المستأجر.

تفاصيل عقد الإيجار (قطعة ٢٤)

٦,٠٠٠ متر مربع	مساحة الأرض
٣,٠٠٠ متر مربع	مساحة البناء
شركة العيسى العالمية للسيارات	المستأجر
معرض سيارات والأنشطة المتعلقة بها	الاستخدام
٢٠١٧/١/١ م الموافق ١٤٣٨/٤/٢ هـ	تاريخ بدء العقد
٥ سنوات (ملزمة)	مدة العقد
٢٠٢١/١٢/٣١ م الموافق ١٤٤٣/٥/٢٦ هـ	تاريخ نهاية العقد
أربع سنوات وخمسة أشهر	المدة المتبقية لانتهاه العقد من
	تاريخ الشروط والأحكام
٨,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	إجمالي قيمة العقد
١,٦٧٠,٠٠٠ ريال سعودي	الإيجار السنوي
	الإيجار السنوي اخر ٣ سنوات
السنة	القيمة الإيجار
٢٠١٦ م	١,٨١٥,٠٠٠ ريال سعودي
٢٠١٥ م	١,٦٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
٢٠١٤ م	١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

دفعتين بشكل نصف سنوي، وفقا للتقويم الميلادي

لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمالك إلغاء العقد عند مخالفة المستأجر لبنود العقد أو أي منها وهي كالتالي:

- ١- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر.
- ٢- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة.
- ٣- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- ٤- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- ٥- إذا أفلس المستأجر.

تفاصيل عقد الإيجار (قطعة ٢٥)

٦,٠٠٠ متر مربع	مساحة الأرض
٣,٠٠٠ متر مربع	مساحة البناء
مؤسسة محمد يوسف ناغي للسيارات	المستأجر
صالة عرض ومكاتب وبيع قطع غيار	الاستخدام
٢٠١٢/١٢/٢٤ م الموافق ١٤٣٤/٠٢/١١ هـ	تاريخ بدء العقد
٥ سنوات (ملزمة)	مدة العقد
٢٠١٧/١٠/٣٠ م الموافق ١٤٣٩/٢/١٠ هـ	تاريخ نهاية العقد
ثلاثة أشهر (من المتوقع أن يتم تجديد العقد، وفي حال لم يتم التجديد سيقوم مدير الصندوق بالاستعانة بخدمات مدير عقارات للبحث عن مستأجر جديد)	المدة المتبقية لانتهاه العقد من
	تاريخ الشروط والأحكام

٧,٨٤٤,٥٠٠ ريال سعودي	إجمالي قيمة العقد
١,٧٥٤,٥٠٠ ريال سعودي (لآخر سنة قبل تجديد العقد)	الإيجار السنوي
السنة	الإيجار السنوي آخر ٣ سنوات
٢٠١٦ م	
١,٥٩٥,٠٠٠ ريال سعودي	
٢٠١٥ م	
١,٥٩٥,٠٠٠ ريال سعودي	
٢٠١٤ م	
١,٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	

دفعتين بشكل نصف سنوي، وفقاً للتقويم الهجري
لا يحق للمستأجر إلغاء العقد ويحق للمالك إلغاء العقد عند مخالفة المستأجر لبنود العقد أو أي منها وهي كالتالي:

- ١- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر.
- ٢- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة.
- ٣- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- ٤- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.

إفصاح: يمتلك هذا المجمع شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة ولشركة عقار ومعمار الدولية للعقارات حق التصرف فيه ، وهي إحدى الشركات التابعة لمجموعة عبداللطيف العيسى القابضة، والأستاذ/ زياد العيسى هو أحد مساهمي شركة ملكية للاستثمار بنسبة ٥% ويمتلك حصة مباشرة في شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة بنسبة ١٠% ، ويمتلك حصة غير مباشرة في شركة "عقار ومعمار بنسبة ١٠% كما أنه عضو مجلس إدارة في شركة عبداللطيف العيسى للسيارات وهي مستأجر رئيسي في هذا المجمع وشركة عبداللطيف العيسى للسيارات هي إحدى الشركات التابعة لمجموعة عبداللطيف العيسى القابضة للمزيد من التفاصيل الرجاء الاطلاع على الملحق رقم ٤ في نهاية هذه الشروط والأحكام. عدا ما ذكر أعلاه لا يوجد تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

١. مدير الصندوق.
٢. مدير/ مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
٣. مالك/ ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
٤. مستأجر/ مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.

٧,١,٣ مبنى دينار التجاري (مدينة جدة)

يتألف هذا المبنى من مكاتب وصلات تأجيريه ويقع في مدينة جدة ، ونسبة الإشغال (تأجير العقار) ١٠٠% ، وسيقوم مدير الصندوق بالاستحواذ على الأصل العقاري ونقل ملكيته إلى الشركة ذات الغرض الخاص خلال ٦٠ يوماً، وسيقوم مدير الصندوق بسداد قيمة الأصل نقداً من قيمة الاشتراكات النقدية في الصندوق.

معلومات عن العقار

النوع	مبنى تجاري (مكاتب ومعارض)
الموقع	حي الزهراء، مدينة جدة
مساحة الأرض	٤,٧٦١ متر مربع
مساحة البناء	١٤,٩٠٠ متر مربع
عدد الأدوار	٤ أدوار
إجمالي قيمة الاستحواذ	١٢٤,٤٧٠,٤٩٠ ريال سعودي، غير شاملة لقيمة السعي والبالغة: ٣,١١١,٧٦٢ ريال سعودي.

تفاصيل عقد الإيجار

المستأجر	شركة صبا العقارية
الاستخدام	مكاتب ومعارض تجارية
تاريخ بدء العقد	تاريخ بدء العقد عند استحواذ صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عليه وذلك عن طريق إفراغ العقار باسم الشركة ذات الغرض الخاص المؤسسة لحفظ أصول الصندوق
مدة العقد	٧ سنوات (ملزمة)
تاريخ انتهاء العقد	٧ سنوات من تاريخ إفراغ العقار باسم الشركة ذات الغرض الخاص
المدة المتبقية لانتهاء العقد من تاريخ الشروط والأحكام	٧ سنوات من تاريخ إفراغ العقار باسم الشركة ذات الغرض الخاص
إجمالي قيمة العقد	٦٩,٧٠٣,٤٨٠
الإيجار السنوي/ العائد	٩,٩٥٧,٦٤٠ ريال سعودي / ٨%
الإيجار السنوي اخر ٣ سنوات	السنة
	٢٠١٦ م
	٢٠١٥ م
	٢٠١٤ م
طريقة دفع الإيجار	تدفع بشكل سنوي، وفقاً للتقويم الميلادي

إفصاح: يمتلك هذا المبنى السيد: عبدالملك عبدالله آل الشيخ، والمستأجر هي شركة صبا العقارية المحدودة والتي يمتلك فيها مالك العقار نسبة ٦٠% تجدون في الجدول أدناه بيان بملك شركة صبا العقارية المحدودة:

م	المالك	النسبة
١	عبد الملك عبدالله آل الشيخ	٦٠%
٢	خالد بن يوسف السلوم	٤٠%

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

١. مدير الصندوق.
٢. مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
٣. مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
٤. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.

٧,١,٤ مشروع ويست أفينيو (مدينة الدمام)

يتألف هذا العقار من أسواق ومعارض ويقع في مدينة الدمام، ونسبة الإشغال (تأجير العقار) ١٠٠%، وسيقوم مدير الصندوق بالإستحواذ على الأصل العقاري ونقل ملكيته إلى الشركة ذات الغرض الخاص خلال ٦٠ يوماً. وسيقوم مدير الصندوق بسداد ٨٦% من قيمة الأصل على شكل إصدار وحدات (بشكل عيني) بقيمة الاستحواذ لصالح مالك العقار، وسداد ١٤% من قيمة الأصل بشكل نقدي من الاشتراكات النقدية في الصندوق.

معلومات عن العقار

النوع	مبنى تجاري (أسواق ومعارض) تتضمن المعارض شركة ساكو وشركة الشايح للتجزئة.
الموقع	حي الفيصلية، مدينة الدمام
مساحة الأرض	٥٧,٠٠٠ متر مربع
مساحة البناء	٥٦,٠٠٠ متر مربع
عدد الأدوار	دور واحد
إجمالي قيمة الاستحواذ	٣٠٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، غير شاملة لقيمة السعي والبالغة: ٣,٠٩٠,٠٠٠ ريال سعودي.

تفاصيل عقد الإيجار

المستأجر	شركة عقارات الخليج (هي الشركة المالكة للمشروع)
الاستخدام	معارض تجارية ومطاعم ومدينة ترفيهية
تاريخ بدء العقد	تاريخ بدء العقد عند استحواذ صندوق ملكية عقارات الخليج ريت عليه وذلك عن طريق إفراغ العقار باسم الشركة ذات الغرض الخاص المؤسسة لحفظ أصول الصندوق
مدة العقد	٢٠ سنة (خمس سنوات ملزمة)
إجمالي قيمة العقد	١٢٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
الإيجار السنوي	٢٤,٧٢٠,٠٠٠ ريال سعودي
طريقة دفع الإيجار	تدفع بشكل سنوي، وفقاً للتقويم الميلادي

إفصاح: يمتلك هذا المجمع شركة عقارات الخليج والتي يملكها شركة بيت الاستثمار الخليجي، وشركة سعد للتجارة والمقاولات، وشركة مجموعة عبداللطيف العيسى المحدودة، وشركة آل سعيدان للعقارات، والشركة الأولى للاستثمار وعدد من المستثمرين لا تتجاوز ملكية المستثمر الواحد منهم ٥% من رأس المال و هي التي سوف تقوم باستئجار العقار بالكامل، و يمتلك الأستاذ/ زياد بن عبد اللطيف العيسى حصة غير مباشرة فيها عن طريق شركة عبد اللطيف العيسى القابضة ونسبة مباشرة بقيمة ١,٢% ولمزيد من التفاصيل حول ملك الشركة يرجى الاطلاع على ملحق رقم ٥ في نهاية هذه الشروط والأحكام، وهو أحد مساهمي شركة "مُلكية للاستثمار" - مدير الصندوق، حيث يمتلك في رأسمال مدير الصندوق نسبة ٥%.

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

١. مدير الصندوق.
٢. مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
٣. مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
٤. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.

العوائد الإيجارية المستهدفة للعقارات:

السنة	إيجار مبنى الياسمين	إيجار مجمع التقنية التجاري الصناعي	إيجار مبنى دينار التجاري	إيجار مشروع ويست أفينيو	إجمالي الإيجارات	نسبة عائد الإيجارات %	مصاريف الصندوق المتوقعة	صافي العوائد المحققة لملاك الوحدات	صافي العوائد المحققة لملاك الوحدات %
٢٠١٨ م	١,٤٥٠,٠٠٠	١٠,٠٢٩,٠٠٠	٩,٩٥٧,٦٤٠	٢٤,٧٢٠,٠٠٠	٤٦,١٥٦,٦٤٠	٧,٧%	٧,٢٧٥,٥٠٠	٣٨,٨٨١,١٤٠	٦,٦
٢٠١٩ م	١,٤٥٠,٠٠٠	١٠,٠٢٩,٠٠٠	٩,٩٥٧,٦٤٠	٢٤,٧٢٠,٠٠٠	٤٦,١٥٦,٦٤٠	٧,٧%	٧,٢٧٥,٥٠٠	٣٨,٨٨١,١٤٠	٦,٦
٢٠٢٠ م	١,٤٥٠,٠٠٠	١٠,٠٢٩,٠٠٠	٩,٩٥٧,٦٤٠	٢٤,٧٢٠,٠٠٠	٤٦,١٥٦,٦٤٠	٧,٧%	٧,٢٧٥,٥٠٠	٣٨,٨٨١,١٤٠	٦,٦

- ٧,٢ **صلاحيات الحصول على تمويل:** لا يعترز مدير الصندوق الحصول على تمويل عند إطلاق الصندوق نيابة عن الصندوق، ولكن يجوز له الحصول على تمويل متوافق مع الضوابط الشرعية بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق. ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن ٥٠% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة. ويعتمد مبلغ التمويل على اعتبارات خاصة بترتيب التمويل المتحصل عليه؛ وظروف السوق السائدة. وسوف تكون شروط أي تمويل مبنية على أساس عدم وجود حق بالرجوع على مالكي الوحدات في الصندوق.
- ٧,٣ يحق لمدير الصندوق رهن العقار محل الاستثمار خلال مرحلة الاستحواذ لصالح أي جهة تمويلية في حال الحصول على تمويل للصندوق، ويُسجل صك الرهن باسم أمين الحفظ إلا إذا ما طلبت الجهة الممولة تسجيل الصك باسمها.
- ٧,٤ بعد إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية، من الممكن أن يقوم مدير الصندوق بالتفاوض مع البنوك للحصول على تسهيلات ائتمانية متوافقة مع الضوابط الشرعية عند الحاجة لتوفير النقد اللازم لإتمام عمليات استحواذ على أصول عقارية قد تتم في المستقبل.
- ٧,٥ **وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق:** يجوز لمدير الصندوق الاحتفاظ بالسيولة على شكل نقد متاح إلى أن يتم استثماره في الأصول العقارية المستهدفة أو توزيعه على مالكي الوحدات، ويجوز له القيام باستثمارات مؤقتة بالمبالغ النقدية المتوفرة وذلك في عمليات المراجعة، وذلك قبل التوزيع على المستثمرين أو قبل الاستثمار في أصل من الأصول حسبما هو الحال، على أن يتم استثمار النقد المتاح في أدوات أسواق النقد مباشرة والمصدرة من جهات سعودية وخليجية وخاضعة لإشراف البنوك المركزية في السعودية ودول الخليج بعملة الريال السعودي، ويتم اختيار تلك الجهات المصدرة لأدوات أسواق النقد بناء على التصنيف الائتماني بحد أدنى فئة (Baa1) والصادر عن وكالة موديز للتصنيف الائتماني أو ما يعادلها (BBB+) لدى أي من وكالة فيتش للتصنيف الائتماني وستاندر أند بورز للتصنيف الائتماني. ويمكن استثمار السيولة بشكل غير مباشر من خلال صناديق المراجعة بالريال السعودي المطروحة طرماً عاماً والمرخصة من هيئة السوق المالية سواء كانت مدارة من قبل مدير الصندوق نفسه أو مدير آخر وتتم عملية اختيار الصناديق من خلال قياس الأداء التاريخي للصندوق مقارنة بالمخاطر، و/أو السيولة وحجم الصندوق المستهدف إضافة إلى إمكانية الاستثمار في أكثر من جهة في نفس الوقت، ومن الممكن أن يخصص استثمار النقد الفائض في صناديق استثمار عقارية متداولة أخرى مطروحة طرماً عاماً والمرخصة من هيئة السوق المالية متوافقة مع الضوابط الشرعية.
- ٧,٦ يلتزم مدير الصندوق بقيود الاستثمار المنصوص عليها في التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

