



MULKIA
INVESTMENT

صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت (صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية)

MULKIA-GULF REAL ESTATE REIT FUND

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

مدير الصندوق: شركة ملكية للاستثمار

أمين الحفظ: البلاد المالية

تفاصيل الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:	تفاصيل الصندوق عند الطرح: (600,000,000) ريال سعودي
رأس مال الصندوق المستهدف: (681,086,520) ريال سعودي	حجم الصندوق الحالي: (751,000,000) ريال سعودي
حجم الصندوق المستهدف: (971,336,521) ريال سعودي	عدد وحدات الصندوق الحالية (60,000,000) وحدة
عدد وحدات الصندوق بعد الزيادة: (68,108,652) وحدة	
عدد الوحدات الاضافية المطروحة: (8,108,652) وحدة	
عدد الوحدات الاضافية المطروحة مقابل اشتراكات عينية: (8,108,652) وحدة	
عدد الوحدات الاضافية المطروحة مقابل اشتراكات نقدية: (لا ينطبق)	
القيمة الاسمية للوحدات الاضافية: 10 ريال سعودي للوحدة	
إجمالي قيمة الوحدات الاضافية بالقيمة الاسمية: 81,086,520 ريال سعودي	
سعر الطرح المستهدف للوحدة: 9.94 ريال سعودي	
إجمالي قيمة الوحدات الاضافية بسعر الطرح المستهدف: 80,600,000 ريال سعودي	
نسبة الوحدات المطروحة من حجم الصندوق المستهدف: 8,3%	

تاريخ موافقة الهيئة لتأسيس الصندوق وطرح وحداته 2017/08/09م
تم إصدار الشروط والأحكام بتاريخ 2017/10 / 16
آخر تحديث للشروط والأحكام بتاريخ 2020/08/31

الرئيس التنفيذي

مدير المطابقة و الالتزام

منيرة حجاب الدوسري

موضي فهد القرناس

" لا تعطي الهيئة أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلى الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو عن الاعتماد على أي جزء منه. يجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند قراءة هذا المستند بأكمله قبل شراء الوحدات في الصندوق، وتحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له" ملحوظة: ينوه مدير الصندوق بضرورة قراءة شروط وأحكام الصندوق والمستندات الأخرى لصندوق الاستثمار قبل اتخاذ أي قرار يخص الاستثمار في الصندوق

هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق ملكية عقارات الخليج ريت التي تعكس التغييرات التالية حسب خطابنا المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ 1441/11/07 هـ الموافق 2019/06/28 م، وخطاب موافقة هيئة السوق المالية بتاريخ 2144/01/12 هـ الموافق 2020/08/31 م، لتتوافق مع آخر تحديث على تعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

إشعار هام

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

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

(ب) مدى قابلية المستثمر لتحمل أية خسائر محتملة لرأس المال كنتيجة للمخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق بموجب هذا التنبيه نؤكد على المستثمرين أن قرار الاستثمار في الصندوق والمخاطر الناجمة عنه ستتم على مسؤوليتهم الخاصة.

يعد شراء المستثمر لأي من وحدات الصندوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله لها، وسوف يعامل على أنه قد تقدم بطلب الاستثمار بناءً على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام فقط، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة 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 مغلقة مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم (1010407245)، وشخص مرخص له من جانب هيئة السوق المالية السعودية بموجب الترخيص رقم (37-13170)، طبقاً للأحكام التي تنص عليها لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-193-2006) وتاريخ (1427/06/19 هـ) الموافق (2006/07/15 م)، وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم 6-130-2016 المؤرخ في 1438/1/23 هـ (الموافق 2016/10/24 م) والمعدلة بقرار رقم 2-115-2018 وتاريخ 1440/02/13 هـ الموافق 2018/10/22 م ("التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة").

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

إن جزءاً مهماً من المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام والمرتبطة بالقطاع العقاري تم استيفاؤه من مصادر خارجية غير مرتبطة بمدير الصندوق، مثل قيمة الأصول العقارية حسب تقييم 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 تفتقر للدقة، فإنه لم يقم بالتحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل، ولا يقدم مدير الصندوق والمستشارين أي ضمان بدقة أو اكتمال هذه المعلومات.

تم إعداد التوقعات الواردة في هذه الشروط والأحكام بناءً على افتراضات معتمدة على معلومات مدير الصندوق 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، ويُصحح المستثمرون المحتملون باستشارة مستشاريهم المهنيين والقانونيين والشرعيين المستقلين المرخص لهم بشأن شراء الوحدات وامتلاكها أو التصرف بها وبشأن المتطلبات النظامية التي تنطبق عليهم وقيود الصرف الأجنبي التي قد تواجههم بهذا الشأن والنتائج التي قد تترتب على هذا الشراء أو الامتلاك 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 أن يعتمد المستثمرون المحتملون على قرار طرف آخر فيما يتعلق بالاستثمار أو عدمه كأساس لدراستهم الخاصة للفرصة الاستثمارية ولظروف هؤلاء المستثمرين.

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

الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية ومواطني مجلس التعاون الخليجي و (ب) الأشخاص الطبيعيون الذين لديهم إقامة نظامية في المملكة العربية السعودية (ج) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات والأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية. ويتعين على جميع مستلمي هذه الشروط والأحكام الاطلاع على أي قيود قانونية أو تنظيمية ذات صلة بعملية الطرح 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

إشعار هام

الدعوة، ولا عرضاً أو دعوة إلى أي شخص يحظر النظام تقديم مثل هذا العرض أو الدعوة إليه. ويتطلب مدير الصندوق من كل من تقع هذه الشروط والأحكام بحوزته أن يتعرف على هذه القيود ويلتزم بها.

تبقى المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بتاريخ إصدارها عرضة للتغيير. وتحديداً، يمكن لقيمة الوحدات أن تتأثر سلباً بتطورات مستقبلية، كالتضخم والتغير في معدلات الفوائد والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أو خلافها، والتي لا يملك مدير الصندوق سيطرة عليها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة (8) 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 تُشكّل أو قد ينظر إليها على أنها تشكل "افتراضات مستقبلية". ويمكن تحديد هذه الافتراضات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "يخطط" أو "يقدّر" أو "يعتقد" أو "يتوقع" أو "يتنبأ" أو "ربما" أو "سوف" أو "ينبغي" أو "من المتوقع" أو "من المفترض" أو صيغة النفي من هذه الكلمات أو مشتقاتها أو أي مصطلحات مشابهة. وتعكس هذه الافتراضات الآراء الحالية لمدير الصندوق فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية ولكنها لا تُعد ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف النتائج أو الأداء أو الإنجازات الحقيقية للصندوق بشكل كبير عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية قد 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 (8) 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 مملكة للاستثمار

المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية)
مبنى أكتاف التجاري (184)، مكتب (3)
ص.ب. 52775 الرمز البريدي 11573
هاتف: 920003028
فاكس: +966 (11) 293 2799
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. 8246 الرياض 12274
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. 140 الرياض 11411
هاتف رقم: +966 9200 3636
فاكس رقم: +966 11 290 6299
الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com
البريد الإلكتروني: custody@albilad-capital.com

أمين الحفظ



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



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

الجهات
المستلمة
لطلبات
الاشتراك



إدارة الأملاك والمرافق المتكاملة

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

مدير العقارات

دليل الصندوق



إدارة الاملاك والمرافق المتكاملة

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



سنشري 21

المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق أنس ابن مالك، حي الملقا
الهاتف: 00966 11 4000360

البريد الإلكتروني: mail@century21saudi.com



فاليو إكسبرت

المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق أنس ابن مالك، حي الملقا
الهاتف: 00966 11 4011292

البريد الإلكتروني: info@valuexperts.com



شركة نجوم السلام

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

البريد الإلكتروني: nag@ang.com.sa

الشركة السعودية لتقييم واثمين الأصول

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

البريد الإلكتروني: tathmen@tathmen.net



استناد للتقييم العقاري

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

البريد الإلكتروني: info@estnad.com



مثمنو العقارات

دليل الصندوق



مكتب محمد العقار للمحاماة
والاستشارات القانونية
بالتعاون مع كينج آند سبولدينج

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

وايت كيوبس

المملكة العربية السعودية، الرياض

ص.ب: 2955

الهاتف: 00966 11 8101765

البريد الإلكتروني: mnt@whitecubesre.com

المستشار القانوني

مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج آند سبولدينج إل
إل بي)
مركز المملكة، الطابق 20
طريق الملك فهد
ص.ب: 14702
الرياض: 11434
رقم الهاتف: 00966114669400
المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.kslaw.com

الملخص التنفيذي

اسم الصندوق	" صندوق مُلكية - 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 مُلكية للاستثمار وهي شركة مساهمة مغلقة وهي شخص مرخص له من قبل الهيئة بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 13170-37.
عملة الصندوق	الريال السعودي
طبيعة الصندوق	عام متداول مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية.
مدة الصندوق	(99) تسعة وتسعون عاماً تبدأ من تاريخ إقفال فترة الطرح، ويمكن تمديد مدة الصندوق لمدة مماثلة ويكون ذلك التمديد خاضعاً للتقدير المطلق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.
سعر الوحدة عند الطرح	10 ريال سعودي
مستوى المخاطر	متوسط إلى مرتفع المخاطر (يرجى قراءة فقرة المخاطر المذكورة في الفقرة 8 من هذه الشروط والأحكام)
أهداف الصندوق	توفير دخل دوري للمستثمرين من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة للدخل لتواجده في المملكة العربية السعودية وتوزيع دخل دوري على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق.
المؤشر الإستراتيجي	لا يوجد
سياسة توزيع الأرباح	سيقوم الصندوق بتوزيع 90% من صافي أرباح الصندوق وبحد أدنى مرة واحدة سنوياً خلال 90 يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر.
فترة الطرح (الاشتراك) الأولى	يبدأ الاشتراك الأولي في الصندوق من يوم الإثنين بتاريخ 2017/09/11م وحتى يوم الأحد تاريخ 2017/09/17م لمدة 5 أيام عمل.
الحد الأدنى المطلوب جمعه للصندوق	الحد الأدنى المطلوب جمعه: 600,000,000 ريال سعودي الاشتراك العيني: سيكون اشتراك الصندوق بحد عيني قيمته 386,500,000 ريال سعودي الاشتراك النقدي: بقيمة 213,500,000 ريال سعودي
الحد الأدنى للاشتراك	1000 وحدة أي ما يعادل 10,000 ريال سعودي
الحد الأقصى للاشتراك	2,500,000 وحدة أي ما يعادل 25,000,000 ريال سعودي
المستثمرون المؤهلون	مع مراعاة نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، فإن الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية: أ. الأشخاص الطبيعيين ممن يحملون الجنسية السعودية. ومواطني مجلس التعاون الخليجي ب. الأشخاص الطبيعيين ممن يحملون إقامة نظامية في المملكة العربية السعودية ج. المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات القانونية والأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية. يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع الضوابط الشرعية على ألا تتعدى نسبة التمويل عن 50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب اخر قوائم مالية مدققة.
التمويل	السنة المالية للصندوق والتي تبدأ من 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من عام ميلادي.
سنة مالية	كل ستة أشهر (كما في 30 يونيو و31 ديسمبر من كل سنة مالية)
وقت التقويم	
رسوم الاشتراك	2.0% من قيمة الاشتراك النهائي بعد انتهاء الية التخصيص والمشار إليها في الفقرة 10.
أتعاب الإدارة	1% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات- تُحتسب وتدفع كل ستة أشهر.
رسوم حفظ	كحد أقصى 0.04% سنوياً من قيمة أصول الصندوق وتحتسب وتدفع بشكل تناسبي على عدد الأيام في نهاية كل ستة أشهر في 30 يونيو، 31 ديسمبر.
رسوم أخرى	يرجى الإطلاع على الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة الواردة في الفقرة 12.
التداول	عند الإدراج، يجوز تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). وبالتالي، يجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل هيئة السوق المالية مباشرة من خلال شركات الوساطة المرخصة.
فترة الطرح لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	يتم تخصيص الوحدات الإضافية على المشتركين بشكل عيني فوراً بعد موافقة ملاك الوحدات، على أن تنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه، أو منفعته لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات الإضافية في السوق خلال مدة لا تزيد عن (60) يوماً من تاريخ موافقة ملاك الوحدات ، ولا يجوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها على المشتركين بشكل عيني بما نسبته (5%) أو أكثر عن طريق عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق خلال السنة الأولى لبدء تداولها. تبدأ فترة الطرح لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق خلال مدة لا تزيد عن ستة (6) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على عملية زيادة قيمة أصول الصندوق.
الحد الأدنى المطلوب جمعه لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	(80,600,000) ريال سعودي عن طريق مساهمات عينية.
دار المراجعة الشرعية	عضو الهيئة الشرعية الشيخ الدكتور/ صلاح بن فهد الشلهوب
	عضو الهيئة الشرعية الشيخ الدكتور/ خالد بن عبدالله بن علي المزيني
	رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ سلطان بن محمد الحديدي
	عضو مجلس الإدارة المستقل الدكتور/ ناصر بن محمد السعدون
	عضو مجلس الإدارة الأستاذ/ خالد بن علي السحيباني
	عضو مجلس الإدارة المستقل المهندس/ فيصل بن علي الصايغ
مجلس إدارة الصندوق	عضو مجلس الإدارة المستقل الأستاذ/ عبدالرحمن بن سليمان الأمير