٨ مخاطر الاستثمار في الصندوق

- ٨,١ **مقدمة للمخاطر:** يصنف الاستثمار في الصندوق بأنه (متوسط إلى مرتفع المخاطر)، ولذلك فإن الاستثمار في هذا الصندوق ينطوي على مخاطر عديدة وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر، ولذلك فإن مدير الصندوق قد حصر المخاطر الواردة في ملخص المخاطر بحسب علمه واعتقاده، ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه المخاطر بعناية قبل شراء الوحدات في الصندوق، ولا يضمن مدير الصندوق عدم ظهور مخاطر أخرى مستقبلاً أغفل عنها، ويمكن أن توجد مخاطر أخرى لا يعلمها مدير الصندوق أو عوامل يعتقد مدير الصندوق أنها ليست ذات أهمية حالياً بينما قد تصبح مهمة مستقبلاً بتغير ظروف السوق وبالتالي لم يذكرها في هذه الفقرة.
- كما لا يضمن مدير الصندوق بأنه سيتمكن من تحقيق أهداف الصندوق ولا يضمن تحقيق عائد إيجابي على استثمارات المستثمرين ولا يضمن للمستثمرين عدم استرداد قيمة أقل من استثماراتهم عند تصفية الصندوق، ولا يضمن بأن سعر الوحدة لن يتراجع دون قيمة الاستثمار المبدئي، ويتحمل كل مستثمر المسؤولية الكاملة عن أي خسائر مالية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن تلك الخسارة بسبب الغش أو الإهمال الجسيم أو سوء التصرف من مدير الصندوق وفقاً لما تنص عليه لائحة صناديق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
- ٨,٢ **ملخص المخاطر:** يتناول هذا القسم العوامل الأكثر خطورة التي قد تؤثر على العمل والعمليات التشغيلية والوضع المالي للصندوق، وهو لا يصف جميع المخاطر وحالات عدم اليقين التي تنطبق على الصندوق أو على القطاع أو ملكية وحدات الصندوق. وفي حالة وقوع أي من المخاطر التالية أو ظهور مخاطر وحالات عدم يقين أخرى لم يتم تحديدها بعد أو التي نراها غير جوهرية في الوقت الراهن، حينها قد يتأثر الصندوق سلباً، وقد تتخفف قيمة وحدات الصندوق في تلك الحالة.
- من هذه المخاطر التي يعلمها مدير الصندوق على سبيل المثال وليس للحصر:

٨,٢,١ مخاطر عدم وجود تاريخ تشغيلي: لا يوجد تاريخ تشغيلي أو نتائج سابقة للصندوق ولا ينبغي للمستثمر الاعتماد على نتائج سابقة لصناديق عقارية مدرة للدخل أو صناديق ريت أخرى لاستقراء الأداء المستقبلي للصندوق سواء كانت مرتبطة بأحد الأطراف المشاركة في هذا الصندوق أم لم تكن. حتى تاريخ إصدار هذه الشروط والأحكام، لم يتم الصندوق بتنفيذ أي استثمارات عقارية أو غيرها كما لا يملك الصندوق أي أصول عقارية ولم يتم بأي عمليات تشغيلية أو حصل على تمويل. لذا فإن هذا الأمر قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

٨,٢,٢ مخاطر عدم تحقيق العائد: لا يضمن مدير الصندوق بأنه سيتمكن من تحقيق العوائد لمستثمريه وجميع الأرقام التي وردت والمبينة في هذه الشروط والأحكام هي لأغراض توضيح العوائد المتوقعة مستقبلاً بناءً على العقود الحالية. العوائد الفعلية للصندوق قد تختلف عن الأرقام الواردة في هذه الشروط والأحكام في حال عدم التزام المستأجر بشروط العقد أو تغيير قيمة العقود مستقبلاً. ولن يكون هناك أي ضمان بتحقيق هذه العوائد.

٨,٢,٣ مخاطر الاستثمار عامة: ليس هنالك أي ضمان بأن الصندوق سوف يحقق أهدافه الاستثمارية وهو ما قد يحدث نتيجة للعديد من العوامل، بعضها يقع خارج نطاق سيطرة مدير الصندوق. وستكون الاستثمارات في الصندوق مناسبة فقط للمستثمرين الذين يدركون المخاطر التي ينطوي عليها ذلك الاستثمار.

٨,٢,٤ مخاطر الاستثمارات العقارية: الاستثمارات العقارية في المملكة تتأثر بالظروف الاقتصادية المحلية، ولذلك فإن المؤشرات الاقتصادية العامة مثل النمو الاقتصادي وعرض النقد وأسعار الفائدة المحلية وغيرها من العوامل ستؤثر على إقبال المستثمرين نحو الاستثمارات العقارية وبالتالي تنعكس على توجه السوق العقارية مستقبلاً مما قد يؤثر على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

٨,٢,٥ مخاطر عدم تمكين المستثمر من تقويم استثمارات الصندوق العقارية كلياً على حدة: سوف لن تسنح الفرصة للمستثمرين الراغبين بالاستثمار في "صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت" لتقويم استثمارات الصندوق العقارية بشكل مستقلٍ وفردى قبل أن يقوم بها الصندوق. إن الصندوق لا يملك أي أصولٍ عقارية ولم يتم بعد بالاستحواذ على الأصول العقارية، كما أن الصندوق لن يقوم بتزويد المستثمر بمعلوماتٍ عن الاستحواذات العقارية التي سيقوم بها مستقبلاً قبل حصولها مما سيحد من قدرة المستثمر على تقويم كل عملية استحواذ بشكلٍ منفرد.

٨,٢,٦ مخاطر التأخر في تحديد العقارات الملائمة أو الاستحواذ عليها: قد تتأثر قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات دورية كنتيجة للتأخر في العثور على استثماراتٍ عقارية ملائمة، خصوصاً بأن مدير الصندوق قد يعتمد على طرف ثالث للبحث عن عقارات ملائمة والذي قد يكون يسعى في الوقت ذاته إلى تحديد عقارات ملائمة للاستثمار لأطراف أخرى. إن التأخر في تحديد، والاستحواذ على، وتطوير - إذا ما قمنا بتطوير عقارات مدرة للدخل - عقارات محفظة الصندوق سوف يكون له على الأغلب تأثيرٌ سلبي على مقدرة الصندوق على القيام بتوزيعات دورية مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائد الصندوق وتوزيعاته.

٨,٢,٧ مخاطر تركيز الاستثمارات جغرافياً: بناء على استراتيجية الصندوق، ستركز عقارات محفظة الصندوق داخل المملكة العربية السعودية وقد يكون تركيزها مستقبلاً في مدينة واحدة وبالتالي سوف تتأثر بالأوضاع والانكماشات والدورات الاقتصادية التي تتأثر بها المنطقة بشكلٍ عام مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة، كما أن التركيز العالي لعقارات محفظة الصندوق في منطقة جغرافية معينة، أو كون نسبة كبيرة من المستأجرين يعملون في قطاع واحد أو قطاعات متشابهة ومتربطة، من شأنه أن يضخم تأثيرات الانكماشات الحاصلة في تلك المنطقة الجغرافية أو في ذلك القطاع أو القطاعات مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته. وقد تشمل العوامل المؤثرة على الأوضاع الاقتصادية في المملكة العربية السعودية ما يلي:

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

٨,٢,٨ مخاطر شح عرض العقارات ذات الجودة العالية: إن السوق العقاري السعودي في الوقت الراهن لا يعرض الكثير من العقارات ذات الجودة العالية والمستوى العالمي في التصميم والتنفيذ، مما قد يؤدي لزيادة الطلب عليها من قبل الأطراف التي تسعى للاستحواذ عليها لأغراض استثمارية وزيادة أسعار الاستحواذ عليها بشكل لا يتناسب مع قيمتها الفعلية. يُتوقع من السوق العقاري السعودي أن يتوجه خلال الفترة المقبلة لتشييد المزيد وزيادة المعروض من العقارات ذات الجودة العالية، مما قد يؤدي إلى تباطؤ نمو العائد الاستثماري على العقارات ذات الجودة العالية والتي يستهدفها الصندوق، وبالتالي قد يكون له أثر سلبي على معدل التوزيعات الدورية وعلى نمو قيمة استثمارات المشتركين في الصندوق مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

٨,٢,٩ مخاطر التوزيعات من أنشطة غير تشغيلية: قد يعتمد مدير الصندوق وفي حال عدم تمكنه من دفع العوائد التأجيلية الدورية للمساهمين من نشاط الصندوق التشغيلي أن يقوم بتوزيع جزء من النقدية المتوفرة في الصندوق حال استحقاق العوائد كجزء من الالتزام على الصندوق مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

٨,٢,١٠ مخاطر فقدان الموظفين: إن عدم قدرة مدير الصندوق و/أو المستشار/المُشغل العقاري و/أو أي من الأطراف الخارجية على المحافظة على أو استقطاب الموظفين الرئيسيين أو فقدان الموظفين الرئيسيين العاملين لدى أي منهم قد يؤثر على قدرة مدير الصندوق على تنفيذ الاستراتيجية الاستثمارية مما قد يؤثر بدوره على قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات دورية وفقاً للمستهدف وكذلك على قيمة استثمار المشتركين مما قد يؤثر سلباً على توزيعات الصندوق وعوائده.

٨,٢,١١ مخاطر التأثير بالتغيرات الاقتصادية والتشريعية: تتأثر النتائج التشغيلية للصندوق بالتغيرات الاقتصادية والتشريعية والتي قد يكون لها أثر سلبي على قطاع العقار بشكل عام، مما قد يحد من ربحية الصندوق أو يعوق الصندوق من تحقيق النمو في قيمة استثماراته العقارية. تشمل المخاطر المرتبطة بالتغيرات الاقتصادية والتشريعية ما يلي:

(أ) التغيرات في الظروف الاقتصادية أو الظروف المحلية بشكل عام.

(ب) التغير في العرض والطلب على العقارات.

(ت) التغير في نسبة الريح السائدة وخصوصاً الفترات التي تتسم بارتفاع نسبة الريح وقلة المعروض النقدي.

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

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

٨,٢,١٢ مخاطر عدم وفاء المستأجرين بالتزاماتهم: قد لا يلتزم المستأجر بالتزاماته التعاقدية وقد لا يلتزم بالوفاء بالدفعات الإيجارية المستحقة، مما يؤثر سلباً على التدفقات النقدية للصندوق، وبالتالي سيؤثر على العوائد الدورية التي سيقوم الصندوق بتوزيعها على مالكي الوحدات. وإذا ما أعلن أي من المستأجرين لأحدى وحدات عقارات محفظة الصندوق إفلاسه، فإن المُشغل العقاري للصندوق قد يكون غير قادر على تحصيل الأموال المستحقة للصندوق بموجب عقود التأجير المبرمة مع ذلك المستأجر، الأمر الذي قد يؤدي إلى تقليل التدفقات النقدية الناتجة عن عمليات الصندوق الرئيسية وبالتالي المبالغ المتوفرة للقيام بالتوزيعات الدورية على حملة الوحدات مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

٨,٢,١٣ مخاطر عدم إشغال العقار لفترات طويلة: عندما تصبح أي من الوحدات العقارية شاغرة لفترات طويلة كنتيجة لانتهاؤ عقد التأجير دون تجديده، أو تنصل المستأجر من إكمال عقد التأجير بشكل قانوني أو غير قانوني، أو إعلان المستأجر إفلاسه، أو إلغاء أو عدم تجديد العقد أو غير ذلك من الأسباب، فإن الصندوق قد يعاني من انخفاض في العوائد، وبالتالي انخفاض التوزيعات الدورية للمستثمرين. علاوة على ذلك، ولكون قيمة عقار ما تعتمد بشكل كبير على العقود التأجيلية لذلك العقار، فإن القيمة التي يمكن تحصيلها من بيع تلك العقارات التي ظلت غير مستأجرة بشكل جزئي أو كلي لفترات طويلة نسبياً قد تتناقص، وبالتالي قد تتناقص العوائد التي يمكن تحقيقها للمستثمرين مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

٨,٢,١٤ مخاطر عدم وجود ضمانات في عمليات بيع العقار: إن الأطراف البائعة للعقارات عادة ما تقدم ضمانات محدودة أو لا تقوم بتقديم أي ضمانات تتعلق بمدى جودة العقار من النواحي المعمارية أو الهندسية أو مدى ملاءمته للاستخدام في غرض معين. وبالتالي فإن الصندوق يملك إجراءات محدودة إذا ما فشلت دراسات الفحص النافي الجهالة التي قد يقوم بها الصندوق قبيل الاستحواذ على عقار معين في إظهار أي أمور قد يكون من شأنها خفض قيمة العقار. في مثل هذه الحالات، فإن الصندوق قد يخسر كل أو جزءاً كبيراً من استثماره في مثل هذه العقارات بالإضافة إلى خسارته للعوائد التي كان متوقعاً تحصيلها من هذه العقارات في صورة إيجارات، وبالتالي فإن ذلك سوف ينعكس سلباً على قيمة استثمار المشتركين والتوزيعات الدورية لهم كذلك على عوائد الصندوق.

٨,٢,١٥ مخاطر تكاليف الإصلاحات أو الإضافات الجوهرية على العقارات المملوكة: لقد جرت العادة أنه عندما يغادر المستأجرون العقار المُستأجر لانتهاؤ عقودهم التأجيلية دون تجديدها أو لأي سبب آخر، فإن مالك العقار سيقوم بإنفاق مبالغ، قد تكون

جوهرية، لإجراء تحسينات على العقار لزيادة جاذبيته للمستأجرين الجدد. وعلى الرغم من أنه يُتوقع من المستأجرين بشكل عام دفع مبالغ دورية للقيام بأعمال صيانة العقار الذي يشغلونه، فقد يؤول المطاف بالصفحة 37-13170 إلى كونه مسؤولاً عن القيام بإصلاحات جوهرية للعقار الذي تم إخلاؤه حديثاً تزيد عن أية مبالغ تم تحصيلها من المستأجرين القدامى مقابل أعمال الصيانة مما قد يؤثر سلباً على قيمة استثمارات المشتركين وعوائد الصندوق وتوزيعاته.

٨,٢,١٦ مخاطر عدم سيولة الاستثمارات العقارية: الاستثمارات العقارية تعتبر استثمارات غير سائلة نسبياً مقارنةً باستثمارات الأسهم والأصول الاستثمارية الأخرى، وهذا الأمر قد يؤثر على إمكانية قيام مدير الصندوق ببيع أصول الصندوق العقارية خلال مدة زمنية قصيرة، وقد يتأخر البيع بسبب ظروف القطاع العقاري أو الظروف الاقتصادية الكلية، وبالتالي فإن مدير الصندوق لا يستطيع أن يُقدّر مدى احتمالية أن يتمكن من بيع أي من عقاراته بالسعر أو بالشروط التي يقوم بوضعها، وقد لا يستطيع أن يُقدّر كم من الوقت ستستغرق عملية البحث عن مشتري محتمل وحتى إنهاء صفقة البيع. إن عقود شراء بعض العقارات التي قد يستحوذ عليها الصندوق قد تحتوي ضمن بنودها على تقييدات تتعلق بعملية البيع، مثل ألا يُباع العقار لفترة زمنية معينة أو مقدار الدين الذي يمكن سداه عن طريق عملية البيع تلك. إن أي تأخير في عملية بيع العقار سيقبل من قدرة الصندوق على تطبيق استراتيجيته الاستثمارية على الوجه الأمثل، مما قد ينعكس بشكل سلبي على قيمة استثمارات المشتركين في الصندوق و/أو التوزيعات الدورية للمشاركين وبالتالي على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

٨,٢,١٧ مخاطر بيع العقار بخسارة رأسمالية: إن بعض العقارات المملوكة من قبل الصندوق قد لا تشهد ارتفاعات في عوائدها التأجيرية عبر الزمن، أو أن الزيادة في إيجاراتها قد تكون أقل من النسبة السوقية العادلة مستقبلاً. ولهذه الأسباب أو غيرها، فإن قيمة العقار لأي مشتري محتمل قد لا تتزايد مع مرور الوقت، مما قد يحد من قدرة مدير الصندوق على بيع مثل تلك العقارات، وأنه في حال إذا تمكن الصندوق من بيعها، فإنها قد تُباع بسعر يقل عن سعر الشراء الأصلي، مما يعني تناقصاً في الأموال التي يُمكن للصندوق استخدامها في القيام بالاستحواذ على عقارات أخرى وتناقصاً في العائد الرأسمالي للصندوق وبالتالي تناقصاً في قيمة الاستثمار ككل مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

٨,٢,١٨ مخاطر ارتفاع التكاليف التشغيلية: إن شراء الصندوق لأي عقارات ينطوي عليه مخاطر تشغيلية بشكل عام، والتي قد تؤثر بشكل سلبي على أداء الصندوق. إذا كان عقار ما ضمن محفظة الصندوق شاغراً بشكل جزئي أو إذا كانت الإيجارات المُحصلة من المستأجرين غير كافية لتغطية التكاليف التشغيلية لذلك العقار، فسيضطر الصندوق لتغطية التكاليف التشغيلية لذلك العقار. تشمل التكاليف التشغيلية للعقارات على سبيل المثال لا الحصر على تكاليف المنافع العامة، رسوم الإدارة، التأمين على العقار، الإصلاحات والصيانة، والتكاليف الإدارية. على الرغم من أن مدير الصندوق يعتقد أن معظم العقود التي سيتم بموجبها تأجير عقارات محفظة الصندوق ستلزم المستأجرين على دفع جزء أو كل من هذه المصاريف مالم تتعارض مع الضوابط والمعايير الشرعية، إلا أن العقود التأجيرية التي سيتم توقيعها مستقبلاً حال انتهاء مدة العقود الحالية قد لا يتم صياغتها على نفس النحو، وبالتالي فقد يضطر الصندوق إلى دفع هذه التكاليف. إذا كان الصندوق غير قادر على توقيع عقود تلزم المستأجر على دفع المصاريف التشغيلية للعقار، أو إذا تخلف المستأجرون لسبب أو لآخر عن دفع هذه المصاريف، أو ارتفعت قيمة التكاليف التشغيلية لأي سبب خارج عن إرادة مدير الصندوق فسوف يضطر الصندوق لدفع هذه المصاريف، مما سيكون له أثر سلبي على الموارد المتاحة مستقبلاً للاستحواذ على العقارات أو القيام بتوزيعات دورية حسب المستهدف مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

٨,٢,١٩ المخاطر المتعلقة بالتأمين على العقار: سوف يقوم الصندوق بالتأمين التكافلي على جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق لتقليل مخاطر الضرر المادي المباشر الذي قد يقع على العقارات. إن الأضرار المادية التي قد تقع على العقار قد تفوق قيمتها المبالغ المستلمة عن طريق التأمين حيث قد لا تغطي بنود وثيقة التأمين مُجمل الخسائر التي سيتحملها الصندوق، مما يعني أن جزءاً من تكاليف إعادة تأهيل البناء سوف يقع على كاهل الصندوق، بالإضافة إلى عدم تعويض الصندوق عن جزء أو كل الخسارة المترتبة عن عدم تحصيل الإيجارات في بالعقارات المتضررة، مما يعني أن التوزيعات الدورية للمشاركين سوف تتأثر سلباً. كما أن هنالك أنواعاً من الخسائر والأضرار المادية ذات الطبيعة الكوارثية والتي لا يمكن تأمينها أو التي يكون تأمينها غير مُجدٍ اقتصادياً أو يُمكن تأمينها بشكل محدود ومشروط. تشمل هذه الخسائر والأضرار تلك الناجمة عن الحروب أو الأعمال الإرهابية أو الزلازل والفيضانات والأعاصير أو الكوارث البيئية وغيرها من الأحداث المدمرة التي قد تقع على نطاق واسع. في مثل هذه الحالات، قد لا يكون لدى عقارات الصندوق تغطية تأمينية ملائمة، أو تغطية تأمينية على الإطلاق. في حال حصول حدث كارثي يؤدي إلى إيقاع أضرار على أو تدمير عقار أو أكثر من عقارات محفظة الصندوق، فقد يفقد الصندوق مبلغ استثماره في ذلك العقار والأرباح التي كان يُتوقع تحقيقها عبر تأجيرها مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعلى عوائده وتوزيعاته.

٨,٢,٢٠ مخاطر وجود شروط تعاقدية تقييدية: قد تكون بعض العقارات التي سيستحوذ عليها الصندوق جزءاً من مخطط عقاري أو جزءاً من مجمع تجاري على سبيل المثال، وبالتالي فقد ينطوي عقد شراء مثل هذه العقارات على شروط وقيود قد تحد من قدرة الصندوق على تشغيل مثل هذه العقارات أو القيام بتحسينات أو تقييد نوع المستأجرين الذين يُمكن أن يشغلوا العقار المذكور وغير ذلك. إن امتثال الصندوق بمثل هذه الشروط والقيود قد ترفع من تكاليف العقار التشغيلية وبالتالي تُقلل من الأموال المتوفرة لدى الصندوق للقيام بالتوزيعات الدورية مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

٨,٢,٢١ مخاطر التأخير في الانتهاء من أعمال الإنشاء والتطوير: قد يتم استخدام بعض متحصّلات عملية الطرح في الاستحواذ على عقارات بنية تحسينها وتطويرها، وبالتالي فإن أداء الصندوق سيكون مرتبطاً بمسائل متعلقة بالتخطيط وإعادة التخطيط العقاري، والالتزامات البيئية والاجتماعية أثناء التطوير والتحسين ما يعني إمكانية التأخر في مواعيد الانتهاء من أعمال التحسين والتطوير مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

٨,٢,٢٢ مخاطر التنافسية الشرائية: يتوقع الصندوق أن يدخل في منافسة مع الأفراد، والشركات، والحسابات الاستثمارية للمؤسسات المالية كالبانوك وشركات التأمين، والصناديق العقارية المدرة للدخل الأخرى، وأي كيانات أخرى منخرطة في أنشطة السوق العقارية سواء كانت أشخاصاً حقيقيين أم اعتباريين. إن العديد من هذه الكيانات المذكورة أنفاً قد يكون لديها موارد أكبر من موارد الصندوق، كما أن بعض الصناديق العقارية المدرة للدخل الأخرى قد تتمتع بانخفاض تكاليف رأس المال وكفاءة تشغيلية أعلى. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي ازدياد في عدد هذه الكيانات المتنافسة و/أو في حجم الأموال المتوفرة للاستحواذ على الاستثمارات العقارية الملائمة سوف ينجّم عنه زيادة في الطلب على العقارات المتوفرة للاستحواذ مما يعني زيادة الأسعار التي تُدفع مقابلها. إن قيام الصندوق بدفع مبالغ أعلى للعقارات والاستثمارات العقارية الأخرى التي يعتزم القيام بها فإن ربحية الصندوق قد تقل وبالتالي فقد يقل العائد على الاستثمار مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

٨,٢,٢٣ مخاطر التنافس في العروض: سيكون هنالك العديد من العقارات الأخرى التي تقع في نفس المناطق التي توجد فيها عقارات محفظة الصندوق والتي سوف تتنافس مع عقارات محفظة الصندوق في اجتذاب المستأجرين. إن عدد هذه العقارات المتنافسة سيكون له أثرٌ على مقدرة الصندوق على تأجير عقاراته وعلى المبالغ التي يمكنه تحصيلها كإيجارات لهذه العقارات مما قد يؤدي لانخفاض التدفقات النقدية للصندوق. قد يتأثر أداء الصندوق سلباً في حال إذا ما بُنيت عقارات جديدة أو تم تحسين وتطوير عقارات قائمة في نفس مواقع عقارات الصندوق، الأمر الذي قد يُضطر الصندوق إلى القيام بتحسينات أو تطويرات رأسمالية على العقارات التي يملكها للحفاظ على أو خلق ميزة تنافسية، وبالتالي سيؤثر على التوزيعات الدورية التي يقوم بها الصندوق مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

٨,٢,٢٤ مخاطر تكاليف الامتثال للقوانين والتشريعات الحكومية: إن الممتلكات العقارية والعمليات المتعلقة بها من تشييد وتأجير وغير ذلك خاضعة لقوانين وتشريعات المملكة العربية السعودية مثل تلك المتعلقة بالبيئة وحمايتها وتشريعات الصحة والسلامة العامة ومدى ملاءمة العقار للاستخدام من قبل الأفراد ذوي الاحتياجات الخاصة وغير ذلك. قد تفرض مثل هذه القوانين والتشريعات التزامات متفاوتة على المستأجرين و/أو ملاك العقار و/أو المشغلين العقاريين فيما يتعلّق بتكاليف تقصي العقارات من قبل الهيئات الحكومية ومعالجة الملاحظات التي قد تبديها تلك الجهات بغض النظر عن السبب أو إذا ما كانت الأفعال التي أدت إلى عد الامتثال للقوانين قانونية أم لا، وقد تكون مثل هذه الالتزامات جوهرية في حجمها ونوعها مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة، كما ان صدور تشريعات جديدة تحظر تأجير العقارات على فئة معينة من المستأجرين قد يحتم على المستأجرين إخلاء العقارات المستأجرة من الصندوق وبالتالي يواجه الصندوق مخاطر البحث عن مستأجرين جدد وقد يكون ذلك مقابل تخفيض قيمة الإيجار. مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

٨,٢,٢٥ المخاطر المتعلقة بالتمويل: حيث أن مدير الصندوق قد يسعى للحصول على تمويل بغرض استخدامه في عمليات الاستحواذ على العقارات وتسيير أعمال الصندوق، إلا أن الظروف الاقتصادية العالمية الراهنة قد تؤدي لارتفاع تكاليف التمويل، كما أن تكاليف التمويل بشكل عام قد يكون لها تأثيرٌ سلبي على صافي عوائد الصندوق في حال انخفاض العوائد التأجيرية لسببٍ أو لآخر وبالتالي سيكون لها أثرٌ سلبي على أداء الصندوق ككل، كما أن استخدام التمويل قد يؤدي لتقليص صافي قيمة الأصول في حال حدوث انخفاض في قيمة أصول الصندوق العقارية. جميع هذه الأسباب قد تؤدي إلى تأثيرات سلبية على نتائج الصندوق التشغيلية ووضعه المالي مما قد يؤثر على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

٨,٢,٢٦ مخاطر ارتفاع نسبة المربحات على التمويل: في حال إذا ما قام الصندوق بالحصول على تمويلات ذات نسبة مربحة متغيرة، فإن الارتفاعات في معدلات الربح سيؤدي إلى تقليل التدفقات النقدية وبالتالي قدرة الصندوق على القيام بالتوزيعات الدورية. بالإضافة إلى ذلك، وعند قيام الصندوق بسداد تمويل ذو نسبة ربح متغيرة خلال فترات ارتفاع معدلات الربح، فقد يتعيّن عليه تسهيل

واحد أو أكثر من استثماراته العقارية في وقتٍ قد لا يكون موافقاً لتحقيق أعلى عائدٍ ممكن على مثل هذه الاستثمارات مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

٨,٢,٢٧ مخاطر الاستحواذ على حصص مشاعة في أصل عقاري: بنطوي الاستحواذ على حصص في شركات أو عقارات مملوكة لجهات أخرى على نفس المخاطر العامة التي يتعرض لها القطاع العقاري والواردة في بند المخاطر. وبالتالي يمتد أثرها إلى الحصص المملوكة من قبل الصندوق. ولا يمكن إعطاء أية ضمانات بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق أي عائد على رأس المال المستثمر مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

٨,٢,٢٨ مخاطر الاستثمار في صناديق أخرى: تتعرض الصناديق الأخرى التي يستهدف الصندوق الاستثمار بها إلى نفس المخاطر الواردة في فقرة المخاطر الرئيسية للاستثمار أو بعض منها أو مخاطر خاصة بالصندوق نفسه، مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

٨,٢,٢٩ مخاطر فرض رسوم على الأراضي البيضاء: قد يتحمل مالكي الوحدات الأثر السلبية المترتبة على قرار فرض رسوم على الأراضي البيضاء، والتي تتمثل في التوسع في انشاء المشاريع العقارية المدرة للدخل نتيجة تطوير الأراضي البيضاء، وبالتالي انخفاض قيمة الإيجارات مما يؤثر على عوائد الصندوق وتوزيعاته بشكل سلبى.

٨,٢,٣٠ المخاطر المرتبطة بمعايير الهيئة الشرعية: إن طبيعة استثمارات الصندوق الشرعية تجعل الاستثمار فقط محدوداً بفئة معينة من الاستثمارات دون غيرها. مما يحد من توزيع أصول الصندوق بشكل أوسع وبالتالي فإن أي تذبذب في أسعار تلك الفئة المحدودة من الاستثمارات قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق. وبما أن مدير الصندوق يقوم بمراجعة توافق الاستثمارات مع الضوابط الشرعية وقد ينتج عن ذلك تغيير وضع بعض الاستثمارات من متوافقة إلى غير متوافقة مع الضوابط الشرعية، وبالتالي تنشأ احتمالية التخلص من تلك الاستثمارات بأسعار غير مناسبة، مما يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

٨,٢,٣١ مخاطر تضارب المصالح: يزاول مدير الصندوق مجموعة من الأنشطة التي تتضمن استثمارات مالية وخدمات استشارية. وقد تنشأ هناك حالات تتضارب فيها مصالح مدير الصندوق مع مصالح الصندوق. إن أي تضارب في المصالح يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه بشكل موضوعي مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

٨,٢,٣٢ مخاطر الاستثمار في مرابحات: هي تلك التي تتعلق باحتمال أن يخفق أي من الجهات المتعاقد معها في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مع مدير الصندوق وفقاً للشروط المتفق عليها بينهما. وتطبيق هذه المخاطر على الصندوق في حالة إيداع أموال (بصفة ودائع متوافقة مع الضوابط الشرعية أو ما في حكمها) لدى طرف ثالث، أو من خلال الاستثمار في عمليات المرابحة المختلفة. إن أي إخفاق من قبل الجهات التي يتعامل معها الصندوق يؤثر سلباً على استثماراته وعوائده وتوزيعاته.