فهرس المحتويات

8	فهرس المحتويات.....
10	قائمة المصطلحات.....
12	1 اسم الصندوق ونوعه
12	2 عنوان مدير الصندوق
12	3 مدة الصندوق
12	4 تاريخ إصدار شروط وأحكام الصندوق أو آخر تحديث لها
12	5 أهداف الصندوق
12	6 وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية
12	7 ملخص الاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه
35	8 مخاطر الاستثمار في الصندوق
39	9 الاشتراك
40	10 آلية التخصيص
41	11 الاشتراك في الوحدات الإضافية
43	12 الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
44	13 سياسة توزيعات الأرباح والتوزيعات الأخرى
44	14 تامين أصول الصندوق
45	15 معلومات تقييم أصول الصندوق
46	16 تداول وحدات الصندوق
47	17 انقضاء الصندوق
48	18 مجلس الإدارة
49	19 القيود على تداول الوحدات
49	20 مدير الصندوق.....
50	21 أمين الحفظ
50	22 مدير العقارات
50	23 المحاسب القانوني
51	24 القوائم المالية
51	25 تضارب المصالح
52	26 رفع التقارير لمالكي الوحدات
53	27 تعديل شروط وأحكام الصندوق
53	28 آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات إضافية
54	29 سياسة اجتماعات مالكي الوحدات.....
54	30 حقوق مالكي الوحدات.....
54	31 النظام المطبق
54	32 الهيئة الشرعية
55	33 التوكيل
56	ملحق رقم (1) الضوابط الشرعية
57	ملحق (2) جدول افتراضي يوضح طريقة حساب الرسوم والمصروفات المتكررة.....
57	والغير متكررة بناءً على أرقام افتراضية لعدة سنوات
60	ملحق رقم (3) مثال يوضح حساب الرسوم والمصروفات بناءً على مبالغ استثمار وعوائد افتراضية
61	ملحق رقم (4) ملخص الإفصاح المالي
62	ملحق رقم (5) ملاك شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة والشركات التابعة
63	ملحق رقم (6) ملاك شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة والشركات التابعة
64	ملحق رقم (7) ملاك شركة عقارات الخليج
65	ملحق رقم (8) آلية الاشتراك في الصندوق
71	ملحق رقم (9) تقرير العناية المهني

فهرس المحتويات

- 72..... ملحق رقم (10) تقرير العناية المهني
73..... ملحق رقم (11) اقرارات المقيمين

قائمة المصطلحات

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

الصندوق	صندوق مُلْكِيَّة - عقارات الخليج ريت
مدير الصندوق	شركة مُلْكِيَّة للاستثمار، وهو شخص مرخص له بممارسة أعمال الإدارة بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم، يكون مسؤولاً عن إدارة أصول الصندوق.
مدة الصندوق	(99) تسعة وتسعون عاماً تبدأ من تاريخ اقفال فترة الطرح، ويمكن تمديد مدة الصندوق إلى مدة مماثلة وفقاً للتقدير المطلق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية.
مجلس الإدارة	مجلس إدارة الصندوق ويعين مدير الصندوق أعضائه 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 2%.
صافي الأرباح	يقصد به إجمالي عوائد الصندوق بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحملها الصندوق، باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات الأخرى والتي قد يعاد استثمارها بهدف الاستحواذ على أصول إضافية أو صيانة وتجديد أصول الصندوق القائمة.
الوحدة	حصة أي مالك في أي صندوق يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.
رأس مال الصندوق	يعني إجمالي مبالغ اشتراكات مالكي الوحدات في الصندوق.
إجمالي قيمة الأصول (حجم الصندوق)	إجمالي قيمة أصول الصندوق بما فيها الأصول العقارية ويعني كذلك المبالغ المجمعة من المستثمرين في الصندوق بالإضافة إلى أي تمويلات قائمة على الصندوق.
قيمة الوحدة	صافي قيمة أصول الصندوق مقسوماً على عدد الوحدات القائمة وقت التقويم.
الهيئة الشرعية	مجموعة من علماء الشريعة تم تعيينهم من قبل مدير الصندوق لمراجعة أعمال الصندوق واعتمادها والتأكد من مدى توافق المنتجات الاستثمارية مع أحكام الشريعة الإسلامية.
المشترك (مالك الوحدات)	الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق 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 (30 يونيو، 31 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 المشاركين، ويتقاضى في مقابل تأدية الأعمال وخدمات الإدارة أتعاباً وعمولات ومبالغ أخرى كما هو منصوص عليها في الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة الواردة في الفقرة 12.
سعي شراء عقارات	كحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ على العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري. وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.
السوق	السوق المالية السعودية
طرف ذو علاقة	كلا من: 1- مدير الصندوق 2- أمين الحفظ 3- مدير العقارات 4- المثمن 5- المحاسب القانوني 6- أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف السابقة ذكرها 7- أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته 5% من صافي أصول الصندوق 8- أي شخص مسيطر أو تابع على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.
العضو المستقل في مجلس إدارة الصندوق	عضو مجلس إدارة صندوق مستقل يتمتع بالاستقلالية التامة عن مدير الصندوق حسب ما ورد في لائحة المصطلحات الصادرة عن هيئة السوق المالية.

قائمة المصطلحات

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 بينهم: 1- مالك الوحدات الكبير. 2- مدير الصندوق وتابعيه. 3- أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
مالك الوحدات الكبير	شخص يملك ما نسبته 5% أو أكثر من وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول.
بلوك	هو جزء من مخطط معتمد معلوم المساحة يحده من جهاته الأربع شوارع. وتم استخدامه في هذه الشروط والأحكام لتسمية المشاريع القائمة عليه.
القاصر	هو أي شخص دون 18 سنة هجرية.
الولي	الولي هو من يكون بيده القرار والتصرف عن القاصر دون 18 سنة ويدخل في حكمه رب الأسرة.
الوصي	الوصي هو من يكون بيده القرار والتصرف عن الشخص القاصر وتكتسب بصك وصية صادر من المحكمة المختصة.
سند لأمر	هو سند تنفيذي مكتوب وفقاً لبيانات محددة نص عليها نظام الأوراق التجارية يتضمن تعهداً من محرره بدفع مبلغ نقدي معين بعد مدة معينة أو في تاريخ معين لأمر المستفيد. وهو أداة ضمان للمبلغ الوارد بها كما يعتبر السند لأمر سنداً تنفيذياً ويمكن تقديمه لمحكمة التنفيذ بموجب نظام التنفيذ الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/53 وتاريخ 1433/8/13هـ.
الأشخاص المرخص لهم	شخص مرخص له من هيئة السوق المالية بممارسة أعمال الأوراق المالية.
حق الشفعة	هو حق يعطي للشريك الأولوية في شراء العقار قبل أن يعرض على الآخرين.

1 اسم الصندوق ونوعه

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

2 عنوان مدير الصندوق

2.1 عنوان المكتب الرئيسي لشركة مُلكية للاستثمار هو: المملكة العربية السعودية، الرياض. طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية). مبنى أكتاف التجاري (184)، مكتب (3). ص.ب. 52775 الرمز البريدي 11573. هاتف: 920003028 فاكس: 2799293 (11) +966 الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa - ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37-13170.

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

3 مدة الصندوق

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

4 تاريخ إصدار شروط وأحكام الصندوق أو آخر تحديث لها

تمت الموافقة على هذه الشروط والأحكام وعلى طرح "صندوق مُلكية - عقارات الخليج ريت" من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ 2017/08/09 الموافق 1438/11/17هـ. تم التحديث بتاريخ 2020/08/31م.

5 أهداف الصندوق

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

6 وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

- 6.1 استثمار 75% بحد أدنى من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري.
- 6.2 توزيع ما نسبته 90% بحد أدنى من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات نقداً ومرة واحدة سنوياً بحد أدنى خلال 90 يوماً من نهاية السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر.
- 6.3 الاستثمار بنسبة لا تتجاوز 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، سواء من خلال إعادة تطوير العقارات المملوكة للصندوق بهدف رفع العوائد التأجيرية وتحقيق عوائد رأسمالية عند البيع الجزئي أو من خلال الاستثمار في التطوير العقاري في عقارات غير مملوكة للصندوق، وذلك وفقاً لرؤية مدير الصندوق وإرادته المطلقة.
- 6.4 يستهدف الصندوق الاستثمار في بداية إطلاقه في العقارات بالقطاع التجاري والصناعي والسكني، ويمكن أن يستثمر في فترات لاحقة في غيرها من القطاعات التي تحقق عوائد دورية تسهم في رفع العوائد المحققة للصندوق، أو زيادة الكفاءة المالية، أو تخفيض المخاطر.
- 6.5 ستكون جميع استثمارات الصندوق متوافقة مع الضوابط الشرعية.
- 6.6 ستتركز استثمارات الصندوق في المملكة العربية السعودية.
- 6.7 قد يستثمر الصندوق في الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة المتوافقة مع الضوابط الشرعية بما لا يتجاوز 10% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

7 ملخص الاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه

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

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

7.1 أصول الصندوق:

7.1.1 مبنى الياسمين السكني (مدينة الرياض) كروكي الموقع



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

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

السنة	قيمة الإيجار	الإيجار السنوي آخر 3 سنوات
2019 م	شاغر	
2018 م	شاغر	
2017 م	1,450,000 ريال سعودي	

طريقة دفع الإيجار
ضمانات التزام المستأجر
شروط إلغاء العقد

لا ينطبق
لا يوجد
لا ينطبق.

التأمين على العقار

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

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

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

7.1.2 مجمع التقنية التجاري الصناعي (مدينة الرياض) كروكي الموقع



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

معلومات عن العقار

اسم العقار	مجمع التقنية التجاري الصناعي
معلومات مالك / ملاك العقار	شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة ولشركة عقار ومعمار الدولية للعقارات حق التصرف فيه، وهي إحدى الشركات التابعة لمجموعة عبداللطيف العيسى القابضة
نوع العقار	مجمع صناعي تجاري
الدولة / المدينة	المملكة العربية السعودية، مدينة الرياض
الحي / الشارع	حي الفيصلية، طريق الدائري الشرقي الفرعي
مساحة الأرض	45,749 متر مربع

36,554 متر مربع
1
5 مراكز صيانة سيارات ومعرضي سيارات ومركز بيع لقطع الغيار
7 سنوات
121,500,000 ريال سعودي، غير شاملة لقيمة السعي والبالغة: 1,215,000 ريال سعودي.
100% عيني بإصدار عدد وحدات 12,150,000 وحدة لمالك العقار عند طرح الأولي
للصندوق.
8,920,000 ريال سعودي / 7.34%
45,254,000 ريال سعودي
تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة
المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء
وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.

تفاصيل عقد الإيجار (بلوك 6)

14,713 متر مربع
12,150 متر مربع
1434/06/13
شركة عبد اللطيف العيسى للسيارات وهي إحدى شركات مجموعة عبد اللطيف العيسى
القابضة المالكة لشركة عقار ومعمار الدولية للعقارات.
مركز صيانة سيارات وجميع الأنشطة المتعلقة بها
2017/1/1 م الموافق 1438/4/2 هـ
5 سنوات (ملزمة)
2021/12/31 م الموافق 1443/5/26 هـ
سنة وسبعة أشهر

10,000,000 ريال سعودي

2,000,000 ريال سعودي

السنة	قيمة الإيجار
2019 م	2,000,000 ريال سعودي
2018 م	2,000,000 ريال سعودي
2017 م	2,000,000 ريال سعودي

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

- 1- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر.
- 2- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة.
- 3- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- 4- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- 5- إذا أفلس المستأجر.

تفاصيل عقد الإيجار (بلوك 7/أ)

4,865 متر مربع
1,850 متر مربع
1435/01/08
شركة عبد اللطيف العيسى للسيارات وهي إحدى شركات مجموعة عبد اللطيف العيسى
القابضة المالكة لشركة عقار ومعمار الدولية للعقارات.
مركز مطالبات وصيانة سيارات وجميع الأنشطة المتعلقة بها
2017/1/1 م الموافق 1438/4/2 هـ
5 سنوات (ملزمة)
2021/12/31 م الموافق 1443/5/26 هـ
سنة و سبعة أشهر
3,000,000 ريال سعودي
600,000 ريال سعودي

مساحة البناء
عدد الأدوار
المكونات
عمر المجمع
إجمالي قيمة الاستحواذ
آلية الاستحواذ
إجمالي قيمة الإيجار السنوي /
العائد السنوي
إجمالي قيمة العقد
التأمين على العقار

مساحة الأرض
مساحة البناء
تاريخ إتمام إنشاء 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 3 سنوات

طريقة دفع الإيجار
شروط إلغاء العقد

مساحة الأرض
مساحة البناء
تاريخ إتمام إنشاء 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 آخر 3 سنوات

السنة	قيمة الإيجار
2019 م	600,000 ريال سعودي
2018 م	600,000 ريال سعودي
2017 م	600,000 ريال سعودي

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

- 1- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر.
- 2- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة.
- 3- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- 4- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- 5- إذا أفلس المستأجر.

طريقة دفع الإيجار
شروط إلغاء العقد

تفاصيل عقد الإيجار (بلوك 7/ب)

4,865 متر مربع	مساحة الأرض
1,835 متر مربع	مساحة البناء
1435/01/08	تاريخ إتمام إنشاء البناء
شركة العيسى العالمية للسيارات	المستأجر
مركز بيع قطع غيار سيارات وجميع الأنشطة المتعلقة بها	الاستخدام
2017/1/1 م الموافق 1438/4/2 هـ	تاريخ بدء العقد
5 سنوات (ملزمة)	مدة العقد
2021/12/31 م الموافق 1443/5/26 هـ	تاريخ نهاية العقد
سنة وسبعة أشهر	المدة المتبقية لانتهاء العقد من
2,000,000 ريال سعودي	تاريخ الشروط والأحكام
400,000 ريال سعودي	إجمالي قيمة العقد
	الإيجار السنوي
	الإيجار السنوي آخر 3 سنوات

السنة	قيمة الإيجار
2019 م	400,000 ريال سعودي
2017 م	400,000 ريال سعودي
2017 م	400,000 ريال سعودي

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

- 1- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر.
- 2- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة.
- 3- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- 4- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- 5- إذا أفلس المستأجر.

طريقة دفع الإيجار
شروط إلغاء العقد

تفاصيل عقد الإيجار (بلوك 9)

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

السنة	قيمة الإيجار
2019 م	954,500 ريال سعودي
2018 م	954,500 ريال سعودي
2017 م	954,500 ريال سعودي

دفعتين بشكل نصف سنوي، وفقا للتقويم الميلادي

طريقة دفع الإيجار

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

- 1- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر.
- 2- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة.
- 3- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- 4- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- 5- إذا أفلس المستأجر.

تفاصيل عقد الإيجار (بلوك 10)

مساحة الأرض	6,730 متر مربع
مساحة البناء	5,233 متر مربع
تاريخ إتمام إنشاء البناء	1434/06/19
المستأجر	مؤسسة محمد يوسف ناغي للسيارات
الاستخدام	صيانة سيارات وبيع قطع غيار
تاريخ بدء العقد	2017/10/26 الموافق 1439/02/06 هـ
مدة العقد	5 سنوات (ملزمة)
تاريخ نهاية العقد	2022/10/25 م الموافق 1444/03/29 هـ
المدة المتبقية لانتهاج العقد من	سنتين و خمسة أشهر
تاريخ الشروط والأحكام	
إجمالي قيمة العقد	5,280,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي	960,000 ريال سعودي (من تاريخ 2019/10/25)
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات	
	السنة
	2019 م
قيمة الإيجار	1,155,464 ريال سعودي
	2018 م
سعودي	1,200,000 ريال سعودي
	2017 م
سعودي	1,200,000 ريال سعودي

دفعة واحدة بشكل سنوي، وفقا للتقويم الميلادي فترة الإيجار ملزمة للمالك، ويحق للمستأجر وحده وبصفة منفردة إنهاء العقد قبل مدته في أي وقت شاء بسبب أو بدون سبب خلال فترة التعاقد في حال عدم رغبته في استكمال مدة العقد بشرط إخطار الطرف الأول قبل نهاية أي سنة إيجارية بتسعين يوماً كما يحق للمالك إلغاء العقد عند مخالفة المستأجر لبنود العقد أو أي منها وهي كالتالي:

- 1- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر.
- 2- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة.
- 3- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- 4- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.

تفاصيل عقد الإيجار (بلوك 11)

مساحة الأرض	7,341 متر مربع
مساحة البناء	5,800 متر مربع
تاريخ إتمام إنشاء البناء	1433/08/17
المستأجر	الشركة المتحدة للسيارات المحدودة
الاستخدام	مركز صيانة السيارات وبيع قطع الغيار وجميع الأنشطة المتعلقة بها
تاريخ بدء العقد	2018/01/01 م الموافق 1438/04/02 هـ
مدة العقد	5 سنوات (ملزمة)
تاريخ نهاية العقد	2022/12/31 م الموافق 1444/6/7 هـ
المدة المتبقية لانتهاج العقد من	سنتان و سبعة أشهر
تاريخ الشروط والأحكام	
إجمالي قيمة العقد	7,351,500 ريال سعودي
الإيجار السنوي	1,435,500 ريال سعودي ابتداءً من عام 2020
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات	
	السنة
	2019 م
قيمة الإيجار	1,595,000 ريال سعودي
	2018 م
سعودي	1,450,000 ريال سعودي
	2017 م
سعودي	1,450,000 ريال سعودي

شروط إلغاء العقد

مساحة الأرض
مساحة البناء
تاريخ إتمام إنشاء البناء
المستأجر
الاستخدام
تاريخ بدء العقد
مدة العقد
تاريخ نهاية العقد
المدة المتبقية لانتهاج العقد من
تاريخ الشروط والأحكام
إجمالي قيمة العقد
الإيجار السنوي
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات

طريقة دفع الإيجار
شروط إلغاء العقد

مساحة الأرض
مساحة البناء
تاريخ إتمام إنشاء البناء
المستأجر
الاستخدام
تاريخ بدء العقد
مدة العقد
تاريخ نهاية العقد
المدة المتبقية لانتهاج العقد من
تاريخ الشروط والأحكام
إجمالي قيمة العقد
الإيجار السنوي
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات

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

- 1- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر.
- 2- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة.
- 3- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- 4- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- 5- إذا أفلس المستأجر.

تفاصيل عقد الإيجار (قطعة 24)

6,000 متر مربع	مساحة الأرض
3,000 متر مربع	مساحة البناء
1434/02/10	تاريخ إتمام إنشاء البناء
شركة العيسى العالمية للسيارات	المستأجر
معرض سيارات والأنشطة المتعلقة بها	الاستخدام
2017/1/1 م الموافق 1438/4/2 هـ	تاريخ بدء العقد
5 سنوات (ملزمة)	مدة العقد
2021/12/31 م الموافق 1443/5/26 هـ	تاريخ نهاية العقد
سنة و سبعة أشهر	المدة المتبقية لانتهاء العقد من
8,350,000 ريال سعودي	تاريخ الشروط والأحكام
1,670,000 ريال سعودي	إجمالي قيمة العقد
	الإيجار السنوي
	الإيجار السنوي اخر 3 سنوات
السنة	قيمة الإيجار
2019 م	1,670,000 ريال سعودي
2018 م	1,670,000 ريال سعودي
2017 م	1,670,000 ريال سعودي

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

- 1- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر.
- 2- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة.
- 3- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- 4- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- 5- إذا أفلس المستأجر.

تفاصيل عقد الإيجار (قطعة 25)

6,000 متر مربع	مساحة الأرض
3,000 متر مربع	مساحة البناء
1434/02/10	تاريخ إتمام إنشاء البناء
الشركة التموينية للمشاريع	المستأجر
صالة عرض ومكاتب وبيع قطع غيار	الاستخدام
2020/03/15 م الموافق 1441/07/20 هـ	تاريخ بدء العقد
5 سنوات (ملزمة)	مدة العقد
2025/03/14 م الموافق 1446/9/14 هـ	تاريخ نهاية العقد
أربع سنوات وتسعة أشهر	المدة المتبقية لانتهاء العقد من
4,500,000 ريال سعودي	تاريخ الشروط والأحكام
900,000 ريال سعودي	إجمالي قيمة العقد
	الإيجار السنوي
	الإيجار السنوي اخر 3 سنوات
السنة	قيمة الإيجار
2019 م	شاغر
2018 م	1,754,500 ريال سعودي
2017 م	1,754,500 ريال سعودي

دفعتين بشكل نصف سنوي، وفقا للتقويم الميلادي

طريقة دفع الإيجار
شروط إلغاء العقد

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:

- 1- عند فوات المدة المحددة لدفع الإيجار وعدم دفع المستأجر.
- 2- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد ولم يزل المخالفة.
- 3- إذا تم استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.
- 4- إذا ثبت استخدام العقار من قبل المستأجر بطريقة مخالفة لغرض الاستئجار.

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

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

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

7.1.3 مبنى دينار التجاري (مدينة جدة)

كروكي الموقع



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

معلومات عن العقار

اسم العقار	مبنى دينار التجاري
معلومات مالك/ ملاك العقار	عبدالملك عبدالله آل الشيخ
نوع العقار	مبنى تجاري (مكاتب ومعارض)
الدولة/ المدينة	المملكة العربية السعودية، مدينة جدة.
الشارع	حي الزهراء، شارع الأمير سلطان.
مساحة الأرض	4,761 متر مربع
مساحة البناء	14,900 متر مربع
عدد الأدوار	4 أدوار
عدد الوحدات (المكونات)	6 معارض + 29 مكتب
تاريخ إتمام إنشاء البناء	لا يوجد
إجمالي قيمة الاستحواذ	124,470,490 ريال سعودي، غير شاملة لقيمة السعي والبالغة: 3,111,762 ريال سعودي.
آلية الاستحواذ	100% نقداً من حصيلة اشتراكات الطرح الأولي للصندوق

تفاصيل عقد الإيجار

شركة صبا العقارية

المستأجر

مكاتب ومعارض تجارية
2017/10/19 م الموافق 1439/01/29 هـ
7 سنوات (ملزمة)
2024/10/18 م الموافق 1446/04/14 هـ
أربعة سنوات وأربعة أشهر

الاستخدام
تاريخ بدء العقد
مدة العقد
تاريخ انتهاء العقد
المدة المتبقية لانتهاء العقد من تاريخ
الشروط والأحكام
إجمالي قيمة العقد
الإيجار السنوي/ العائد
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات

69,703,480	
9,957,640 ريال سعودي / 8%	
السنة	قيمة الإيجار
2019 م	9,957,640 ريال سعودي
2018 م	9,957,640 ريال سعودي
2017 م	9,957,640 ريال سعودي

تدفع بشكل سنوي، وفقا للتقويم الميلادي
تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة
المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء
وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.