٨,٢,٣٣ مخاطر الاعتماد على التصنيف الائتماني: في حالة انخفاض التصنيف الائتماني لأي من المرابحات التي يستثمر بها الصندوق، قد يضطر مدير الصندوق إلى التخلص منها، مما قد يؤثر سلباً على أصول الصندوق المستثمرة في مرابحات أو صناديق مرابحة والذي بدوره سيؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

٨,٣ الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة. وبشكل عام فإن استثمار المشترك في الصندوق لا يعد إيداعاً لدى بنك محلي. إن طبيعة استثمار المشترك في الصندوق تكون بالمشاركة، أي أن تحقيق الأرباح أو تحمل الخسائر ستكون حسب نسبة مشاركة كل مشترك في الصندوق. وبناءً عليه فإن مدير الصندوق لا يقدم أي ضمانات بأن الصندوق سوف يحقق أهدافه الاستثمارية. ولن تكون هناك أي ضمانات بحصول المشتركين على مبالغهم الأصلية المستثمرة عند بيع وحداتهم أو عند إنهاء الصندوق.

٨,٤ إن أداء المشاريع العقارية وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى في المملكة ليس مؤشراً على نجاح الصندوق ولا ضماناً له، بل إن العوائد التي تحققها المشاريع العقارية وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى في المملكة يمكن أن تتفاوت بدرجة كبيرة، إذ أن كل مشروع يتأثر بعوامل خاصة منها على سبيل المثال لا الحصر، الخصائص السكانية والتوقيت والعوامل البيئية والتصميم والمقاولين. كما أنه ليس هناك أي ضمان أو تأكيد أو إفادة من جانب مدير الصندوق بأن المشروع سيحقق نفس النتائج أو نتائج مماثلة لتلك التي حققتها مشاريع عقارية أو صناديق استثمار عقاري مماثلة نفذت في المملكة. إن نجاح المشاريع أو الصناديق المماثلة ليس مؤشراً على أية عوائد في المستقبل.

٨,٥ يتحمل مالكو الوحدات المسؤولية كاملة عن أي خسارة مالية قد تترتب على الاستثمار في الصندوق إلا في الحالات التي تكون فيها الخسارة ناتجة عن إهمال أو تقصير من مدير الصندوق.

٨,٦ يجوز لمدير الصندوق أن يعمل مديراً لصناديق أخرى لها نفس أهداف الصندوق. ومن هنا، فقد ينتج أن يكون لدى مدير الصندوق سياق عمله حالات تضارب في المسؤولية أو المصالح بين الصندوق والصناديق الأخرى. وفي هذه الحالة، سوف يسعى مدير الصندوق لحل هذا التضارب في المصالح على أسس عادلة ومنصفة لجميع الصناديق ذات العلاقة.

٩ الاشتراك

فترة الطرح

إدراج وحدات الصندوق	الاستحواذ على العقارات	إقفال فترة الطرح الأولي	بداية فترة الطرح الأولي
سيتم إدراج وحدات الصندوق خلال ٦٠ يوم عمل من نقل ملكية الأصول العقارية إلى الصندوق.	سيتم الاستحواذ على العقارات ونقل ملكية الأصول العقارية إلى الشركة ذات الغرض الخاص خلال ٦٠ يوم عمل من إقفال الطرح.	الأحد ٢٦ ذو الحجة ١٤٣٨ هـ ١٧ سبتمبر ٢٠١٧ م	خمسة أيام عمل تبدأ من الإثنين ٢٠ ذو الحجة ١٤٣٨ هـ ١١ سبتمبر ٢٠١٧ م

أ) يبدأ الاشتراك في الصندوق للسعوديين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي والمقيمين إقامة نظامية داخل المملكة العربية السعودية والأجانب غير المقيمين بما لا يخل بنظام تملك العقار لغير السعوديين في تاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٠ هـ الموافق ٢٠١٧/٠٩/١١ م وينتهي في تاريخ ١٤٣٨/١٢/٢٦ هـ الموافق ٢٠١٧/٠٩/١٧ م) ومدة الطرح الأولي ٥ أيام عمل، ويجوز أن يمدد مدير الصندوق تاريخ إقفال الطرح لمدة ٢٣ يوم عمل وذلك بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق وأخذ موافقة هيئة السوق المالية. في الفقرة أدناه تفصيل لبعض حالات الاشتراك:

- يجوز الاشتراك لمن هم دون سن ١٨ سنة هجرية الاشتراك عن طريق الولي أو الوصي.
- للقاصر الذي دون ١٨ سنة هجرية الحصول على صورة من الهوية الوطنية أو الإقامة للقاصر، مع هوية الولي أو الوصي.
- إذا كان العميل سعودي الجنسية وأقل من ١٥ سنة هجرية يجب إرفاق سجل الأسرة المضاف فيه القاصر وبطاقة الهوية الوطنية للولي أو الوصي.
- إذا كان العميل ممن دون سن ١٨ سنة تحت الوصاية يجب إرفاق صورة من صك الوصاية الصادرة من المحكمة المختصة.
- كما يجوز لفاقد الأهلية الاكتتاب بواسطة الولي أو الوصي بشرط أن يكون للعميل فاقد الأهلية محفظة استثمارية لدى أحد الأشخاص المرخص لهم.
- يجوز للمرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي الاشتراك بأسماء أولادها لصالحها بشرط أن تقدم ما يثبت بأنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها لأولاد قصر.

- ب) أنظر بالتفصيل ملحق رقم ٦ آلية الاشتراك ومتطلبات كل عميل.
- ت) بإمكان المستثمر الحصول على نسخة الشروط والأحكام ونموذج الاشتراك من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لشركة ملكية للاستثمار www.mulkia.com.sa او من خلال زيارة مقر شركة ملكية للاستثمار الموضح في الفقرة ٢.
- ث) يجب على كل مشترك في الصندوق أن يكون لديه محفظة استثمارية نشطة لدى أحد الأشخاص المرخص لهم حيث أن الوحدات التي يكتب بها في صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت سيتم إدراجها مباشرة في المحفظة الاستثمارية الخاصة بالمشترك (العميل).
- ج) يقوم المستثمر براءة الشروط والأحكام وتوقيعها وتعبئة نموذج الاشتراك وتوقيعه وإرفاق صورة من مستند اثبات الهوية بعد التوقيع عليها وتسليمها في مقر الشركة أو عن طريق إرسال صورة ضوئية من الوثائق عبر البريد الإلكتروني reit@mulkia.com.sa ويمكن للعميل الاشتراك في أي يوم عمل خلال فترة الاشتراك للصندوق.
- ح) وفي حال عدم تغطية المبلغ المراد تجميعه بالكامل سيتم إعادة مبالغ الاشتراك دون أي حسم. ما لم يتم أخذ موافقة هيئة السوق المالية على تمديد فترة الطرح، ويحتفظ مدير الصندوق بالحق في رفض أي اشتراك في حال فشل المشترك باستيفاء المتطلبات حسب الشروط والأحكام خلال فترة الطرح أو في حال عدم قيامه بتعبئة واستكمال البيانات المطلوبة في نموذج طلب الاشتراك والتوقيع عليه خلال فترة الطرح. كما سيتم رفض اشتراك أي مستثمر في حال عدم إضافة مبلغ ورسوم الاشتراك المطلوبة في حساب الاشتراكات خلال فترة الطرح، وسيتم إعادة جميع المبالغ المرفوضة دون خصم أي مصاريف خلال ١٥ يوم عمل بعد إعلان التخصيص ما عدا أي رسوم مصرفية يتم تكبدها.

٩,١ الحد الأدنى للاشتراك المبدئي هو (١٠٠٠) ألف وحدة وقيمة كل وحدة (١٠) عشرة ريال، بما يعادل (١٠,٠٠٠) مبلغ عشرة آلاف ريال سعودي.

٩,٢ الحد الأقصى للاشتراك خلال فترة الطرح هو (٢٥,٠٠٠,٠٠٠) خمسة وعشرون مليون ريال سعودي، وسيطبق هذا الشرط على الاشتراك النقدي فقط.

٩,٣ حجم الصندوق المستهدف عند الطرح يبلغ (٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠) ست مائة مليون ريال سعودي سيخصص منها نحو ٥٨١,٠٦٤,٤٧٢

ريال سعودي للاستثمارات العقارية موزعة على النحو التالي:

أ) (١٢١,٥٠٠,٠٠٠) مائة وواحد عشرون مليون وخمس مئة ألف ريال عبارة عن مساهمات عينيه لشركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة مقابل استحواذ الصندوق على مجمع التقنية في جنوب الرياض بالإضافة لقيمة السعي بنسبة ١% من قيمة العقار والبالغة (١,٢١٥,٠٠٠) مليون ومئتين وخمسة عشر ألف ريال سعودي. الرجاء الاطلاع على الملحق ٤ لمعرفة ملاك المجموعة والشركات التابعة لها.

ب) (١٢٤,٤٧٠,٤٩٠) مائة وأربعة عشرون مليون وأربع مائة وسبعين ألف وأربع مائة وتسعين ريال عبارة عن اشتراكات نقدية مقابل الاستحواذ على مبنى تجاري في جدة بالإضافة لقيمة السعي بنسبة ٢,٥% والبالغة (٣,١١١,٧٦٢) ثلاثة ملايين ومائة وأحد عشر ألف وسبع مائة واثنين وستين ريال سعودي.

ت) (١٨,٦٧٧,٢٢٠) ثمانية عشر مليوناً وست مائة وسبعة وسبعون ألف ومئتين وعشرين ريال عبارة عن اشتراكات نقدية مقابل الاستحواذ على مبنى الياسمين السكني في شمال الرياض.

ث) - (٢٦٥,٠٠٠,٠٠٠) مائتين وخمسة وستين مليون ريال عبارة عن اشتراكات عينية لشركة عقارات الخليج مقابل استحواذ الصندوق على نسبة ٨٦% من قيمة مشروع ويست أفينيو. وشركة عقارات الخليج هي شركة مساهمة مقلدة يملكها مجموعة من المستثمرين الرجاء الاطلاع على الملحق رقم ٥ لمعرفة ملاك الشركة.

- (٤٤,٠٠٠,٠٠٠) أربعة وأربعين مليون ريال سعودي عبارة عن اشتراكات نقدية سيستخدمها مدير الصندوق للاستحواذ على نسبة ١٤% من قيمة مشروع ويست أفينيو الرياض بالإضافة لقيمة السعي بنسبة ١% من قيمة العقار كامل العقار والبالغة (٣,٠٩٠,٠٠٠) ثلاثة ملايين وتسعين ألف ريال سعودي.

ج) (١٨,٩٣٥,٥٢٨) ثمانية عشر مليون وتسع مائة وخمسة وثلاثون ألف وخمسة مائة وثمانية وعشرين ريال سعودي عبارة عن اشتراكات نقدية سيستخدمها مدير الصندوق للاستحواذ على عقارات قائمة أو قيد التطوير في المستقبل.

المشركين	عدد الوحدات	قيمة الوحدات ر.س.	النسبة من إجمالي قيمة الأصول	طريقة الاشتراك
مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة	١٢,١٥٠,٠٠٠	١٢١,٥٠٠,٠٠٠	٢٠,٢٥%	عيني
عقارات الخليج	٢٦,٥٠٠,٠٠٠	٢٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٤٤,١٥%	عيني
مدير الصندوق	١,٥٠٠,٠٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	٢,٥%	نقدي
الجمهور	١٩,٨٥٠,٠٠٠	١٩٨,٥٠٠,٠٠٠	٣٣,١%	نقدي
المجموع	٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠,٠%	/

١. آلية التخصيص

١٠,١ سيقوم مدير الصندوق بصفته الجهة الوحيدة المخولة باستلام طلبات الاشتراك بالصندوق وأموال المشتركين، بفتح حساب لدى بنك محلي باسم حساب الاشتراك في صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت ويتوجب عليه إيداع مبالغ الاشتراك في هذا الحساب ويتم إدارة هذا الحساب والتصرف فيه من قبل أمين الحفظ المعين وبما يتفق مع الأنظمة المتعلقة.

١٠,٢ سيقوم مدير الصندوق بتقديم نتائج الطرح إلى الهيئة خلال (١٠) أيام عمل والإفصاح عنها في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

١٠,٣ بعد انتهاء فترة الطرح وكان إجمالي مبالغ الاشتراك التي تم جمعها من جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) يقل عن الحد الأدنى للمبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، سيتم استرداد كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي حسم ماعدا الرسوم المصرفية) في غضون ١٥ يوم عمل من تاريخ الإقفال مالم يتم تمديد فترة الطرح بعد موافقة هيئة السوق المالية.

١٠,٤ بعد انتهاء فترة الطرح وكان إجمالي مبالغ الاشتراك التي تم جمعها من جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) يعادل أو يزيد عن الحد الأدنى المطلوب جمعه للصندوق والذي يبلغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال، فسيتم قبول الحد الأدنى المطلوب لرأس مال الصندوق والبالغ ٦٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وتخصيص وحدات يبلغ عددها ٦٠,٠٠٠,٠٠٠ وحدة للمستثمرين حسب خطوات التخصيص التالية:

١. جدول زمني يوضح مواعيد الاشتراك والتخصيص:

الإجراء	المدة الزمنية
فترة الاشتراك الاولي	٥ أيام عمل
تمديد فترة الاشتراك (في حال عدم تغطية الصندوق)	٢٣ يوم عمل
إصدار بيان بنتائج الطرح للهيئة	١٠ أيام عمل من تاريخ إنتهاء الطرح
الإعلان عن تخصيص الوحدات للمشاركين	١٠ أيام عمل من تاريخ إنتهاء الطرح
الاستحواذ على العقارات (نقل ملكية الأصول العقارية للصندوق)	٦٠ يوم عمل من تاريخ إنتهاء الطرح
ردضالفائض والاشتراكات المرفوضة	١٥ يوم عمل بعد إعلان التخصيص

٢. ستكون أولوية الاشتراك في الصندوق للاشتراكات العينية ومدير الصندوق وذلك وفقاً لما ذكر في الفقرة ٩.

٣. سيتم تخصيص الاشتراكات النقدية البالغة نسبتها ٣٣,١% بعد تخصيص اشتراك مدير الصندوق، وفي حال وجود اشتراكات لأطراف تابعة لمدير الصندوق ستؤدي إلى انخفاض النسبة المخصصة للجمهور عن الحد الأدنى نظامياً والبالغ ٣٠% فإن مدير الصندوق سيقوم بتخصيص نسبة ٣٠% للجمهور كحد أدنى.