طريقة دفع الإيجار
التأمين على العقار

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

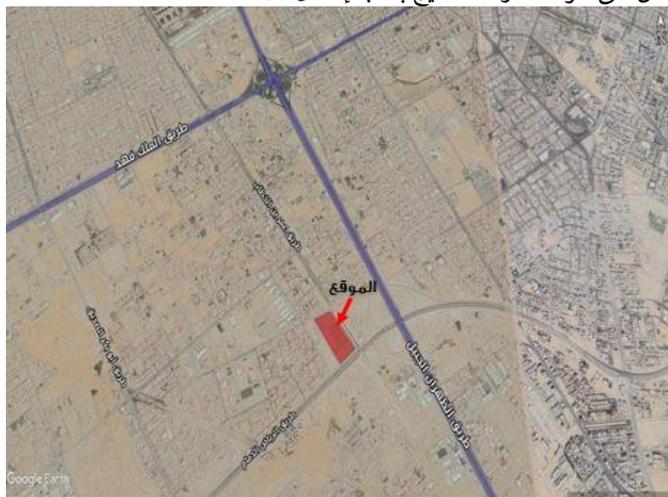
م	المالك	النسبة
1	عبد الملك عبدالله آل الشيخ	60%
2	خالد بن يوسف السلوم	40%

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

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

7.1.4 مشروع ويست أفينيو (مدينة الدمام)

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



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

معلومات عن العقار

اسم العقار	ويست أفينيو
معلومات مالك/ ملاك العقار	شركة عقارات الخليج
نوع العقار	مبنى تجاري (أسواق ومعارض) تتضمن المعارض شركة ساكو وشركة الشاي للتجزئة.
الدولة/ المدينة	المملكة العربية السعودية ، مدينة الدمام.
الحي/ الشارع	حي الفيصلية، طريق عمر بن الخطاب.
مساحة الأرض	57,000 متر مربع
مساحة البناء	56,000 متر مربع
عدد الأدوار	دور واحد
عدد الوحدات	88 وحدة إيجارية (معارض)
تاريخ إتمام إنشاء البناء	2017/11/ 01
إجمالي قيمة الاستحواذ	309,000,000 ريال سعودي، غير شاملة لقيمة السعي والبالغة: 3,090,000 ريال سعودي.
آلية الاستحواذ	إصدار وحدات عينية بقيمة 86% من قيمة العقار عند الطرح الأولي للصندوق لمالك العقار وتم دفع 14% المتبقية من قيمة العقار دفعت نقداً من حصيلة اشتراكات الطرح الأولي للصندوق

تفاصيل عقد الإيجار

المستأجر	شركة عقارات الخليج (هي الشركة المالكة للمشروع)
الاستخدام	معارض تجارية ومطاعم ومدينة ترفيهية
تاريخ بدء العقد	2017/11/01 م الموافق 1439/02/11 هـ
مدة العقد	20 سنة (خمس سنوات ملزمة)
إجمالي قيمة العقد	123,600,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي	24,720,000 ريال سعودي
إيجار آخر ثلاث سنوات	2017 من 2017/11/1
	2018
	2019

طريقة دفع الإيجار
التأمين على العقار

تدفع بشكل نصف سنوي، وفقاً للتقويم الميلادي تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.

إفصاح: يمتلك هذا المجمع شركة عقارات الخليج والتي يملكها شركة بيت الاستثمار الخليجي، وشركة سعد للتجارة والمقاولات، وشركة مجموعة عبداللطيف العيسى المحدودة، وشركة آل سعيدان للعقارات، والشركة الأولى للاستثمار وعدد من المستثمرين لا تتجاوز ملكية

شركة فرص للتطوير والاستثمار العقاري
 فلل فندقية
 2018/01/01
 20 سنة – ملزمة للطرفين
 18 سنة وأربعة أشهر
 242,809,375 ريال سعودي
 10,937,500 ريال سعودي
 تدفع بشكل ربع سنوي، وفقا للتقويم الميلادي.
 تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.

المستأجر
 الاستخدام
 تاريخ بدء العقد
 مدة العقد
 المدة المتبقية من العقد
 إجمالي قيمة العقد
 الإيجار السنوي
 طريقة دفع الإيجار
 التأمين

7.1.6 مطعم برجر كنج خميس مشيط

كروكي الموقع



مطعم برجر كنج
 صندوق ملكية لتطوير المجمعات التجارية العقاري
 مطعم
 100%
 المملكة العربية السعودية، مدينة خميس مشيط
 طريق الملك خالد، حي الزهراء
 حي الزهراء، مدينة خميس مشيط
 1,500 متر مربع
 567 متر مربع
 دور واحد
 2 مبنى كل مبنى دور واحد
 لا يوجد
 13,058,889 ريال سعودي،
 100% من التمويل المتاح للصندوق بناءً على اتفاقية التمويل.

معلومات عن العقار

اسم العقار
 معلومات مالك/ ملاك العقار
 نوع العقار
 نسبة الإشغال
 الدولة/ المدينة
 الحي/ الشارع
 الموقع
 مساحة الأرض
 مساحة البناء
 عدد الأدوار
 نوع الوحدات (المكونات)
 تاريخ إتمام إنشاء البناء
 إجمالي قيمة الاستحواذ
 آلية الاستحواذ

تفاصيل عقد الإيجار

شركة العليان للخدمات الغذائية
 مطاعم
 2018/09/14 م الموافق 1440/01/03 هـ
 17 سنة – ملزمة للطرفين
 15 سنة وأربعة أشهر
 25,630,822 ريال سعودي – للمدة المتبقية من العقد
 1,150,000 ريال سعودي
 السنة
 2019 م
 قيمة الإيجار
 1,150,000 ريال سعودي

المستأجر
 الاستخدام
 تاريخ بدء العقد
 مدة العقد
 المدة المتبقية من العقد
 إجمالي قيمة العقد
 الإيجار السنوي
 الإيجار السنوي اخر 3 سنوات

2018 م	1,150,000 ريال سعودي
2017 م	1,150,000 ريال سعودي

طريقة دفع الإيجار
التأمين

تدفع بشكل سنوي، وفقا للتقويم الميلادي. تم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.

7.1.7 مطعم برج كنج الشارع بجدة كروكي الموقع



معلومات عن العقار

اسم العقار	مطعم برج كنج الشارع
معلومات مالك/ ملاك العقار	صندوق ملكية لتطوير المجمعات التجارية العقاري
نوع العقار	مطعم
الدولة/ المدينة	المملكة العربية السعودية، مدينة جدة
الحي/ الشارع	حي أبحر الشمالية (الشارع) ، طريق الأمير عبدالمجيد
مساحة الأرض	1,995 متر مربع
مساحة البناء	864 متر مربع
عدد الأدوار	دور واحد
عدد الوحدات (المكونات)	2 مبنى كل مبنى دور واحد
تاريخ إتمام إنشاء البناء	تحت الإنشاء
إجمالي قيمة الاستحواذ	15,562,500 ريال سعودي،
آلية الاستحواذ	100% من التمويل متاح للصندوق بناءً على اتفاقية التمويل.

تفاصيل عقد الإيجار

المستأجر	شركة العليان للخدمات الغذائية
الاستخدام	مطاعم
تاريخ بدء العقد	لم يبدأ بعد - المشروع تحت الإنشاء
مدة العقد	20 سنة - ملزمة للطرفين تبدأ بعد أربعة أشهر من استلام المشروع
المدة المتبقية من العقد	لم يبدأ
إجمالي قيمة العقد	29,006,250 ريال سعودي
الإيجار السنوي	1,250,000 ريال سعودي

طريقة دفع الإيجار
التأمين

تدفع بشكل سنوي، وفقا للتقويم الميلادي.
يتعهد مدير الصندوق بعد انتهاء المشروع واستلام المبنى بأن يتم التأمين على العقار ضد المخاطر المحتملة. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء.

7.1.8 مطعم برجر كنج أبحر
كروكي الموقع



معلومات عن العقار

مطعم برجر كنج أبحر
صندوق ملكية لتطوير المجمعات التجارية العقاري
مطعم
المملكة العربية السعودية، مدينة جدة
حي أبحر الشمالية، شارع عابر القارات
مطعم
حي أبحر الشمالية ، مدينة جدة
552 متر مربع
180 متر مربع
100%
دور واحد
مبنى واحد
لا يوجد
7,338,235 ريال سعودي،
100% من التمويل المتاح للصندوق بناءً على اتفاقية التمويل.

اسم العقار
معلومات مالك/ ملاك العقار
نوع العقار
الدولة/ المدينة
الحي/ الشارع
النوع
الموقع
مساحة الأرض
مساحة البناء
نسبة الإشغال
عدد الأدوار
عدد الوحدات (المكونات)
تاريخ إتمام إنشاء البناء
إجمالي قيمة الاستحواذ
آلية الاستحواذ

تفاصيل عقد الإيجار

شركة العليان للخدمات الغذائية
مطعم
2019/03/11 م 1440/07/04 هـ
17 سنة - ملزمة للطرفين
15 سنة وأربعة أشهر
13,286,000 ريال سعودي- للمدة المتبقية من العقد
610,000 ريال سعودي

المستأجر
الاستخدام
تاريخ بدء العقد
مدة العقد
المدة المتبقية من العقد
إجمالي قيمة العقد
الإيجار السنوي
الإيجار السنوي اخر 3 سنوات

السنة	قيمة الإيجار
2019 م	610,000 ريال سعودي
2018 م	610,000 ريال سعودي
2017 م	لا ينطبق

تدفع بشكل سنوي، وفقا للتقويم الميلادي.

طريقة دفع الإيجار

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

كروكي الموقع



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

معلومات عن العقار

اسم العقار	الغرفة الأولى الفندقية
معلومات مالك / ملاك العقار	فهد بن محمد بن أحمد الزعاني / علي صالح علي النسيان
نوع العقار	شقق فندقية
الدولة / المدينة	المملكة العربية السعودية، مدينة الرياض
الحي / الشارع	حي النموجية، شارع الأمير فهد بن سلمان بالقرب من تقاطعه مع طريق الملك فهد
مساحة الأرض	3,062 متر مربع
مساحة البناء	11,613 متر مربع
عدد الأدوار	قبو ودور أرضي وثلاثة طوابق متكررة وملحق
عدد الوحدات (المكونات)	128 وحدة مفروشة
تاريخ إتمام إنشاء البناء	1437/09/07
إجمالي قيمة الاستحواذ	50,000,000 ريال سعودي، غير شاملة للسعي بمبلغ 1,250,000 ريال وضريبة القيمة المضافة بمبلغ 2,500,000 ريال.
آلية الاستحواذ	100% من خلال التمويل المتاح للصندوق بناءً على اتفاقية التمويل.

تفاصيل عقد الإيجار

المستأجر	شركة الغرفة الأولى الفندقية
الاستخدام	شقق فندقية
تاريخ بدء العقد	2020/01/01 م الموافق 1441/05/05 هـ
مدة العقد	10 سنة - ملزمة للطرفين
المدة المتبقية من العقد	9 سنوات وسبعة أشهر
إجمالي قيمة العقد	50,000,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي	5,000,000 ريال سعودي
طريقة دفع الإيجار	تدفع بشكل سنوي، وفقاً للتقويم الميلادي.
التأمين	قام مدير الصندوق بالتأمين على العقار بعد نقل ملكية العقار للصندوق تأمين ضد المخاطر المحتملة حيث تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء وكذلك تأمين المسؤولية العامة والإيجارات.

العقار المستهدف لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق :

7.1.10 إيليت مول "ذا إيليت"

إيليت مول "ذا إيليت"
خالد بن عبدالعزيز بن نفجان.
مطاعم ومعارض تجارية ومكاتب.
المملكة العربية السعودية / الرياض
حي السليمانية / شارع الأمير مساعد بن جلوي (الضباب).



اسم العقار
معلومات مالك/ملاك العقار
نوع العقار
الدولة/المدينة
الحي/الشارع
كروكي الموقع

رقم صك الملكية 210115033104 وتاريخ 1434/08/29 هـ

رقم رخصة البناء 1436/544 وتاريخ 1436/01/13 هـ

رقم شهادة إتمام البناء 3047/1439 وتاريخ 1439/08/15 هـ

مساحة الأرض 9,600 متر مربع.

مساحة البناء (حسب رخصة البناء) 21,929 متر مربع.

قبو + أرضي + ميزانين + دور أول + ملحق.

يتكون المجمع من دور أرضي وميزانين تحتوي على عدد 15 وحدة من المعارض التجارية

والمطاعم بمساحات مختلفة ودور ثاني وملحق يحتوي على مساحات عدد 15 وحدة

مكتبية متنوعة بالإضافة إلى أكثر من 240 موقف سيارة تخدم المجمع.

100%

نسبة إشغال العقار 206,537,500 ريال سعودي، منها مبلغ 80,600,000 ريال مقابل حصص عينية في الصندوق و

كثافة شراء العقار المتبقي يتم سدادها نقداً ويتم دفعه من خلال التمويل المتاح للصندوق بما في ذلك قيمة السعي البالغة

5,037,500 ريال تدفع للوسيط وهو طرف ليس ذو علاقة، ولا يتضمن ضريبة القيمة المضافة بمبلغ

10,075,000 ريال .

نسبة إشغال العقار

كثافة شراء العقار

نبذة عن عقود الإيجار الحالية

تفاصيل عقود الإيجار والتشغيل

شركة المشاريع الأولى- مالك العقار يعتبر من كبار المساهمين في شركة المشاريع الأولى وهي

المستأجر الرئيسي

عقد واحد

عدد العقود 16,000,000 ريال سعودي، غير شامل لضريبة القيمة المضافة

إجمالي مبلغ الإيجار 16,000,000 ريال سعودي

صافي مبلغ الإيجار دفعتين - دفعة كل ستة أشهر ما عدا السنة الأولى تدفع دفعة واحدة عند توقيع عقد

الإيجار.

تكرار دفعات الإيجار يتعين على المستأجر، عند الإفراج، تسليم المؤجر 7 (سندات لأمر)؛ كل منها بمبلغ

8,000,000 (ثمانية ملايين) ريال سعودي، تمثل قيمة الإيجار عن فترة 6 أشهر لتغطي أول

ثلاث سنوات ونصف من مدة عقد الإيجار.

ضمان الإيجار المستأجر - شركة المشاريع الأولى

المسؤول عن إدارة العقار يلتزم المستأجر بناءً على عقد التأجير بصيانة العقار والصيانة الدورية.

أهم المستأجرين والمشغلين

عدد العقود

إجمالي مبلغ الإيجار

صافي مبلغ الإيجار

تكرار دفعات الإيجار

ضمان الإيجار

المسؤول عن إدارة العقار

صيانة العقار

الإيجار للسنوات الثلاث السابقة	السنة	قيمة الإيجار
	2017	لا ينطبق
	2018	لا ينطبق
	** 2019	8,896,312

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

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

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

صافي عوائد الإيجارات الحالية والمستهدفة لكل عقار/منفعة

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

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

عوائد العقارات السنوية المستهدفة بناءً على سعر الاستحواذ:

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

* سعر الاستحواذ على العقارات غير متضمناً السعي.

عوائد العقارات السنوية المستهدفة بناءً على سعر الاستحواذ والسعي:

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

* المبني شاغراً نتيجة خروج المستأجر من المبني.

استخدام متحصلات الطرح والاستحواذ على العقار

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

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

جدول يوضح نسب الإيجار لكل مستأجر من إجمالي الإيجارات:

النسبة من إجمالي الدخل	إجمالي الدخل لعام 2020	المستأجر	العقار
32.58%	24,720,000	شركة عقارات الخليج	ويست أفنيو مول
3.43%	2,600,000	شركة عبداللطيف العيسى للسيارات	بلك 6 و بلك 7 أ - مجمع التقنية
3.99%	3,024,500	شركة العيسى العالمية للسيارات	بلك 7 ب و بلك 9 وقطعة 24 - مجمع التقنية
14.41%	10,937,500	شركة فرص العقارية	مجمع فلل فيفيندا
1.89%	1,435,500	الشركة المتحدة للسيارات	بلك 11 - مجمع التقنية
1.27%	960,000	شركة محمد يوسف ناغي	بلك 10 - مجمع التقنية
1.19%	900,000	الشركة التموينية للمشاريع	قطعة 25 - مجمع التقنية
13.12%	9,957,640	شركة صبا العقارية	مبنى دينار بجدة
3.97%	3,010,000	شركة العليان الغذائية	مطاعم برج كنج خميس مشيط وجدة حي أبحر وحي والشراع
6.59%	5,000,000	شركة الغرفة الأولى الفندقية	الغرفة الأولى الفندقية
17.57%	13,333,333	شركة المشاريع الأولى	إيليت مول "ذا إيليت"
-	-	الياسمين *	مبنى الياسمين *
100.00%	75,878,473		الإجمالي

* العقار شاغر - قام المستأجر بإخلاء العقار

الهيكلية المالية للصندوق:

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

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

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

نسب عوائد الصندوق إلى رأس المال		
2022	2021	2020
المستهدف		
681,086,520	681,086,520	681,086,520
342,600,000	342,600,000	342,600,000
1,023,686,520	1,023,686,520	1,023,686,520
78,674,766	78,545,140	75,878,473
78,674,766	78,545,140	74,628,473
نسبة عائد الإيجارات من رأس مال الصندوق		
%11.55	%11.53	%11.14
%11.55	%11.53	%10.96
%3.89	%3.89	%3.89
%2.01	%2.01	%2.01
%0.00	%0.00	%0.00
%5.65	%5.63	%5.05

مصروفات الصندوق

تكاليف الصندوق المتكررة	
1% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات - تُحتسب وتدفع كل ستة أشهر.	أتعاب إدارة الصندوق
0.25% كرسوم الحفظ والمحاسب القانوني وأتعاب أعضاء مجلس الإدارة و خلافه كما هو موضح في بند الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة.	المصروفات الأخرى
تكاليف الصندوق الغير متكررة	
يدفع الصندوق أتعاب لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب هيكل رأس المال بحد أعلى 1% من إجمالي أي مبالغ اشتراك يتم جمعها خلال فترات الطرح المستقبلية أو عند جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق أولوية) أو عينية. وتدفع أتعاب هيكل رأس المال فوراً مرة واحدة بعد إقفال أي عملية جمع رأس مال.	أتعاب هيكل رأس المال
يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو طرف آخر أتعاب هيكل تمويل بحد أعلى 1% من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية.	أتعاب هيكل التمويل
يدفع الصندوق لمدير الصندوق 1% بحد أعلى من قيمة بيع أو استحواذ على أي أصل عقاري طوال عمر الصندوق.	أتعاب تعامل
كحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ على العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري. وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.	سعي شراء عقارات

* تم احتساب صافي دخل العقارات بناءً على نسب الإشغال

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

7.1 **صلاحيات الحصول على تمويل:** لا يعتزم مدير الصندوق الحصول على تمويل عند إطلاق الصندوق نيابة عن الصندوق، ولكن يجوز له الحصول على تمويل متوافق مع الضوابط الشرعية بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق. ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن 50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك حسب 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.

7.2 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.

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

7.4 **وسائل وكيفية استثمار النقد 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 وستاندرد 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.

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

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

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

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

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

ملكية المستثمرين في الصندوق

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

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

8 مخاطر الاستثمار في الصندوق

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

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

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

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

8.2.1 مخاطر عدم وجود تاريخ تشغيلي: لا يوجد تاريخ تشغيلي أو نتائج سابقة للصندوق ولا ينبغي للمستثمر الاعتماد على نتائج سابقة لصناديق عقارية مدرة للدخل أو صناديق ريت أخرى لاستقراء الأداء المستقبلي للصندوق سواء كانت مرتبطة بأحد الأطراف المشاركة في هذا الصندوق أم لم تكن. حتى تاريخ إصدار هذه الشروط والأحكام، لم يتم القيام بالصندوق 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.

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

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

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

8.2.5 مخاطر عدم تمكن المستثمر من تقويم استثمارات الصندوق العقارية كلاً على حدة: سوف لن تسنح الفرصة للمستثمرين الراغبين بالاستثمار في "صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت" لتقويم استثمارات الصندوق العقارية بشكل مستقل وفردى قبل أن يقوم بها

الصندوق. إن الصندوق لا يملك أي أصول عقارية ولم يقيم بعد بالاستحواذ على الأصول العقارية، كما أن الصندوق لن يقوم بتزويد المستثمر بمعلومات عن الاستحواذات العقارية التي سيقوم بها مستقبلاً قبل حصولها مما سيحد من قدرة المستثمر على تقويم كل عملية استحواذ بشكل منفرد.

8.2.6 مخاطر التأخر في تحديد العقارات الملائمة أو الاستحواذ عليها: قد تتأثر قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات دورية كنتيجة للتأخر في العثور على استثمارات 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 تأثير سلبي على مقدرة الصندوق على القيام بتوزيعات دورية مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.7 مخاطر تركيز الاستثمارات جغرافياً: بناء على استراتيجية الصندوق، ستتركز عقارات محفظة الصندوق داخل المملكة العربية السعودية وقد يكون تركيزها مستقبلاً في مدينة واحدة وبالتالي سوف تتأثر بالأوضاع والانكماشات والدورات الاقتصادية التي تتأثر بها المنطقة بشكل 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 يضحك 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.
- تغير 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.

8.2.8 مخاطر شح عرض العقارات ذات الجودة العالية: إن السوق العقاري السعودي في الوقت الراهن لا يعرض الكثير من العقارات ذات الجودة العالية والمستوى العالمي في التصميم والتنفيذ، مما قد يؤدي لزيادة الطلب عليها من 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 لتشبيد 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.

8.2.9 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.

8.2.10 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.

8.2.11 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 الربح السائدة وخصوصاً الفترات التي تتسم بارتفاع نسبة الربح 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.

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

8.2.13 مخاطر عدم إشغال العقار لفترات طويلة: عندما تصبح أي من الوحدات العقارية شاغرة لفترات طويلة كنتيجة لانتهاء عقد التأجير دون تجديده، أو 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.

8.2.14 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.

8.2.15 مخاطر تكاليف الإصلاحات أو الإضافات الجوهرية على العقارات المملوكة: لقد جرت العادة أنه عندما يغادر المستأجرون العقار المُستأجر لانتهاء عقودهم التأجيرية دون تجديدها أو لأي سبب آخر، فإن مالك العقار سيقوم بإنفاق مبالغ، قد تكون جوهرية، لإجراء تحسينات على العقار لزيادة جاذبيته للمستأجرين الجدد. وعلى الرغم من أنه يُتوقع من المستأجرين بشكل عام دفع مبالغ دورية للقيام بأعمال صيانة العقار الذي يشغلونه، فقد يؤول المطاف بالصندوق 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.