٤. في حال كان عدد المشتركين أقل من أو يساوي ١٩,٨٥٠ مشترك، فسيتم تخصيص الحد الأدنى لكل مستثمر وهو ١٠٠٠ وحدة تعادل قيمتها ١٠,٠٠٠ ريال وتوزيع المبالغ الإضافية بعد تخصيص الحد الأدنى على أساس تناسبي لكل مشترك نسبة إلى قيمة اشتراكه المبدئي.

٥. في حال كان عدد المشتركين أعلى من ١٩,٨٥٠ مشترك فإن مدير الصندوق لا يضمن حصول جميع المشتركين على الحد الأدنى وسيتم تخصيص جميع المبالغ في هذه الحالة بالتساوي لجميع المشتركين.

٦. لن يتجاوز تخصيص أي مشترك في أي حال قيمة الحد الأقصى للاشتراك والبالغة ٢٥ مليون ريال.

٧. سيخطر مدير الصندوق كل مستثمر في غضون ٥ أيام عمل من تاريخ استلام طلب الاشتراك بقبول طلب الاشتراك أو رفضه، سواء كلياً أو جزئياً، وسيتم إرجاع الاشتراكات النقدية الفائضة دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة ورسوم الاشتراك بها خلال ١٥ أيام عمل من تاريخ إخطار المستثمر بعدد الوحدات المخصصة.

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

II الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

١١,١ يتضمن الجدول التالي بيان للرسوم والمصاريف كما يلي:

الوصف	القيمة، طريقة الاحتساب والدفع
رسوم اشتراك	٢,٠% من قيمة الاشتراك الأولي أو أي اشتراك إضافي - تضاف إلى مبلغ الاشتراك
أتعاب إدارة	١% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات - تُحتسب وتدفع كل ستة أشهر.
رسوم حفظ	كحد أقصى ٠,٠٤% سنوياً من قيمة أصول الصندوق.
رسوم تسجيل الوحدات وإدراجها لدى شركة السوق المالية السعودية (تداول):	خدمة إنشاء سجل الملاك: مبلغ ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال عن كل مستثمر ويحد أقصى مبلغ ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. خدمة إدارة سجل الملاك: مبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً وقد تتغير بناء على قيمة رأس مال الصندوق. خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق: مبلغ ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي.
أتعاب مراقب الحسابات	خدمة استمرار إدراج وحدات الصندوق: رسوم بنسبة ٠,٠٣% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً، بحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال وحد أعلى قدره ٣٠٠,٠٠٠ ريال. مبلغ ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً - تُحتسب وتدفع بشكل نصف سنوي.
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع وبعد أعلى ٣٠,٠٠٠ سنوياً لكل عضو مستقل - تحسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتُدفع على أساس سنوي.
مكافآت الهيئة الشرعية	مبلغ ٣٣,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً - تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتدفع على أساس سنوي.
رسوم رقابية	مبلغ ٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً - تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتُدفع على أساس سنوي.
رسوم النشر (موقع تداول)	مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سنوياً - تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتدفع عند المطالبة.
أتعاب المئتمن العقاري	حسب الأسعار السائدة في السوق وتُدفع عند تقديم الخدمة.
سعي شراء عقارات	كحد أقصى ٢,٥% من قيمة الاستحواذ على العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري. وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.
أتعاب مدير العقارات	نسبة تتراوح بين (٥%) و (١٠%) من قيمة الإيجار النقدي المستلم - تُحتسب وتدفع بشكل نصف سنوي أو عند المطالبة. لا تنطبق في الوقت الحالي.
مصاريف تطوير وتحسين العقارات	حسب الأسعار السائدة في السوق.
مصاريف التمويل	حسب الأسعار السائدة في السوق.
أتعاب هيكل رأس المال	يدفع الصندوق أتعاب لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب هيكل رأس المال بحد أعلى ١% من إجمالي أي مبالغ اشتراك يتم جمعها خلال فترات الطرح المستقبلية أو عند جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق أولوية) أو عينية. وتدفع أتعاب هيكل رأس المال فوراً مرة واحدة بعد إقفال أي عملية جمع رأس مال.
أتعاب هيكل التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو طرف آخر أتعاب هيكل تمويل بحد أعلى ١% من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية.
أتعاب تعامل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق ١% بحد أعلى من قيمة بيع أو استحواذ على أي أصل عقاري طوال عمر الصندوق.

١١,٢ يقر مدير الصندوق وبناءً على حد علمه بأن هذه جميع الرسوم المفروضة على الصندوق ولا يوجد أي رسوم أخرى لم يتم تضمينها في هذا الجدول.

- ١١,٣ من المتوقع ألا تتجاوز نسبة التكاليف السنوية ١,٢٥% من قيمة أصول الصندوق غير شاملة للتمويل والإهلاك والانخفاض في قيمة الأصول العقارية وذلك باستثناء أي رسوم غير متكررة أو غير محدد من الجهة المستحقة مثل التقييم العقاري.
- ١١,٤ سيتحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخرى وهي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق، وعلى سبيل المثال لا للحصر رسوم التأمين وأتعاب وسيط العقار وأتعاب المطور العقاري وأتعاب المحامين وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية، مثل هذه الرسوم لا تدفع لمدير الصندوق ولا يمكن تقديرها بشكل مسبق، وسيتم خصمها بناءً على المصروفات الفعلية بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام.
- ١١,٥ سيتحمل الصندوق جميع الرسوم التي قد تُفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق للالتزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام. كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام. ولا ينوي الصندوق تقديم أي حسم على المصاريف أو تنازل عنها.
- ١١,٦ جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في هذه الشروط والأحكام و/أو أي مستندات ذات الصلة لا تشمل ضريبة القيمة المضافة ما لم يتم النص على خلاف ذلك. وفي حال ما تم فرضها على أي خدمة يتم تزويد الصندوق بها، فإن الصندوق سيدفع لمزود الخدمة (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً للقيمة المسجلة لهذه الضريبة على فاتورة القيمة المضافة الخاصة بالخدمة المعنية. وسيقوم العميل بدفع قيمة هذه الضريبة للصندوق (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى).
- ١١,٧ لا يتولى مدير الصندوق إخراج زكاة الوحدات الاستثمارية عن المستثمرين، وتقع على مالك الوحدة مسؤولية إخراج الزكاة مالم تفرض من قبل الجهات الرسمية ويتم وضع آلية لكيفية احتسابها.

١٢ سياسة توزيعات الأرباح والتوزيعات الأخرى:

- يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية دورية على المستثمرين لا تقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق وبحد أدنى مرة واحدة سنوياً، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية وغيرها من الاستثمارات، والتي يتم إعادة استثمارها في أصول إضافية. سيقوم مدير الصندوق بدفع توزيعات الأرباح الدورية خلال ٩٠ يوم في بداية كل عام، ومن المتوقع أن يقوم الصندوق بالإعلان عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها خلال (٤٠) يوم من يوم التمثين ذي العلاقة وهو ٣١ ديسمبر من كل عام. قد يقوم مدير الصندوق بتوزيع أرباح إضافية نتيجة وجود نقد زائد عن الحاجة لا ينوي مدير الصندوق استخدامه، وفي حال قرر مدير الصندوق القيام بهذه التوزيعات فإنه سيعلم عن تاريخ استحقاق وتاريخ دفع هذه التوزيعات خلال العام.

١٣ تجميع أصول الصندوق

- ١٣,١ **طريقة التجميع:** سيتم تجميع أصول الصندوق العقارية مرتان سنوياً من قبل مئمان مستقلان مرخصان معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وذلك لتحديد قيمة استرشادية لقيمة تلك الأصول، وسيستخدم المتوسط الحسابي لقيمة تجميع المئمان المستقلان لتحديد القيمة الاسترشادية لصافي قيمة أصول الصندوق العقارية.
- ١٣,٢ سيتم احتساب صافي قيمة أصول الصندوق بحاصل جمع إجمالي أصول الصندوق وطرح إجمالي التزاماتها منها، ثم تقسيم الناتج على عدد وحدات الصندوق، لحساب صافي قيمة الوحدة الواحدة في الصندوق.
- ١٣,٣ **موعد التجميع:** سيقوم مدير الصندوق، وبشكل نصف سنوي خلال شهري يونيو وديسمبر من السنة ميلادية بتجميع أصول الصندوق العقارية من قبل عدد إثني (٢) مئمين يتمتعان بالخبرة والاستقلالية والنزاهة والمعرفة بالأصول المراد تجميعها وبأساسيات التجميع والقطاع العقاري وكذلك مناطق ومواقع عقارات الصندوق.
- ١٣,٤ سيتم استخدام المتوسط الحسابي لقيمة تجميع الأصول العقارية في الفقرة السابقة لتحديد صافي قيمة أصول الصندوق كما في ٣٠ يونيو و ٣١ ديسمبر من كل سنة.
- ١٣,٥ **موعد الإعلان عن تقييم الصندوق:** سيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن صافي قيمة وحدة الصندوق خلال الثلاثون يوماً التالية لتاريخ التقييم بعد ٣٠ يونيو، بعد ٣١ ديسمبر من كل عام، وسيتم الإعلان عن سعر الوحدة في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق المالية السعودية - تداول.

١٣,٦ يحق لمدير الصندوق تأجيل تقييم الصندوق بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
 ١٣,٧ لا يعكس بالضرورة سعر تقييم الأصول العقارية قيمة الأصول العقارية في حال التصفية، إذ أن تثمين الأصول العقارية تخضع للمعايير الحسابية المستخدمة في التقييم لدى المثلث وهي مؤشر استرشادي لقيمة الأصول العقارية وقد يتم بيع الأصول العقارية بسعر أعلى أو أقل حسب أفضل سعر طلب في السوق عند عرض الأصول العقارية للبيع.
 ١٣,٨ سعر تداول وحدة الصندوق في السوق المالية يخضع للعرض والطلب، لذلك ليس بالضرورة أن يتساوى مع صافي قيمة وحدة الصندوق.

١٤ معلومات تقييم أصول الصندوق

عقار ١: مبني الياسمين السكني			
المثلث	قيمة العقار	تاريخ التثمين	صلاحية التثمين
سنشري ٢١	١٩,٦٥٤,٤٤٥	٢٠١٧/٠٥/٢١ م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
شركة إدارة الأملاك والمرافق	١٧,٧٠٠,٠٠٠	٢٠١٧/٠٥/١٨ م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	١٨,٦٧٧,٢٢٢		
قيمة الاستحواذ	١٨,٦٧٧,٢٢٠		
عقار ٢: مجمع التقنية (مدينة الرياض)			
المثلث	قيمة العقار	تاريخ التثمين	صلاحية التثمين
سنشري ٢١	١٢١,٢١٣,٠٧٩	٢٠١٧/٠٥/٢١ م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
شركة إدارة الأملاك والمرافق	١٢٣,٨٠٠,٠٠٠	٢٠١٧/٠٥/٢١ م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	١٢٢,٥٠٦,٥٤٠		
قيمة الاستحواذ	١٢١,٥٠٠,٠٠٠		
عقار ٣: مبني دينار التجاري (مدينة جدة)			
المثلث	قيمة العقار	تاريخ التثمين	صلاحية التثمين
سنشري ٢١	١٣٠,١٨٤,٠٠٠	٢٠١٧/٠٤/٢٤ م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
نجوم السلام	١٢٤,٤٧٠,٤٩٠	٢٠١٧/٠٤/١٧ م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	١٢٧,٣٢٧,٢٤٥		
قيمة الاستحواذ	١٢٤,٤٧٠,٤٩٠		
عقار ٤: مشروع ويست أفينيو (مدينة الدمام)			
المثلث	قيمة العقار	تاريخ التثمين	صلاحية التثمين
فاليو اكسبرت	٣٠٩,٩٣٧,٥٠٠	٢٠١٧/٠٥/١٠ م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
تثمين	٣٠٩,٠٦٧,٥٠٠	٢٠١٧/٠٥/١٦ م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	٣٠٩,٥٠٢,٥٠٠		
قيمة الاستحواذ	٣٠٩,٠٠٠,٠٠٠		

١٥ تداول وحدات الصندوق

- ١٥,١ عند الإدراج، يجوز تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). وبالتالي، يجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل هيئة السوق المالية مباشرة من خلال شركات الوساطة المرخصة.
- ١٥,٢ يعتبر شراء وحدات في الصندوق عن طريق السوق المالية السعودية (تداول) إقراراً من مشتري بأنه قد اطلع ووافق على هذه الشروط والأحكام.
- ١٥,٣ يكون التداول في وحدات الصندوق خاضع لرسوم تداول وعمولات يتم تسويتها حسبما هو سائد في السوق. ويكون المستثمر مسؤولاً عن رسوم وعمولات التداول.
- ١٥,٤ يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة هيئة السوق المالية تعليق تداول وحدات الصندوق في أي وقت أو إلغاء إدراجها، بعد تقديم الأسباب المحددة لطلب التعليق أو الإلغاء.
- ١٥,٥ وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول وحدات الصندوق في أي وقت أو إلغاء إدراجها حسبما تراه مناسباً.
- ١٥,٦ يقر مدير الصندوق بأنه لن يتم إدراج الصندوق في السوق المالية إلا بعد نقل ملكية الأصول للصندوق.

١٦ انقضاء الصندوق

- ١٦,١ ينقضي الصندوق بأي حالة من الحالات الآتية (ويشار إلى كل منها بـ "حالة إنهاء"):
- ١٦,١,١ في نهاية مدة الصندوق؛ أو
- ١٦,١,٢ في حال التصرف بكافة أصول الصندوق وتم توزيع جميع العوائد من هذه التصرفات للمستثمرين؛ أو
- ١٦,١,٣ في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية لظروف السوق في المملكة واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق؛ أو
- ١٦,١,٤ في حال حدوث تغييرات جوهرية في ظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية ورأى مدير الصندوق أن ذلك يؤثر على جدوى استمرارية الصندوق؛ أو
- ١٦,١,٥ إذا كان المطلوب إنهاء الصندوق وفقاً للهيئة أو بموجب أنظمتها.
- ١٦,٢ وفي حال تحقق أي من حالات الإنهاء أعلاه فإن مدير الصندوق يلتزم بالقيام بإجراءات التصفية التالية لإنهاء الصندوق:
- ١٦,٢,١ سيتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون ٣٠ يوماً من تاريخ وقوع حالة الإنهاء.
- ١٦,٢,٢ إعلان جدول زمني على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق لتصفية أصول الصندوق والبدء بالإجراءات.
- ١٦,٢,٣ الطلب من السوق المالية السعودية بإلغاء إدراج الوحدات والطلب من هيئة السوق المالية بإلغاء الصندوق، و
- ١٦,٢,٤ سيتم البدء بتصفية أصول الصندوق خلال ستون يوماً على الأقل من تاريخ إشعار مالكي الوحدات.
- ١٦,٢,٥ سيتم إنهاء الصندوق وتوزيع حاصل تصفية أصول الصندوق على مالكي الوحدات بعد سداد الخصوم منها، على أساس تناسبي، خلال ستة أشهر من تاريخ إشعار مالكي الوحدات.
- ١٦,٢,٦ وسيقوم مدير الصندوق بتعيين مصفي وتحديد أتعابه، والذي يتوجب عليه العمل على إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات. ولتجنب الشك، يمكن لمدير الصندوق القيام بمهام المصفي ويجوز توزيع أصول الصندوق بشكل عيني على مالكي الوحدات كحصة أسهم في الشركة ذات الغرض الخاص التي تملك الأصول العقارية للصندوق وذلك عن طريق تحويلها لشركة مساهمة مقفلة وأخذ موافقة هيئة السوق المالية مسبقاً في حال استحالة التصرف في أصول الصندوق أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.
- ١٦,٣ وفي حال لم يتم جمع رأس المال المطلوب خلال فترة الطرح، فإن مدير الصندوق سيقوم بإعادة قيمة الاشتراك إلى المشتركين دون أي حسم خلال ١٥ يوماً من تاريخ نهاية الطرح.
- ١٦,٤ وفي حال لم يتم الاستحواذ على الأصول العقارية المستهدفة خلال ٦٠ يوماً، فإن مدير الصندوق سيقوم بإنهاء الصندوق وتوزيع صافي أصول الصندوق على مالكي الوحدات بالتناسب بعد سداد أي مصاريف قائمة للجهات الأخرى دون حسم أي مصاريف لمدير الصندوق.

١٦,٥ وفي حال تم جمع الحد الأدنى لرأس المال وتم الاستحواذ على أصول الصندوق ولم يتم الإدراج في السوق المالية خلال ٦٠ يوماً من نقل ملكية الأصول العقارية إلى الصندوق، فإن مدير الصندوق سيدعو لعقد اجتماع لمالكي الوحدات من أجل مناقشة وإقرار الاستمرار بالصندوق أو تصفية أصوله حسب إجراءات التصفية المشار لها انفاً في البند ١٦,٢ بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

١٧ مجلس الإدارة

١٧,١ **تكوين المجلس:** يتكون مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء، من بينهم أربعة أعضاء مستقلين يعينهم مدير الصندوق. فترة عضوية مجلس الإدارة تبدأ من تاريخ موافقة هيئة السوق المالية لإطلاق الصندوق حتى التصفية. ويحق لمدير الصندوق تغيير أعضاء مجلس الإدارة خلال فترة الصندوق، بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية، ويتم إعلام ملاك الوحدات بأية تغييرات في مجلس إدارة الصندوق.

١٧,٢ أسماء أعضاء مجلس الإدارة كما يلي:

م	الاسم	المنصب	المؤهلات/الخبرات
١.	الأستاذ/ سلطان بن محمد الحديثي	رئيس المجلس	بكالوريوس في المحاسبة مع مرتبة الشرف من جامعة الملك سعود ، ماجستير في إدارة الأعمال (MBA) من كلية لندن للأعمال ، يشغل منصب العضو المنتدب لدى مدير الصندوق، وتقلد مناصب قيادية في عدد من الشركات العامة والخاصة في المملكة العربية السعودية ، لديه خبرة في إعادة هيكلة الشركات والتخطيط الإستراتيجي إضافة إلى إدارة الإستثمارات في الأوراق المالية والملكية الخاصة والإستثمار العقاري، شارك في عضوية مجالس الإدارات واللجان في عدد من الشركات المساهمة العامة والخاصة منها: الشركة الكيمائية السعودية، شركة نهاز للاستثمار، شركة زوايا العقارية، مجموعة نجمة المدائن، شركة الشرق الأوسط للطائرات (ميبكو)، شركة ملكية للاستثمار، شركة اتحاد مصانع الأسلاك (أسلاك).
٢.	الدكتور/ ناصر بن محمد السعدون	عضو مستقل	أستاذ المحاسبة المساعد بجامعة الملك سعود منذ عام ٢٠١١، كلية إدارة الأعمال، حاصل على درجة الدكتوراه في الفلسفة في المحاسبة المالية من جامعة موناخ الألمانية في عام ٢٠١١م وكذلك الماجستير من نفس الجامعة في عام ٢٠٠٧م وحصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود في عام ٢٠٠١م. لديه عدة وظائف أكاديمية ومهنية حيث أنه رئيس قسم المحاسبة في جامعة الملك سعودي وعضو مجلس إدارة في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وعضو لجنة معايير المراجعة في الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وفي القطاع الخاص هو عضو لجنة المراجعة في شركة زنا للاستثمار وايضا في شركة عبد الطيف العيسى القابضة، شارك بأبحاث في العديد من المؤتمرات العلمية العالمية في الولايات المتحدة ونيوزلندا وأستراليا والمملكة العربية السعودية.
٣.	الأستاذ/ بدر بن خالد القحطاني	عضو مستقل	خبير في هندسة البرمجيات والبحوث والبيانات، تطوير المنتجات، التسويق والمبيعات عمل كمستشار إداري للعديد من الإدارات العليا وكبار المسؤولين في عدد من المؤسسات الحكومية والشركات الخاصة. لديه خبرات في تطوير الاستراتيجيات والتخطيط. لديه خبرة عملية تجاوزت السبعة أعوام عمل خلالها في شركة مكزي وشركاه للاستشارات وكذلك مستشار إداري في شركة هوك للاستشارات ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة فاكتابيز المتخصصة في هندسة البرمجيات والبحوث والبيانات. حاصل على درجة البكالوريوس في الإدارة المالية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن ودرجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة لندن لإدارة الأعمال وكذلك درجة الماجستير في إدارة الأعمال تخصص أسهم خاصة من جامعة كولمبيا لإدارة الأعمال.
	المهندس/ فيصل بن علي الصايغ	عضو مستقل	مهندس لديه أكثر من ٢١ سنة خبرة في العديد من المجالات وعلى وجه الخصوص الاستثمار العقاري في داخل المملكة العربية السعودية ومنطقة الخليج، شغل العديد من المناصب ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة عنان إسكان للتطوير المحدودة، أول شركة متخصصة تعمل في مجال إنشاء سكن العمال. يعمل كعضو في اللجان الاستشارية بوزارة الشؤون البلدية، حيث أسس صناعة سكن العمال بمواصفات عالمية في المملكة العربية السعودية ويدير أصول بقيمة ٤٠٠ مليون ريال. نجح في تأسيس خمس شركات في أقل من ست سنوات.

خبير في الإدارة المالية والتشغيل في جميع مراحل التطوير العقاري. شغل منصب مدير إدارة تطوير الأعمال بشركة تمليك العقارية. والمدير العام لشركة سناسكو العقارية. والعديد من المناصب بالعديد من الشركات الأخرى.			
خبير في المالية والاستثمارات العقارية، تخرج من مدرسة الأعمال والإدارة بالجامعة الأمريكية بالشارقة، وحصل على درجة الماجستير في العلوم - العقارات من مدرسة كوجود للأعمال بالجامعة الأمريكية بواشنطن. يشغل حالياً منصب المدير العام لشركة سوليدير السعودية في مجال الاستثمارات العقارية ، كما شغل العديد من المناصب الأخرى منها نائب الرئيس التنفيذي بشركة دار المشروعات، ومدير مشارك ببنك الإمارات دبي الوطني.	عضو مستقل	الأستاذ/ عبدالرحمن بن سليمان الأمير	

١٧,٣ مكافآت وتعويضات المجلس

باستثناء الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق الذين سوف يتقاضى كل منهم مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع ويدفع عند انتهاء كل اجتماع ويحد أقصى ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكل عضو، لن يتلقى باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي أجر. إلا أنه سوف يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات والتي يُتوقع ألا تتجاوز جميعها مبلغ ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكل عضو.

١٧,٤ مسؤوليات وصلاحيات المجلس

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

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

١٧,٥ أهلية أعضاء مجلس الإدارة

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

- غير خاضعين لأي إجراءات إفلاس أو تصفية؛ و
 - لم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تتطوي على الغش؛ و
 - يتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تأهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.
- ويقر مدير الصندوق بمطابقة كل من الأعضاء المستقلين لتعريف "العضو المستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

١٧,٦ عضويات أعضاء مجلس الإدارة في صناديق استثمار أخرى

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

الاسم	الصناديق	المدير	المنصب
١. الأستاذ/ سلطان بن محمد الحديثي	صندوق ملكية للأسهم السعودية/ صندوق ملكية للطروحات الأولية/ صندوق ملكية	شركة ملكية للاستثمار	رئيس مجلس الإدارة

لتطوير المجمعات التجارية العقاري/صندوق
مُلكية العقاري المدر للدخل/صندوق **مُلكية**
للملكيات الخاصة - قطاع التعليم

عضو مستقل	شركة مُلكية للاستثمار	صندوق مُلكية للأسهم السعودية/صندوق مُلكية للطروحات الأولية/صندوق مُلكية العقاري المدر للدخل	الدكتور/ ناصر بن محمد السعدون	٢.
عضو مستقل	شركة مُلكية للاستثمار	صندوق مُلكية لتطوير المجمعات التجارية العقاري/صندوق مُلكية للملكيات الخاصة - قطاع التعليم	الأستاذ/ بدر بن خالد القحطاني	٣.

١٨ القيود على تداول الوحدات

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

١٩ مدير الصندوق

١٩,١ مدير الصندوق هو شركة **مُلكية** للاستثمار وعنوان مكتبها الرئيسي هو: المملكة العربية السعودية، الرياض. طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية). مبنى أكتاز التجاري (١٨٤)، مكتب (٣). ص.ب. ٥٢٧٧٥ الرمز البريدي ١١٥٧٣. هاتف: ٩٢٠٠٠٣٠٢٨ فاكس: ٢٧٩٩ ٢٩٣ (١١) +٩٦٦ الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa

١٩,٢ شركة **مُلكية** للاستثمار شركة مرخصة وتعمل تحت إشراف هيئة السوق المالية ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية وفقاً لنظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ بتاريخ ١٤٢٤/٢/٦هـ الموافق ٣١ يوليو ٢٠٠٣م. بموجب الترخيص رقم (٣٧-١٣١٧٠) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢هـ الموافق ٢٠١٣/١١/٥م.

١٩,٣ تقدم وتمارس شركة **مُلكية** للاستثمار أنشطة التعامل بصفة أصيل، والتعهد بالتغطية، وإدارة صناديق الاستثمار، وإدارة محافظ العملاء والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

١٩,٤ حتى إعداد هذه الشروط والأحكام، فإن مدير الصندوق لا يعتقد بوجود أي تضارب مصالح محتمل بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق وبين مدير الصندوق. وسوف يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارته أو له يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق. كما سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي تضارب جوهري من طرفه يحتمل أن يؤثر على تادية التزاماته تجاه الصندوق خلافاً لما هو مذكور في فقرة تضارب المصالح رقم ٢٤ من هذه الشروط والأحكام.

١٩,٥ حتى إعداد هذه الشروط والأحكام، فإن مدير الصندوق لا يعتقد بوجود أي تضارب مصالح جوهري من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته وتنفيذها.

١٩,٦ سيقوم مدير الصندوق بكافة المهام المتعلقة بالصندوق دون تكليف لأي طرف آخر بتأديتها وهي المهام المتعلقة بالأمر الإشرافية والإدارية والمحاسبية والكتابية بغرض إدارة الصندوق بطريقة فعالة بما في ذلك حفظ الدفاتر والسجلات وإدخال طلبات الاشتراك ومطابقة معلومات الحساب والأرصدة ومعالجة ومتابعة استفسارات المشتركين وتقديم كشوفات الحساب.

١٩,٧ يحق لمدير الصندوق أو أطراف ذو علاقة به، بناءً على تقديره/ تقديرهم الخاص أن يستثمر/لايستثمروا في وحدات الصندوق، متى رأى/ رأوا ذلك مناسباً مع الالتزام بلائحة الصناديق العقارية وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي.

٢٠ أمين الحفظ

٢٠,١ أمين الحفظ هو شركة البلاد المالية وهي شركة مرخصة وتعمل تحت إشراف هيئة السوق المالية ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية وفقاً لنظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ بتاريخ ١٤٢٤/٢/٦هـ الموافق ٣١ يوليو ٢٠٠٣م. بموجب الترخيص رقم (08100-37) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢هـ الموافق ٢٠١٣/١١/٥م. في ممارسة أنشطة التعامل بصفة أصيل، والتعهد بالتغطية، وإدارة صناديق الاستثمار، وإدارة محافظ العملاء والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

٢٠٠٢ عنوان المكتب الرئيسي لشركة البلاد المالية هو: المملكة العربية السعودية، الرياض - تقاطع طريق الملك فهد مع طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية) - برج سمارة، الطابق الأول. ص.ب. ١٤٠ الرمز البريدي 11411، هاتف: ٩٨٨٨ ٢٠٣ (١١) +٩٦٦ فاكس: ٩٨٩٩ ٢٠٣ (١١) +٩٦٦ الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com البريد الإلكتروني: clientservices@albilad-capital.com

٢٠٠٣ يجوز لمدير الصندوق تعيين أمين حفظ مستقل أو أكثر بموجب اتفاقية تقديم خدمات حفظ مستقلة بشرط أن يكون أمين الحفظ شخصاً مرخصاً من هيئة السوق المالية لتقديم خدمات الحفظ بعد الحصول على موافقة الهيئة.

٢٠٠٤ يتضمن دور أمين الحفظ، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

(١) حفظ المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق (صكوك الملكية، قرارات الاستثمار، جميع العقود الجوهرية، محاضرة اجتماعات مجلس إدارة الصندوق، تقارير التتمين، الشروط والأحكام).

(٢) تأسيس شركة ذات غرض خاص يكون كيانها القانوني ذات مسؤولية محدودة، بالاسم الذي يقترحه مدير الصندوق وتوافق عليه هيئة السوق المالية السعودية ووزارة التجارة والصناعة وذلك بغرض تسجيل ملكية أصول الصندوق العقارية بشكل قانوني لشركة الغرض الخاص.

(٣) تعيين ممثل له (المدير العام) فور اعتماد اتفاقية خدمات الحفظ ليتصرف بصفته مديراً عاماً للشركة ذات الغرض الخاص، نيابة عن أمين الحفظ.

(٤) حيازة الأصول من خلال الشركة ذات الغرض الخاص. والاحتفاظ بسند ملكية الأصول وغيره من المستندات الثبوتية الخاصة بالأصول في مكان آمن.

(٥) الاحتفاظ بسجلات تفصيلية ودقيقة بخصوص ما يطرأ من تغيير على ملكية الأصول.

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

(٧) موافقة مدير الصندوق بنسخة من أي مستندات متعلقة بالأصول المملوكة لصندوق الاستثمار فور تسلمه من الغير، دون التزم بمراجعة أو فحص كفاية ودقة واكتمال تلك المستندات.