8.2.16 مخاطر عدم سيولة الاستثمارات العقارية: الاستثمارات العقارية تعتبر استثمارات غير سائلة نسبياً مقارنةً باستثمارات الأسهم والأصول الاستثمارية الأخرى، وهذا الأمر قد يؤثر على إمكانية قيام مدير الصندوق ببيع أصول الصندوق العقارية خلال مدة زمنية قصيرة، وقد يتأخر البيع بسبب ظروف القطاع العقاري أو الظروف الاقتصادية الكلية، وبالتالي فإن مدير الصندوق لا يستطيع أن 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 سداده 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 سلبى على قيمة استثمارات المشتركين في الصندوق و/أو التوزيعات الدورية للمشاركين وبالتالي على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.17 مخاطر بيع العقار بخسارة رأسمالية: إن بعض العقارات المملوكة من قبل الصندوق قد لا تشهد ارتفاعات في عوائدها التأجيرية عبر الزمن، أو أن الزيادة في إيجاراتها قد تكون أقل من النسبة السوقية العادلة مستقبلاً. ولهذه الأسباب أو غيرها، فإن قيمة العقار لأي مشتري محتمل قد لا تتزايد مع مرور الوقت، مما قد يُحد 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.

8.2.18 مخاطر ارتفاع التكاليف التشغيلية: إن شراء الصندوق لأي عقارات ينطوي عليه مخاطر تشغيلية بشكل عام، والتي قد تؤثر بشكل سلبى على أداء الصندوق. إذا كان عقار ما ضمن محفظة الصندوق شاغراً بشكل جزئي أو إذا كانت الإيجارات المُحصّلة من المستأجرين غير كافية لتغطية التكاليف التشغيلية لذلك العقار، فسيضطر الصندوق لتغطية التكاليف التشغيلية لذلك العقار. تشمل التكاليف التشغيلية للعقارات على سبيل المثال لا الحصر على تكاليف المنافع العامة، رسوم الإدارة، التأمين على العقار، الإصلاحات والصيانة، والتكاليف الإدارية. على الرغم من أن مدير الصندوق يعتقد أن معظم العقود التي سيتم بموجبها تأجير عقارات محفظة الصندوق ستُلزم المستأجرين على دفع جزء أو كلي 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 تُلزم 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 سلبى على الموارد المتاحة مستقبلاً للاستحواذ على العقارات أو القيام بتوزيعات دورية حسب المستهدف مما قد يؤثر سلبياً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

8.2.19 المخاطر المتعلقة بالتأمين على العقار: سوف يقوم الصندوق بالتأمين التكافلي على جميع الأصول العقارية المملوكة للصندوق لتقليل مخاطر الضرر المادي المباشر الذي قد يقع على العقارات. إن الأضرار المادية التي قد تقع على العقار قد تفوق قيمتها المبالغ المُستلمة عن طريق التأمين حيث قد لا تغطي بنود وثيقة التأمين مجمل 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 مُجدد 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 تأجيره مما قد يؤثر سلبياً على استثمارات الصندوق وعلى عوائده وتوزيعاته.

8.2.20 مخاطر وجود شروط تعاقدية تقييدية: قد تكون بعض العقارات التي سيستحوذ عليها الصندوق جزءاً من مخطط عقاري أو جزءاً من 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 تُقيّد نوع المستأجرين الذين يُمكن أن يشغلوا العقار المذكور وغير

ذلك. إن امتثال الصندوق بمثل هذه الشروط والقيود قد ترفع من تكاليف العقار التشغيلية وبالتالي تُقلل من الأموال المتوفرة لدى الصندوق للقيام بالتوزيعات الدورية مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

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

8.2.22 مخاطر التنافسية الشرائية: يتوقع الصندوق أن يدخل في منافسة مع الأفراد، والشركات، والحسابات الاستثمارية للمؤسسات المالية كالبنوك وشركات التأمين، والصناديق العقارية المُدرة للدخل الأخرى، وأي كيانات أخرى منخرطة في أنشطة السوق العقارية سواء كانت أشخاصاً حقيقيين أم اعتباريين. إن العديد من هذه الكيانات المذكورة آنفاً قد يكون لديها موارد أكبر من موارد الصندوق، كما أن بعض الصناديق العقارية المُدرة 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 المُلائمة سوف ينجُم 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 يعترَم القيام بها فإن ربحية الصندوق قد تقل وبالتالي فقد يقل العائد على الاستثمار مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.23 مخاطر التنافس في المعروض: سيكون هنالك العديد من العقارات الأخرى التي تقع في نفس المناطق التي توجد فيها عقارات محفظة الصندوق والتي سوف تتنافس مع عقارات محفظة الصندوق في اجتذاب المستأجرين. إن عدد هذه العقارات المُنافسة 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 بُدِعت عقارات جديدة أو تم تحسين وتطوير عقارات قائمة في نفس مواقع عقارات الصندوق، الأمر الذي قد يُضطر الصندوق إلى القيام بتحسينات أو تطويرات رأسمالية على العقارات التي يملكها للمحافظة على أو خلق ميزة تنافسية، وبالتالي سيؤثر على التوزيعات الدورية التي يقوم بها الصندوق مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.24 مخاطر تكاليف الامتثال للقوانين والتشريعات الحكومية: إن الممتلكات العقارية والعمليات المتعلقة بها من تشييد وتأجير وغير ذلك خاضعة لقوانين وتشريعات المملكة العربية السعودية مثل تلك المتعلقة بالبيئة وحمايتها وتشريعات الصحة والسلامة العامة ومدى ملاءمة العقار للاستخدام من قبل الأفراد ذوي الاحتياجات الخاصة وغير ذلك. قد تفرض مثل هذه القوانين والتشريعات التزامات متفاوتة على المستأجرين و/أو مُلاك العقار و/أو المشغلين العقاريين فيما يتعلق بتكاليف تقضي 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.

8.2.25 المخاطر المتعلقة بالتمويل: حيث أن مدير الصندوق قد يسعى للحصول على تمويل بغرض استخدامه في عمليات الاستحواذ على العقارات وتسيير أعمال الصندوق، إلا أن الظروف الاقتصادية العالمية الراهنة قد تؤدي لارتفاع تكاليف التمويل، كما أن تكاليف التمويل 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 لتقليل صافي قيمة الأصول في حال حدوث انخفاض في قيمة أصول الصندوق العقارية. جميع هذه الأسباب قد تؤدي إلى تأثيرات سلبية على نتائج الصندوق التشغيلية ووضعها المالي مما قد يؤثر على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

8.2.26 مخاطر ارتفاع نسبة المراكبات على التمويل: في حال إذا ما قام الصندوق بالحصول على تمويل ذات نسبة مراكبة 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 يتعين عليه تسهيل واحد أو أكثر من استثماراته العقارية في وقتٍ قد لا يكون مواتياً لتحقيق أعلى عائدٍ ممكن على مثل هذه الاستثمارات مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

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

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

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

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

- 8.2.31 **مخاطر تضارب المصالح:** يزاوّل مدير الصندوق مجموعة من الأنشطة التي تتضمن استثمارات مالية وخدمات استشارية. وقد تنشأ هناك حالات تتضارب فيها مصالح مدير الصندوق مع مصالح الصندوق. إن أي تضارب في المصالح يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه بشكل موضوعي مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.
- 8.2.32 **مخاطر الاستثمار في مرابحات:** هي تلك التي تتعلق باحتمال أن يخفق أي من الجهات المتعاقد معها في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مع مدير الصندوق وفقاً للشروط المتفق عليها بينهما. وتنطبق هذه المخاطر على الصندوق في حالة إيداع أموال (بصفة ودائع متوافقة مع الضوابط الشرعية أو ما في حكمها) لدى طرف ثالث، أو من خلال الاستثمار في عمليات المرابحة المختلفة. إن أي إخفاق من قبل الجهات التي يتعامل معها الصندوق يؤثر سلباً على استثماراته وعوائده وتوزيعاته.
- 8.2.33 **مخاطر الاعتماد على التصنيف الائتماني:** في حالة انخفاض التصنيف الائتماني لأي من المرابحات التي يستثمر بها الصندوق، قد يضطر مدير الصندوق إلى التخلص منها، مما قد يؤثر سلباً على أصول الصندوق المستثمرة في مرابحات أو صناديق مرابحة والذي بدوره سيؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

- 8.3 الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة. وبشكل عام فإن استثمار المشترك في الصندوق لا يعد إيداعاً لدى بنك محلي. إن طبيعة استثمار المشترك في الصندوق تكون بالمشاركة، أي أن تحقيق الأرباح أو تحمل الخسائر ستكون حسب نسبة مشاركة كل مشترك في الصندوق. وبناءً عليه فإن مدير الصندوق لا يقدم أي ضمانات بأن الصندوق سوف يحقق أهدافه الاستثمارية. ولن تكون هناك أي ضمانات بحصول المشتركين على مبالغهم الأصلية المستثمرة عند بيع وحداتهم أو عند إنهاء الصندوق.
- 8.4 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.
- 8.5 يتحمل مالكو الوحدات المسؤولية كاملة عن أي خسارة مالية قد تترتب على الاستثمار في الصندوق إلا في الحالات التي تكون فيها الخسارة ناتجة عن إهمال أو تقصير من مدير الصندوق.
- 8.6 يجوز لمدير الصندوق أن يعمل مديراً لصناديق أخرى لها نفس أهداف الصندوق. ومن هنا، فقد ينتج أن يكون لدى مدير الصندوق في سياق عمله حالات تضارب في المسؤولية أو المصالح بين الصندوق والصناديق الأخرى. وفي هذه الحالة، سوف يسعى مدير الصندوق لحل هذا التضارب في المصالح على أسس عادلة ومنصفة لجميع الصناديق ذات العلاقة.

9 الاشتراك

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

فترة طرح الوحدات الإضافية:

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

أ) يبدأ الاشتراك في الصندوق للسعوديين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي والمقيمين إقامة نظامية داخل المملكة العربية السعودية والأجانب غير المقيمين بما لا يخل بنظام تملك العقار لغير السعوديين في تاريخ 1438/12/20 هـ الموافق 2017/09/11 م وينتهي في تاريخ 12/26/1438 هـ الموافق 2017/09/17 م) ومدة الطرح الأولى 5 أيام عمل، ويجوز أن يمدد مدير الصندوق تاريخ إقفال الطرح لمدة 23 يوم عمل وذلك بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق وأخذ موافقة هيئة السوق المالية. في الفقرة أدناه تفصيل لبعض حالات الاشتراك:

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

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

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

- ث) يجب على كل مشترك في الصندوق أن يكون لديه محفظة استثمارية نشطة لدى أحد الأشخاص المرخص لهم حيث أن الوحدات التي يكتتب بها في صندوق ملكية - عقارات الخليج ريت سيتم إدراجها مباشرة في المحفظة الاستثمارية الخاصة بالمشترك (العميل).
- ج) يقوم المستثمر بقراءة الشروط والأحكام وتوقيعها وتعبئة نموذج الاشتراك وتوقيعه وإرفاق صورة من مستند إثبات 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 15 يوم عمل بعد إعلان التخصيص ما عدا أي رسوم مصرفية يتم تكبدها.