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

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

٢١ مدير العقارات

٢١،١ قام مدير الصندوق بتعيين "شركة إدارة الأملاك والمرافق المتكاملة" لتقوم بإدارة العقارات وتشغيلها، مع العلم إن إدارة العقارات ليست محصورة على هذه الشركة فقد يقوم مدير الصندوق بتعيين مدير عقارات منفصل لكل عقار على أن يتم تحديد نطاق عمل والتزامات كل طرف والرسوم المستحقة على أساس مبلغ ثابت أو نسبة من إيرادات العقارات أو كلاهما علماً بأنه لمدير الصندوق ان يتعاقد مع عدد غير محدود من المطورين والمشغلين حسب الحاجة.

٢١،٢ في الوقت الحالي لا توجد عقارات يقوم بإدارتها مدير الأملاك حيث أن كل عقار من العقارات مؤجر على شخص واحد وبالتالي قيمة الإيجار صافي من المصاريف التشغيلية.

٢١،٣ وتتلخص أهم مهام مدير العقارات، على سبيل المثال لا الحصر، على ما يلي:

(أ) البحث عن الفرص العقارية لصالح الصندوق.

(ب) إدارة وتشغيل العقارات بما يشمل أعمال الصيانة الدورية.

(ت) تسويق وتأجير العقارات ومتابعة عمليات التحصيل.

٢٢ المحاسب القانوني

مراجع الحسابات هو المحاسبون المتحدون شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه وعنوانه:

المملكة العربية السعودية، الرياض

ص.ب. ٨٢٤٦ الرياض ١٢٢٧٤

هاتف +966 11 456 2974

فاكس +966 11 405 0587

الموقع الإلكتروني: www.rsm-alliedaccountants.com

٢٣ القوائم المالية

٢٣,١ سيقوم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية للصندوق ومراجعتها من قبل المحاسب القانوني للصندوق وفقاً للمعايير المحاسبية والمالية السائدة في المملكة العربية السعودية.

٢٣,٢ سيقوم مدير الصندوق بإتاحة القوائم المالية السنوية المراجعة للصندوق حسب المادة (٢٤) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري مجاناً خلال (٤٠) يوماً من تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق، كما سيقوم مدير الصندوق بإتاحة القوائم المالية الأولية المفحوصة لملاك الوحدات خلال (٢٥) يوماً من تاريخ نهاية الفترة الأولية المعد عنها تلك القوائم. كما سيتم إصدار أول قوائم مالية مراجعة للصندوق في نهاية عام ٢٠١٧م. وتنتهي الفترة المالية لحسابات الصندوق في ٣١ ديسمبر من كل عام ميلادي.

٢٤ تضارب المصالح

٢٤,١ لا يوجد لدى مدير الصندوق في الوقت الحاضر أي تضارب مصالح قد يؤثر على أداء مهامه وواجباته حيال الصندوق، باستثناء ما هو مفصّل عنه في هذه الفقرة:

١- يمتلك مجمع التقنية شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة ولشركة عقار ومعمار الدولية للعقارات حق التصرف فيه ، وهي إحدى الشركات التابعة لمجموعة عبداللطيف العيسى القابضة، والأستاذ/ زياد العيسى هو أحد مساهمي شركة ملكية للاستثمار بنسبة ٥% ويمتلك حصة مباشرة في شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة بنسبة ١٠% ، ويمتلك حصة غير مباشرة في شركة "عقار ومعمار بنسبة ١٠% كما أنه عضو مجلس إدارة في شركة عبداللطيف العيسى للسيارات وهي مستأجر رئيسي في هذا المجمع وشركة عبداللطيف العيسى للسيارات هي إحدى الشركات التابعة لمجموعة عبداللطيف العيسى القابضة للمزيد من التفاصيل الرجاء الاطلاع على الملحق رقم ٤ في نهاية هذه الشروط والأحكام.

٢- يمتلك مشروع ويست أفينو شركة عقارات الخليج والتي يملكها شركة بيت الاستثمار الخليجي، وشركة سعد للتجارة والمقاولات، وشركة مجموعة عبداللطيف العيسى المحدودة، وشركة آل سعيدان للعقارات، والشركة الأولى للاستثمار وعدد من المستثمرين لا تتجاوز ملكية المستثمر الواحد منهم ٥% من رأس المال و هي التي سوف تقوم باستئجار العقار بالكامل، و يمتلك الأستاذ/ زياد بن عبد اللطيف العيسى حصة غير مباشرة فيها عن طريق شركة عبد اللطيف العيسى القابضة ونسبة مباشرة بقيمة ١,٢% ولمزيد من التفاصيل حول ملك الشركة يرجى الاطلاع على ملحق رقم ٥ في نهاية هذه الشروط والأحكام، وهو أحد مساهمي شركة " ملكية للاستثمار " - مدير الصندوق، حيث يمتلك في رأس مال مدير الصندوق نسبة ٥%.

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

٢٤,٢ ينوي مدير الصندوق الاستثمار في الصندوق وذلك بتملك وحدات نقدية في الصندوق عند الطرح الأولي وذلك بقيمة ١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. كما يحق له الاستثمار في فترات طرح أخرى على أن يتم الإفصاح عن ذلك من خلال تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي.

٢٤,٣ كما يحق لجميع موظفي مدير الصندوق وتابعيه الاستثمار في الصندوق.
٢٤,٤ يمكن لمالكي الوحدات الاطلاع على الإجراءات المعتمدة لدى مدير الصندوق في معالجة تضارب المصالح عند الطلب ودون أي مقابل.

٢٥ رفع التقارير لمالكي الوحدات

- ٢٥,١ يرفع مدير الصندوق تقارير إلى هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات عن طريق الوسائل الإلكترونية ويفصح عن المعلومات التالية على الفور ودون أي تأخير؛
- ٢٥,٢ أي تطورات جوهرية تتدرج 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 تغيير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين؛
- ٢٥,٣ أي صفقة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو تأجيله أو رهنه بسعر يساوي أو يزيد على ١٠% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- ٢٥,٤ أي خسائر تساوي أو تزيد على ١٠% من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة؛ و
- ٢٥,٥ أي تغييرات في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو لجانه (إن وجدت)؛
- ٢٥,٦ أي نزاع بما في ذلك أي دعاوى قضائية أو دعاوى تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على ٥% من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- ٢٥,٧ أي زيادة أو نقصان في صافي قيمة أصول الصندوق تعادل أو تزيد على ١٠% وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث؛
- ٢٥,٨ أي زيادة أو نقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على ١٠% وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة؛
- ٢٥,٩ أي صفقة بين الصندوق وبين طرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي العلاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلًا له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على ١% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة؛
- ٢٥,١٠ أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي أو يزيد على ٥% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة؛
- ٢٥,١١ أي تغيير للمحاسب القانوني للصندوق؛
- ٢٥,١٢ أي تعيين لأمين حفظ بديل للصندوق؛
- ٢٥,١٣ 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 ٥% من صافي قيمة الأصول وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث؛
- ٢٥,١٤ أي تغيير مقترح لرأس مال الصندوق؛
- ٢٥,١٥ التقارير النصف سنوية؛
- ٢٥,١٦ أي تعديل في الشروط والأحكام؛ و
- ٢٥,١٧ أي تطور أو تغيير جوهري يؤثر على عمليات الصندوق؛ و
- ٢٥,١٨ المبالغ الموزعة لمالكي الوحدات.
- ٢٥,١٩ ويتولى مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية وتقديمها إلى مالكي الوحدات تتضمن المعلومات الآتية:
- (أ) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق؛
- (ب) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها؛
- (ت) توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات التي يمتلكها الصندوق؛

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

ث. ١ صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية؛

ث. ٢ صافي قيمة الأصول لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية؛

ث. ٣ أعلى وأقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية؛

ث. ٤ عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية؛

ث. ٥ توزيع الدخل لكل وحدة؛

ث. ٦ نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.

ج) سجل أداء يبين ما يلي:

ج. ١ إجمالي العائد لمدة سنة واحدة وثلاث سنوات وخمس سنوات (أو منذ التأسيس)؛

ج. ٢ إجمالي العائد السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس)؛

ج. ٣ 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 للإغفاء من أي رسوم أو تخفيضها.

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

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

د) بيان بالعمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة ذات الصلة يذكر بوضوح غرض العمولات وكيفية استغلالها. ٢٥،٢٠ على ملاك الوحدات تزويد مدير الصندوق بالمعلومات الصحيحة لعناوين المراسلة وتحديثها باستمرار وفي حال عدم تزويدهم هذه العناوين الصحيحة فإنهم يوافقون بموجب هذا البند على حماية مدير الصندوق من أي متطلبات مستقبلية وإعفائه والتنازل عن حقوقهم أو مطالبتهم ضد مدير الصندوق والناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن تزويدهم بالبيانات والإشعارات أو أية معلومات أخرى تتعلق بالاستثمار أو التي قد تنشأ عن عدم المقدرة على التأكد من صحة المعلومات أو تصحيح أي أخطاء فيها.

٢٦ تعديل شروط وأحكام الصندوق

٢٦،١ سيقوم مدير الصندوق بتعديل الشروط والأحكام وفقاً لتقديره بعد الحصول على اعتماد مجلس إدارة الصندوق وموافقة مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية وهيئة الشريعة. وأشعار مالكي الوحدات بالتعديلات الهامة قبل ٣٠ يوم عمل من كونها قيد التنفيذ.

٢٦،٢ وفي حال كانت هذه التغييرات أساسية فإنه ينبغي الحصول على موافقة بشرط الحصول على موافقة أكثر من ٥٠% من مالكي الوحدات على أي تغيير أساسي مقترح والذي يشمل وليس بشكل حصري على التالي:

- التغيير الجوهري في أهداف الصندوق وطبيعته.
- أي تغيير يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم المتعلقة بالصندوق.
- أي تغيير يكون له تأثير في مخاطر الصندوق.
- زيادة رأس مال الصندوق.

٢٧ آلية زيادة رأس المال

قد يلجأ مدير الصندوق لزيادة رأس مال الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق طرح حقوق أولوية قابلة للتداول بحسب ما هو مطبق على الشركات المدرجة وفقاً للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات بما يتناسب مع طبيعة الاستثمار في الصناديق العقارية المتداولة.

٢٨ سياسة اجتماعات مالكي الوحدات

٢٨،١ يجوز لمدير الصندوق، بناءً على مبادرة منه، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات.

٢٨،٢ يتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون ١٠ أيام عمل من استلام طلب خطي من أمين الحفظ.

٢٨،٣ يدعو مدير الصندوق لاجتماع مالكي الوحدات من خلال إعلان الدعوة على الموقع الإلكتروني الخاص به وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول"، ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن ١٠ أيام ولا تزيد عن ٢١ يوماً من تاريخ انعقاد الاجتماع. ويتعين أن يحدد الإعلان والإخطار تاريخ انعقاد الاجتماع ومكانه

- ووقته وجدول الأعمال المقترح. كما يتعين على مدير الصندوق، في نفس وقت إرسال الإخطار إلى مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي اجتماع، تقديم نسخة من هذا الإخطار إلى هيئة السوق المالية.
- ٢٨,٤ يتعين على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات في غضون ١٠ أيام من استلام طلب خطي من أحد مالكي الوحدات أو أكثر، الذي يمتلك منفرداً أو الذين يمتلكون مجتمعين أكثر من ٢٥% الأقل من وحدات الصندوق.
- ٢٨,٥ يتكون النصاب اللازم لعقد اجتماع لمالكي الوحدات من عدد مالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين ٢٥% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- ٢٨,٦ في حال عدم الوفاء بشروط النصاب الواردة في الفقرة (٢٨,٥) أعلاه، يدعو مدير الصندوق لاجتماع ثان من خلال الإعلان على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول" ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن ٥ أيام من تاريخ انعقاد الاجتماع الثاني. وخلال الاجتماع الثاني، يشكل أي عدد من مالكي الوحدات الذين يمتلكون أي عدد من الوحدات الحاضرين بصفة شخصية أو من خلال الممثلين، نصاباً قانونياً.
- (أ) يحق لكل مالك وحدات وتعيين وكيل لتمثله في اجتماع مالكي الوحدات.
- (ب) تمثل كل وحدة يمتلكها مالك الوحدات صوتاً واحداً في اجتماع مالكي الوحدات.
- (ت) يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات ومداولتها والتصويت على القرارات باستخدام وسائل اتصال تقنية وفقاً للضوابط التي تحددها هيئة السوق المالية.
- ٢٨,٧ يكون قرار مالكي الوحدات نافذاً رهناً بموافقة مالكي الوحدات الذين يمتلكون ٥٠% من إجمالي وحدات الصندوق والحاضرين في الاجتماع سواء بصفة شخصية أو من خلال وكيل أو باستخدام وسائل اتصال تقنية.

٢٩ حقوق مالكي الوحدات

- يحق لمالكي الوحدات ممارسة كافة حقوقهم المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، بما في ذلك:
- ٢٩,١ حضور اجتماعات مالكي الوحدات والتصويت على القرارات خلالها حيث يجوز لكل مالك وحدات الادلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع
- ٢٩,٢ التصويت فيما يتعلق بأي تغيير أساسي للصندوق، بما في ذلك:
- (أ) التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
- (ب) التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي جوهري على مالكي الوحدات أو حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
- (ت) التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
- (ث) زيادة رأس مال الصندوق؛
- ٢٩,٣ الاشتراك في إصدارات حقوق الأولوية وقبول المساهمات العينية لغايات زيادة رأس مال الصندوق؛
- ٢٩,٤ قبول التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام؛
- ٢٩,٥ قبول التقارير الدورية والتحديثات بما يتماشى مع هذه الشروط والأحكام.
- ٢٩,٦ يحق لمالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين ومنفردين ٢٥% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات
- ٢٩,٧ يحق لكل مالك وحدات وتعيين وكيل لتمثله في اجتماع مالكي الوحدات؛
- ٢٩,٨ يحق لكل مالك وحدات الحصول على معلومات كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة وذلك حسب المادة ٨ من لائحة الصناديق العقارية المتداولة.

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

٣. النظام المطبق

يخضع الصندوق للأنظمة المرعية في المملكة العربية السعودية، وتحال أية اختلافات أو منازعات بين الأطراف في هذه الشروط والأحكام إلى جهة قضائية مختصة (الجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية لهيئة السوق المالية) أو أي سلطات رسمية أخرى تحل محلها.