- 9.1 الحد الأدنى للاشتراك المبدئي هو (1000) ألف وحدة وقيمة كل وحدة (10) عشرة ريال، بما يعادل (10,000) مبلغ عشرة آلاف ريال سعودي.
- 9.2 الحد الأقصى للاشتراك خلال فترة الطرح هو (25,000,000) خمسة وعشرون مليون ريال سعودي، وسينطبق هذا الشرط على الاشتراك النقدي فقط.
- 9.3 حجم الصندوق المستهدف عند الطرح يبلغ (600,000,000) ست مائة مليون ريال سعودي سيخصص منها نحو 581,064,472 ريال سعودي للاستثمارات العقارية موزعة على النحو التالي:

- أ) (121,500,000) مائة وواحد وعشرون مليون وخمس مئة ألف ريال عبارة عن مساهمات عينية لشركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة مقابل استحواذ الصندوق على مجمع التقنية في جنوب الرياض بالإضافة لقيمة السعي بنسبة 1% من قيمة العقار والبالغة (1,215,000) مليون ومئتين وخمسة عشر ألف ريال سعودي. الرجاء الاطلاع على الملحق 4 لمعرفة ملاك المجموعة والشركات التابعة لها.
- ب) (124,470,490) مائة وأربعة وعشرون مليون وأربع مائة وسبعين ألف وأربع مائة وتسعين ريال عبارة عن اشتراكات نقدية مقابل الاستحواذ على مبنى تجاري في جدة بالإضافة لقيمة السعي بنسبة 2.5% والبالغة (3,111,762) ثلاثة ملايين ومائة وأحد عشر ألف وسبع مائة واثنين وستين ريال سعودي.
- ت) (18,677,220) ثمانية عشر مليوناً وست مائة وسبعة وسبعون ألف ومئتين وعشرين ريال عبارة عن اشتراكات نقدية مقابل الاستحواذ على مبنى الياسمين السكني في شمال الرياض.
- ث) - (265,000,000) مائتين وخمسة وستين مليون ريال عبارة عن اشتراكات عينية لشركة عقارات الخليج مقابل استحواذ الصندوق على نسبة 86% من قيمة مشروع ويست أفينيو. وشركة عقارات الخليج هي شركة مساهمة مغلقة يملكها مجموعة من المستثمرين الرجاء الاطلاع على الملحق رقم 5 لمعرفة ملاك الشركة.
- (44,000,000) أربعة وأربعين مليون ريال سعودي عبارة عن اشتراكات نقدية سيستخدمها مدير الصندوق للاستحواذ على نسبة 14% من قيمة مشروع ويست أفينيو الرياض بالإضافة لقيمة السعي بنسبة 1% من قيمة العقار كامل العقار والبالغة (3,090,000) ثلاثة ملايين وتسعين ألف ريال سعودي.
- ج) (18,935,528) ثمانية عشر مليون وتسع مائة وخمسة وثلاثون ألف وخمسة مائة وثمانية وعشرين ريال سعودي عبارة عن اشتراكات نقدية سيستخدمها مدير الصندوق للاستحواذ على عقارات قائمة أو قيد التطوير في المستقبل.

10 آلية التخصيص

- 10.1 سيقوم مدير الصندوق بصفته الجهة الوحيدة المخولة باستلام طلبات الاشتراك بالصندوق وأموال المشتركين، بفتح حساب لدى بنك محلي باسم حساب الاشتراك في صندوق 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.
- 10.2 سيقوم مدير الصندوق بتقديم نتائج الطرح إلى الهيئة خلال (10) أيام عمل والإفصاح عنها في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.
- 10.3 بعد انتهاء فترة الطرح وكان إجمالي مبالغ الاشتراك التي تم جمعها من جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) يقل عن الحد الأدنى للمبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ 600,000,000 ريال سعودي، سيتم استرداد كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي حسم ماعدا الرسوم المصرفية) في غضون 15 يوم عمل من تاريخ الإقفال ما لم يتم تمديد فترة الطرح بعد موافقة هيئة السوق المالية.
- 10.4 بعد انتهاء فترة الطرح وكان إجمالي مبالغ الاشتراك التي تم جمعها من جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) يعادل أو يزيد عن الحد الأدنى المطلوب جمعه للصندوق والذي يبلغ 600,000,000 ريال، فسيتم قبول الحد الأدنى المطلوب لرأس مال الصندوق والبالغ 600,000,000 ريال سعودي وتخصيص وحدات يبلغ عددها 60,000,000 وحدة للمستثمرين حسب خطوات التخصيص التالية:
1. جدول زمني يوضح مواعيد الاشتراك والتخصيص:

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

2. ستكون أولوية الاشتراك في الصندوق للاشتراكات العينية ومدير الصندوق وذلك وفقاً لما ذكر في الفقرة 9.

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

11 الا اشتراك في الوحدات الإضافية

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

(أ) الجدول الزمني الذي يوضح التواريخ المتوقعة للطرح 1

(ب) معلومات عن الإشتراك تشمل تاريخ بداية الإشتراك ونهايته 2

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

الملحق (1) المحتويات داخل صفحة الغلاف فقرة (11/أ)

. (68,108,652) وحدة.

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

(1) الاشتراك العيني

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

(2) فترة الطرح لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

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

(ج) بيان تفصيلي عن معلومات عن ملاك العقار الذين سيشترون عينيًا في الصندوق 3

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

100% لقواعد الإدراج المادة السادسة والثلاثون "صلاحية تعليق التداول أو إلغاء الإدراج"، يجوز للهيئة تعليق تداول الأوراق المالية المدرجة أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً، وذلك في أي من الحالات التي حدتها هذه المادة.

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

12 الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

12.1 يتضمن الجدول التالي بيان للرسوم والمصاريف كما يلي:

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

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

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

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

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

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

12.7 حيث أقرت الهيئة العامة للزكاة والدخل التسجيل الاختياري لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة "الريت" فقد يصبح الصندوق مستقبلاً مطالباً بإخراج الزكاة بناءً على الآلية التي تعتمدها الهيئة العامة للزكاة والدخل، وعليه قد يقوم مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل، وسوف يقوم مدير الصندوق بتعيين مستشار متخصص لدراسة الآلية وكيفية احتسابها والإجراءات اللازمة لذلك.

13 سياسة توزيعات الأرباح والتوزيعات الأخرى:

يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية دورية على المستثمرين لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق وبحد أدنى مرة واحدة سنوياً، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية وغيرها من الاستثمارات، والتي يتم إعادة استثمارها في أصول إضافية. سيقوم مدير الصندوق بدفع توزيعات الأرباح الدورية خلال 90 يوم في بداية كل عام، ومن المتوقع أن يقوم الصندوق بالإعلان عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها خلال (40) يوم من يوم التمثين ذي العلاقة وهو 31 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.

14 تامين أصول الصندوق

14.1 **طريقة التامين:** سيتم تامين 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 تامين المئمان المستقلان لتحديد القيمة الاسترشادية لصافي قيمة أصول الصندوق العقارية.

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

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

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

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

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

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

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

14.8 قام مدير الصندوق بتعيين السادة/ مكتب استناد للتقييم العقاري "مقيم معتمد لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين" والسادة/ فالي وشريكه للتامين والتقييم العقاري "مقيم معتمد لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين" كمقيمين لأصول الصندوق ولمدير الصندوق الحق في الاستعانة بأي مقيمين آخرين شريطة أن يكون معتمدين لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أو حسب ما نصت عليه اللوائح ذات العلاقة.

15 معلومات تقييم أصول الصندوق

عقار 1: مبنى الياسمين السكني			
المقيم	قيمة العقار	تاريخ التقييم	صلاحية التقييم
إستناد	15,300,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	15,113,448 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	15,206,724 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	18,677,220 ريال سعودي		
عقار 2: مجمع التقنية (مدينة الرياض)			
المقيم	قيمة العقار	تاريخ التقييم	صلاحية التقييم
إستناد	115,500,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	118,858,442 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	117,179,221 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	121,500,000 ريال سعودي		
عقار 3: مبنى دينار التجاري (مدينة جدة)			
المقيم	قيمة العقار	تاريخ التقييم	صلاحية التقييم
إستناد	124,000,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	125,000,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	124,500,000 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	124,470,490 ريال سعودي		
عقار 4: مشروع ويست أفينو (مدينة الدمام)			
المقيم	قيمة العقار	تاريخ التقييم	صلاحية التقييم
إستناد	310,000,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	309,375,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	309,687,500 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	309,000,000 ريال سعودي		
عقار 5: إيليت مول "إذا إيليت" (مدينة الرياض)			
المقيم	قيمة العقار	تاريخ التقييم	صلاحية التقييم
إستناد	188,000,000 ريال سعودي	2020/01/22 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	206,450,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	197,225,000 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	201,500,000 ريال سعودي		
عقار 6 : مجمع فلل فيفيندا			

المقيم	قيمة العقار	تاريخ التقييم	صلاحية التقييم
إستناد	128,500,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	128,823,529 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	128,661,765 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	125,000,000 ريال سعودي		
عقار 7 : مطعم برج كنج خميس مشيط			
المقيم	قيمة العقار	تاريخ التقييم	صلاحية التقييم
إستناد	13,550,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	14,042,105 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	13,796,053 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	13,058,889 ريال سعودي		
عقار 8: مطعم برج كنج الشراع			
المقيم	قيمة العقار	تاريخ التقييم	صلاحية التقييم
إستناد	14,700,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	15,266,453 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	14,983,227 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	15,562,500 ريال سعودي		
عقار 9: مطعم برج كنج أبحر			
المقيم	قيمة العقار	تاريخ التقييم	صلاحية التقييم
إستناد	7,650,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	7,442,105 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	7,546,053 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	7,338,235 ريال سعودي		
عقار 10: الغرفة الأولى الفندقية			
المقيم	قيمة العقار	تاريخ التقييم	صلاحية التقييم
إستناد	59,000,000 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
فالي	58,823,529 ريال سعودي	2019/12/31 م	ثلاثة أشهر من تاريخ التقييم
متوسط التقييم	58,911,765 ريال سعودي		
قيمة الاستحواذ	50,000,000 ريال سعودي		

16 تداول وحدات الصندوق

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

17 انقضاء الصندوق

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

- 17.1 في نهاية مدة الصندوق؛ أو
- 17.2 في حال التصرف بكافة أصول الصندوق وتم توزيع جميع العوائد من هذه التصرفات للمستثمرين؛ أو
- 17.3 في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية لظروف السوق في المملكة واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق؛ أو
- 17.4 في حال حدوث تغييرات جوهرية في ظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية ورأى مدير الصندوق أن ذلك يؤثر على جدوى استمرارية الصندوق؛ أو
- 17.5 إذا كان المطلوب إنهاء الصندوق وفقاً للهيئة أو بموجب أنظمتها.

- 17.6 وفي حال تحقق أي من حالات الإنهاء أعلاه فإن مدير الصندوق يلتزم بالقيام بإجراءات التصفية التالية لإنهاء الصندوق:
- 17.6.1 سيتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون 30 يوماً من تاريخ وقوع حالة الإنهاء.
- 17.6.2 إعلان جدول زمني على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق لتصفية أصول الصندوق والبدء بالإجراءات.
- 17.6.3 الطلب من السوق المالية السعودية بإلغاء إدراج الوحدات والطلب من هيئة السوق المالية بإلغاء الصندوق، و
- 17.6.4 سيتم البدء بتصفية أصول الصندوق خلال ستون يوماً على الأقل من تاريخ إشعار مالكي الوحدات.
- 17.6.5 سيتم إنهاء الصندوق وتوزيع حاصل تصفية أصول الصندوق على مالكي الوحدات بعد سداد الخصوم منها، على أساس تناسبي، خلال ستة أشهر من تاريخ إشعار مالكي الوحدات.
- 17.6.6 وسيقوم مدير الصندوق بتعيين مصفي وتحديد أتعابه، والذي يتوجب عليه العمل على إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات. ولتجنب الشك، يمكن لمدير الصندوق القيام بمهام المصفي ويجوز توزيع أصول الصندوق بشكل عيني على مالكي الوحدات كحصة أسهم في الشركة ذات الغرض الخاص التي تملك الأصول العقارية للصندوق وذلك عن طريق تحويلها لشركة مساهمة مغلقة 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.