٣١ الهيئة الشرعية

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

الاسم	المنصب	المؤهلات/الخبرات
الشيخ الدكتور / خالد بن عبدالله المزيني	عضو الهيئة الشرعية	أستاذ مساعد - قسم الدراسات الإسلامية والعربية، كلية الدراسات التطبيقية والمساندة، جامعة الملك فهد للبترول والمعادن، منذ ١٤٢٨هـ/٢٠٠٨م. يتركز اهتمامه البحثي على مجالات (الفقه الإسلامي وأصوله وعلم السياسة الشرعية وفقه المعاملات المالية المعاصرة)، والإسهام في ربط هذه العلوم بالحياة، وقد أنجز - بحمد الله تعالى - عدداً من البحوث في هذه المجالات، منها ما حُكّم ونشر في مجلات محكمة، ومنها ما حكم في مؤتمرات علمية دولية، ومنها ما نشر في مجلات ومواقع مختلفة، وهناك الكثير من المقالات المتخصصة نشرت في صحف ومواقع مختلفة وقد تمت استضافته في عدد من البرامج واللقاءات التلفزيونية لعدة مرات.
الشيخ الدكتور / صلاح بن فهد الشلهوب	عضو الهيئة الشرعية	حاصل على شهادة الدكتوراه في التمويل الإسلامي من جامعة إدينبرة بالمملكة المتحدة والماجستير من جامعة الإمام في المملكة العربية السعودية، يشغل حالياً وظيفة أستاذ مساعد بقسم الدراسات الإسلامية والعربية بكلية الدراسات المساندة والتطبيقية بجامعة الملك فهد للبترول والمعادن، كتب العديد من البحوث والمقالات تتعلق بالقطاع المصرفي الإسلامي نشرت في صحف عديدة أبرزها صحيفة الاقتصادية.

ويتقاضى كافة أعضاء الهيئة الشرعية مبلغ ٣٣,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً مقابل استشارتهم.

يوضح الملحق رقم (١) من هذه الشروط والأحكام الضوابط الشرعية التي تستخدمها دار المراجعة الشرعية في التأكد من مطابقة أنشطة الصندوق الضوابط الشرعية.

٣٣ التوكيل

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

تم إعداد هذه الشروط والأحكام باللغة العربية. وفي حال ترجمتها لأي لغة أخرى فإن النص باللغة العربية هو الذي يسود. بتوقيع هذا المستند، أصرح بأنني قرأت وفهمت ما ورد في الشروط والأحكام، وأوافق على ما ورد فيها. وحصلت على نسخة منها.

المستثمر	مدير الصندوق
الاسم	الاسم
بواسطة	بواسطة
المنصب	المنصب
التوقيع	التوقيع
التاريخ	التاريخ

ياسمين بنت سعود الملق

منيرة بنت حجاب الدوسري

مدير المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال

الرئيس التنفيذي

ملحق رقم (أ) الضوابط الشرعية

الضوابط الشرعية لأجور مدير الصندوق

- (١) يجوز لمدير الصندوق أن يتقاضى أجوراً من المستثمر لقاء اشتراكه، لأنها عوض عن منافع متقومه شرعاً سواء أكان هذا الأجر مبلغاً مقطوعاً أم نسبة مخصصة من قيمة الوحدة المشتراة شريطة أن تكون هذه الأجور منصوصاً عليها في شروط وأحكام الصندوق.
- (٢) يجوز لمدير الصندوق أن يقتطع أجوراً للإدارة بصفة دورية، ويجوز أن تحدد هذه الأجور بنسبة محددة من أصول الصندوق في موعد دوري معلوم، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمرين في شروط وأحكام الصندوق.
- (٣) يجوز لمدير الصندوق أن يقتطع أجوراً للحفاظ بصفة دورية، ويجوز أن تحدد هذه الأجور بنسبة محددة من أصول الصندوق في موعد دوري معلوم، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمرين في شروط وأحكام الصندوق.

الضوابط الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه

- (١) يجب على مدير الصندوق بذل جهده وطاقته في استثمار أموال الصندوق على الوجه الأمثل، والأفضل لمصلحة المستثمرين.
- (٢) يجب على مدير الصندوق استثمار أموال الصندوق في الغرض الذي أنشئ الصندوق من أجله ولا يجوز له الاستثمار فيما لم ينص عليه في شروط وأحكام الصندوق إلا بعد إخطار المستثمرين.
- (٣) يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن كافة المصاريف المحملة على الصندوق.
- (٤) يجوز أن ينص مدير الصندوق على نسبة الربح المتوقعة من الاشتراك في الصندوق بناء على دراسة السوق، شريطة أن يكون ذلك على سبيل التقريب والتوقع.
- (٥) يجب أن تكون جميع الوثائق المتعامل بها في الصندوق من عقود وغيرها من النماذج لا تخالف الضوابط الشرعية.
- (٦) لا يجوز لمدير الصندوق الدخول في أي عقد يترتب عليه دفع أو استحقاق فوائد ربوية، وله اتخاذ الإجراءات القضائية للحصول على مستحقاته.

الضوابط الشرعية لبيع أصول الصندوق أو تأجيرها

- (١) يستثمر الصندوق أمواله في شراء وتشغيل مشاريع عقارية مباحة شرعاً وليس لديها ارتباط بالفائدة الربوية.
- (٢) لا يجوز للصندوق أن يحتسب أي فوائد ربوية في حال تأخر أي طرف عن سداد التزاماته، وله اتخاذ الإجراءات القضائية المناسبة للحصول على مستحقاته.
- (٣) يجوز لمدير الصندوق تأجير العقارات قبل بيعها، بشرط ألا يؤجرها لمن يزاول نشاطاً محرماً شرعاً، كالتأجير على البنوك الربوية.

ملحق رقم (٢) مثال لاحتساب الرسوم المتكررة

المصاريف التي يتم تحميلها على الصندوق على أساس مبلغ الاشتراك الافتراضي وباقتراض حجم الصندوق ٦٠٠ مليون ريال سعودي:

مبلغ الاشتراك الافتراضي	١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
أتعاب الإدارة (1.0%)	١٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً
رسوم الحفظ (كحد أقصى 0.04%)	٤٠٠ ريال سعودي سنوياً
أتعاب مراقب الحسابات (٣,٠٠٠)	٥٠ ريال سعودي سنوياً
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة (٦,٠٠٠)	١٠٠ ريال سعودي سنوياً
مكافآت الهيئة الشرعية (٣٣,٠٠٠)	٥٥ ريال سعودي سنوياً
رسوم رقابية (٧,٥٠٠)	١٣ ريال سعودي سنوياً
رسوم النشر (موقع تداول) (٥,٠٠٠)	٨ ريال سعودي سنوياً
رسوم أخرى (متوقع ١٥%)	١,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً
إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة	١٢,١٢٦ ريال سعودي سنوياً
إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة	١,٢١%
إجمالي قيمة التوزيعات المتوقعة (بناءً على عائد إيجار تقديري ٧,٨%)	٧٨,٠٠٠ ريال سعودي
صافي قيمة التوزيعات المتوقعة (بناءً على عائد إيجار تقديري ٧,٨%)	٦٥,٨٧٤ ريال سعودي
صافي عائد التوزيعات المتوقعة %	٦,٥٩%
رسوم الاشتراك (حتى ٢٠%)	٢٠,٠٠٠ ريال سعودي - لا يتم تحميلها على الصندوق ويتحملها المشترك مباشرة.

ملحق رقم (٣) ملخص الإفصاح المالي

القيمة الفعلية
حتى .../.../.....
ريال سعودي

XX,XXX	١% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات- تُحتسب وتدفع كل ستة أشهر .	أتعاب الإدارة
XX,XXX	كحد أقصى ٠,٠٤% سنوياً من قيمة أصول الصندوق.	رسوم حفظ
XX,XXX	حتى مبلغ ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً - تُستحق وتدفع بشكل نصف سنوي (١٠,٠٠٠ ريال نهاية شهر يونيو و ٢٠,٠٠٠ ريال نهاية شهر ديسمبر)	أتعاب المحاسب القانوني الحسابات
XX,XXX	مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع وبعد أعلى ٣٠,٠٠٠ سنوياً لكل عضو مستقل - تُستحق عن كل اجتماع وتُدفع بعد الاجتماع مباشرة	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
XX,XXX	مبلغ ٣٣,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً- تُحتسب بشكل نصف سنوي وتدفع بداية العام الميلادي	مكافآت الهيئة الشرعية
XX,XXX	مبلغ ٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً - تُحتسب بشكل نصف سنوي وتدفع نهاية العام	رسوم رقابية
XX,XXX	مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سنوياً - تدفع عند المطالبة وتحتسب بشكل نصف سنوي .	رسوم النشر (موقع تداول)
XX,XXX	١٥% من فرق الأداء بين صافي العائد التأجيري المحصل لكافة الأصول العقارية المملوكة من قبل الصندوق ومعدل عائد تأجيري سنوي عن جميع أصول الصندوق مقداره ٧% - تُحتسب نهاية كل سنة مالية وتدفع بشكل سنوي	حافز أداء
XX,XXX	حسب الأسعار السائدة في السوق - تُحتسب وتُدفع عند الحصول على الخدمة	أتعاب المئمن العقاري
XX,XXX	نسبة تتراوح بين (٥%) و (١٠%) من قيمة الإيجار النقدي المستلم تُحتسب كنسبة من مبلغ الايجارات وتدفع بشكل نصف سنوي أو عند المطالبة	أتعاب إدارة العقارات وتشغيلها
XX,XXX	حسب الأسعار السائدة في السوق - تُحتسب وتُدفع عند الحصول على الخدمة	مصاريف صيانة العقارات
XX,XXX	حسب الأسعار السائدة في السوق - تُحتسب وتُدفع عند الحصول على الخدمة	مصاريف تطوير وتحسين العقارات
XX,XXX	كحد أقصى ٢,٥% من قيمة الاستحواذ على العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري. وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.	سعي شراء العقار
XX,XXX	يتم تحديدها من قبل الجهة المنظمة	رسوم الاستثمار في الإدراج من قبل تداول
XX,XXX	يتم تحديدها من قبل الجهة المنظمة	رسوم رخصة توزيع معلومات صناديق الاستثمار

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

ملحق رقم (٤) ملاك شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القاضة والشركات التابعة

م	المساهم	نسبة الملكية
1	منيرة عبد الله المشرف	18.02%
2	إبراهيم عبد اللطيف العيسى	7.00%
3	عبد الرحمن عبد اللطيف العيسى	7.00%
4	خالد عبد اللطيف العيسى	7.00%
5	عبد المحسن عبد اللطيف العيسى	10.00%
6	نجيب عبد اللطيف العيسى	10.00%
7	زياد عبد اللطيف العيسى	10.00%
8	نعيمة عبد اللطيف العيسى	4.00%
9	الجوهرة عبد اللطيف العيسى	4.00%
10	إبتسام عبد اللطيف العيسى	4.00%
11	ملاك آخريين	18.97%
12	الإجمالي	١٠٠,٠٠%

ملحق رقم (٤) ملاك شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة والشركات التابعة

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

ملحق رقم (٥) ملاك شركة عقارات الخليج

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

ملحق رقم (٦) آلية الاشتراك في الصندوق

الشروط العامة للاشتراك في الصندوق:

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

آلية الاشتراك في الصندوق من خلال شركة ملكية للاستثمار: الخطوة الأولى - الحصول على الشروط والأحكام

يمكن الراغبين بالاشتراك الحصول على نسخة من الشروط والأحكام من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق - شركة ملكية للاستثمار www.mulkia.com.sa أو من خلال زيارة مقر الشركة.

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

الخطوة الثانية - التحويل البنكي

يمكن للمستثمر الاشتراك من خلال ملكية للاستثمار بعد أن يقوم بتحويل كامل مبلغ الاشتراك المراد الاشتراك به بحد أدنى ١٠,٠٠٠ ريال وحد أقصى ٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال، بالإضافة إلى رسوم الاشتراك بنسبة ٢% من مبلغ الاشتراك، خلال فترة الطرح وذلك على الحساب التالي:

اسم البنك: البنك السعودي الفرنسي

اسم الحساب: شركة ملكية للاستثمار

رقم الحساب: 976 5180 0230

رقم الآيبان: SA56 5500 0000 0976 5180 0230

وعلى سبيل المثال: إذا أراد المستثمر الاشتراك بالحد الأدنى بقيمة ١٠,٠٠٠ ريال فإنه يتوجب عليه تحويل مبلغ قيمته ١٠,٢٠٠ ريال عبارة عن ١٠,٠٠٠ ريال قيمة الاشتراك مضافاً له ٢٠٠ ريال رسوم الاشتراك.

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

الخطوة الثالثة - تعبئة نموذج الاشتراك

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

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

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

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

الخطوة الرابعة - تأكيد استلام الاشتراك:

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

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

ولا يعني استلام طلب الاشتراك تأكيداً لقبوله.

الخطوة الخامسة - قبول طلب الاشتراك:

يتم مراجعة طلب الاشتراك خلال ثلاثة أيام عمل، وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك كامل المتطلبات أو وجود أي ملاحظات، يتم 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 مكتملاً سيتم إشعار المستثمر بقبول طلب الاشتراك.

الخطوة السادسة - إشعار التخصيص:

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

الخطوة السابعة - رد الفائض والادراج:

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

الاشتراك من خلال الجهات المستلمة الأخرى:

من خلال البنك السعودي الفرنسي:

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

من خلال شركة الجزيرة كابيتال:

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

يتم إرفاق المستندات التالية حسب فئة المستثمر :

المستندات المطلوبة من جميع المستثمرين :

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

المستندات المطلوبة للأفراد :

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

المستندات المطلوبة للأفراد القاصرين :

- تنفيذ حوالة بنكية مستقلة لكل فرد قاصر من نفس الحساب البنكي لولي القاصر في حال عدم وجود حساب بنكي أو محفظة للقاصر.
- ارفاق الوثائق التالية:
- صورة من الهوية الوطنية للقاصرين السعوديين لمن أعمارهم من ١٥ سنة هجرية إلى ١٨ سنة هجرية أو دفتر العائلة لمن أعمارهم دون ١٥ سنة هجرية.
- صورة من هوية مقيم للقاصرين المقيمين لمن أعمارهم دون ١٨ سنة هجري.
- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو صورة من هوية مقيم للمقيمين لولي الأمر سارية المفعول.

المستندات المطلوبة للشركات :

- صورة من السجل التجاري مع ختم الشركة.
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي مع ختم الشركة.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة، وموقعة من المفوض.

المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية :

- صورة من السجل التجاري لمدير الصندوق مع ختم الشركة
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير الصندوق مع ختم الشركة
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير الصندوق.
- صورة من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
- صورة من موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة ، وموقعة من المفوض.

المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية :

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

ملاحظات هامة:

- يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها، ولا تتحمل شركة ملكية للاستثمار ما قد ينتج عن أي أخطاء.
- يجب على العميل مراعاة تطابق قيمة طلب الاشتراك مع الحوالات البنكية المنفذة، وسيتم رفض طلب الاشتراك في حال وجود أي اختلاف بالزيادة أو النقص.
- سيتم رفض/عدم قبول أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل لدينا عند الاشتراك في الصندوق، ويجب أن يكون الحساب البنكي بإسم العميل.
- في حالة وجود أي استفسارات يرجى التواصل معنا عبر رقم الهاتف ٩٢٠٠٠٣٠٢٨ أو من خلال البريد الإلكتروني reit@mulkia.com.sa