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

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

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

18 مجلس الإدارة

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

18.2 أسماء أعضاء مجلس الإدارة كما يلي:

م	الاسم	المنصب	المؤهلات/الخبرات
1.	الأستاذ/ سلطان بن محمد الحديثي	رئيس المجلس	بكالوريوس في المحاسبة مع مرتبة الشرف من جامعة الملك سعود ، ماجستير في إدارة الأعمال (MBA) من كلية لندن للأعمال ، يشغل منصب العضو المنتدب لدى مدير الصندوق، وتقلد مناصب قيادية في عدد من الشركات العامة والخاصة في المملكة العربية السعودية ، لديه خبرة في إعادة هيكلة الشركات والتخطيط الإستراتيجي إضافة إلى إدارة الإستثمارات في الأوراق المالية والملكية الخاصة والإستثمار العقاري، شارك في عضوية مجالس الإدارات واللجان في عدد من الشركات المساهمة العامة والخاصة منها: الشركة الكيميائية السعودية، شركة نهاز للإستثمار، شركة زوايا العقارية، مجموعة نجمة المدائن، شركة الشرق الأوسط للطائرات (ميبكو)، شركة مُلكية للإستثمار، شركة اتحاد مصانع الأسلاك (أسلاك).
2.	الدكتور/ ناصر بن محمد السعدون	عضو مستقل	حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة المالية - كلية العلوم الإدارية - جامعة الملك سعود (2001م). و درجة الماجستير في المحاسبة المالية - كلية إدارة الاعمال و الاقتصاد - قسم المحاسبة و المالية - جامعة موناش - استراليا (2007م) و درجة الدكتوراه في الفلسفة في المحاسبة المالية - كلية إدارة الاعمال و الاقتصاد - قسم المحاسبة و المالية - جامعة موناش - استراليا (2011م). كما يشغل منصب رئيس قسم المحاسبة، جامعة الملك سعود (2014 م - 2017 م). و عضو لجنة معايير المحاسبة، الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وعضو لجنة المراجعة لعدة شركات و مؤسسات منها: تكافل الخيرية ، موهبة، و رئيس لجنة المراجعة، لدى شركة عبدالله بن سعيدان وأولاده ، شركة المراجعة المرنة ، هيئة تقويم التعليم و عضو مجلس إدارة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. شارك بأبحاث في العديد من المؤتمرات العلمية العالمية في الولايات المتحدة ونيوزلندا و استراليا والمملكة العربية السعودية.
3.	الأستاذ/ خالد بن علي السحيباني	عضو غير مستقل	يملك خبرة تزيد عن 20 سنة في مجال إدارة وتشغيل المراكز التجارية، شغل الأستاذ خالد العديد من المناصب خلال مسيرته المهنية منها، منصب المدير العام لشركة هامات العقارية وهي أحد أكبر الشركات الرائدة والمتخصصة في إدارة وتشغيل المراكز التجارية في المملكة العربية. ومدير المراكز التجارية، ومدير إدارة التأجير في شركة محمد الحبيب العقارية، ومدير التأجير والتسويق في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية. السحيباني حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد والإدارة من جامعة الملك سعود، وحاصل على درجة الماجستير في إدارة الاعمال من جامعة ديمونتفورت من المملكة المتحدة.
	المهندس/ فيصل بن علي الصايغ	عضو مستقل	مهندس لديه أكثر من 21 سنة خبرة في العديد من المجالات وعلى وجه الخصوص الاستثمار العقاري في داخل المملكة العربية السعودية ومنطقة الخليج، شغل العديد من المناصب ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة عنان إسكان للتطوير المحدودة، أول شركة متخصصة تعمل في مجال إنشاء سكن العمال. يعمل كعضو في اللجان الاستشارية بوزارة الشؤون البلدية، حيث أسس صناعة سكن العمال بمواصفات عالمية في المملكة العربية السعودية ويدير أصول بقيمة 400 مليون ريال. نجح في تأسيس خمس شركات في أقل من ست سنوات. خبير في الإدارة المالية والتشغيل في جميع مراحل التطوير العقاري. شغل منصب مدير إدارة تطوير الأعمال بشركة تمليك العقارية. والمدير العام لشركة سناسكو العقارية. والعديد من المناصب بالعديد من الشركات الأخرى.
	الأستاذ/ عبدالرحمن بن سليمان الأمير	عضو مستقل	خبير في المالية والاستثمارات العقارية، تخرج من مدرسة الأعمال والإدارة بالجامعة الأمريكية بالشارقة، وحصل على درجة الماجستير في العلوم - العقارات من مدرسة كوجود للأعمال بالجامعة الأمريكية بواشنطن. يشغل حالياً منصب المدير العام لشركة سوليدير السعودية في مجال الاستثمارات العقارية ، كما شغل العديد من المناصب الأخرى منها نائب الرئيس التنفيذي بشركة دار المشروعات، ومدير مشارك بنك الإمارات دبي الوطني.

18.3 مكافآت وتعويضات المجلس

باستثناء الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق الذين سوف يتقاضى كل منهم مبلغ 5,000 ريال سعودي عن كل اجتماع ويدفع عند انتهائهم كل اجتماع ويحد أقصى 30,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو، لن يتلقى باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي أجور. إلا

أنه سوف يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات والتي يُتوقع ألا تتجاوز جميعها مبلغ 30,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو.

18.3.1 مسؤوليات وصلاحيات المجلس

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

18.4 أهلية أعضاء مجلس الإدارة

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

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

18.4.1 عضويات أعضاء مجلس الإدارة في صناديق استثمار أخرى

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

م	الاسم	الصناديق	المدير	المنصب
1.	الأستاذ/ سلطان بن محمد الحديثي	صندوق مُلْكِيَّة لتطوير المجمعات التجارية العقاري / صندوق مُلْكِيَّة للملكيات الخاصة - قطاع التعليم	شركة مُلْكِيَّة للاستثمار	رئيس مجلس الإدارة

19 القيود على تداول الوحدات

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

20 مدير الصندوق

20.1 مدير الصندوق هو شركة **مُلْكِيَّة** للاستثمار وعنوان مكتبها الرئيسي هو: المملكة العربية السعودية، الرياض. طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية). مبنى أكتاف التجاري (184)، مكتب (3). ص.ب. 52775 الرمز البريدي 11573. هاتف: 920003028 فاكس: 293 2799 (11) 966+ الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa

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

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

20.4 حتى إعداد هذه الشروط والأحكام، فإن مدير الصندوق لا يعتقد بوجود أي تضارب 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 24 من هذه الشروط والأحكام.

20.5 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.

20.6 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.

21 أمين الحفظ

- 21.1 أمين الحفظ هو شركة البلاد المالية وهي شركة مرخصة وتعمل تحت إشراف هيئة السوق المالية ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية وفقاً لنظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 بتاريخ 1424/2/6 هـ الموافق 31 يوليو 2003 م. بموجب الترخيص رقم (08100-37) وتاريخ 1435/1/2 هـ الموافق 2013/11/5 م. في ممارسة أنشطة التعامل بصفة أصيل، والتعهد بالتغطية، وإدارة صناديق الاستثمار، وإدارة محافظ العملاء والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.
- 21.2 عنوان المكتب الرئيسي لشركة البلاد المالية هو: المملكة العربية السعودية، الرياض – تقاطع طريق الملك فهد مع طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية) – برج سمارة، الطابق الأول. ص.ب. 140 الرمز البريدي 11411، هاتف: 203 9888 (11) +966 فاكس: 203 9899 (11) +966 الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com البريد الإلكتروني: clientservices@albilad-capital.com
- 21.3 يجوز لمدير الصندوق تعيين أمين حفظ مستقل أو أكثر بموجب اتفاقية تقديم خدمات حفظ مستقلة بشرط أن يكون أمين الحفظ شخصاً مرخصاً من هيئة السوق المالية لتقديم خدمات الحفظ بعد الحصول على موافقة الهيئة.
- 21.4 يتضمن دور أمين الحفظ، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
- 1 حفظ المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق (صكوك الملكية، قرارات الاستثمار، جميع العقود الجوهرية، محاضرة اجتماعات مجلس إدارة الصندوق، تقارير التقييم، الشروط والأحكام).
 - 2 تأسيس شركة ذات غرض خاص يكون كيانها القانوني ذات مسؤولية محدودة، بالاسم الذي يقترحه مدير الصندوق وتوافق عليه هيئة السوق المالية السعودية ووزارة التجارة والصناعة وذلك بغرض تسجيل ملكية أصول الصندوق العقارية بشكل قانوني لشركة الغرض الخاص.
 - 3 تعيين ممثل له (المدير العام) فور اعتماد اتفاقية خدمات الحفظ ليتصرف بصفته مديراً عاماً للشركة ذات الغرض الخاص، نيابة عن أمين الحفظ.
 - 4 حياة الأصول من خلال الشركة ذات الغرض الخاص. والاحتفاظ بسند ملكية الأصول وغيره من المستندات الثبوتية الخاصة بالأصول في مكان آمن.
 - 5 الاحتفاظ بسجلات تفصيلية ودقيقة بخصوص ما يطرأ من تغيير على ملكية الأصول.
 - 6 اتخاذ الإجراءات اللازمة لفصل الأصول عن أي أصول أخرى تخص أمين الحفظ ومنها على سبيل المثال لا الحصر، النص في جميع السجلات ذات العلاقة إلى أن ملكية الأصول تعود لصندوق الاستثمار أو مدير الصناديق طبقاً للالتزامات أمين الحفظة بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم.
 - 7 موافاة مدير الصندوق بنسخة من أي مستندات متعلقة بالأصول المملوكة لصندوق الاستثمار فور تسلمه من الغير، دون التزام بمراجعة أو فحص كفاية ودقة واكتمال تلك المستندات.
 - 8 التصرف في الأصول و/ أو حصص الشركة ذات الغرض الخاص عند صدور تعليمات خطية من مدير الصندوق، والتقييد بتلك التعليمات، وعدم اتخاذ أي إجراء متعلق بالأصول إلا بموافقة مدير الصناديق الخطية على ذلك.
 - 9 تسليم مدير الصندوق أو أي شخص يعينه، أيًا مما يأتي فور طلبه: صوراً من مستندات ملكية الأصول، صوراً من عقد تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص، وسجلها التجاري وأي قرارات تصدر بشأنها من وقت لآخر، صوراً من أي وثائق تسلمها أمين الحفظ بموجب تسجيل ملكية الأصول باسم الشركة ذات الغرض الخاص.

22 مدير العقارات

- 22.1 قام مدير الصندوق بتعيين "شركة إدارة الأملاك والمرافق المتكاملة" لتقوم بإدارة العقارات وتشغيلها، مع العلم إن إدارة العقارات ليست محصورة على هذه الشركة فقد يقوم مدير الصندوق بتعيين مدير عقارات منفصل لكل عقار على أن يتم تحديد نطاق عمل والتزامات كل طرف والرسوم المستحقة على أساس مبلغ ثابت أو نسبة من إيرادات العقارات أو كلاهما علماً بأنه لمدير الصندوق ان يتعاقد مع عدد غير محدود من المطورين والمشغلين حسب الحاجة.
- 22.2 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.
- 22.3 وتتلخص أهم مهام مدير العقارات، على سبيل المثال لا الحصر، على ما يلي:
- أ) البحث عن الفرص العقارية لصالح الصندوق.
 - ب) إدارة وتشغيل العقارات بما يشمل أعمال الصيانة الدورية.
 - ت) تسويق وتأجير العقارات ومتابعة عمليات التحصيل.

23 المحاسب القانوني

24 القوائم المالية

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

25 مهام المحاسب القانوني

- يقدم المحاسب القانوني بيان حول ما إذا كان المحاسب القانوني يرى:
- أ) أن القوائم المالية أعدت وروجعت وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام ولائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق. و
- ب) أن القوائم المالية تقدم صورة صحيحة وعادلة لصافي الدخل وصافي الأرباح والخسائر لأصول الصندوق عن الفترة المحاسبية لتلك القوائم. و
- ج) أن القوائم المالية تقدم صورة صحيحة وعادلة للمركز المالي للصندوق في نهاية الفترة.

26 تضارب المصالح

- 25.1 لا يوجد لدى مدير الصندوق في الوقت الحاضر أي تضارب مصالح قد يؤثر على أداء مهامه وواجباته حيال الصندوق، باستثناء ما هو مفصّل عنه في هذه الفقرة:
- 1- يمتلك مجمع التقنية شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة وشركة 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 5% ويمتلك حصة مباشرة في شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة بنسبة 10%. ، ويمتلك حصة غير مباشرة في شركة "عقار ومعمار بنسبة 10% كما أنه عضو مجلس إدارة في شركة عبداللطيف العيسى للسيارات وهي مستأجر رئيسي في هذا المجمع وشركة عبداللطيف العيسى للسيارات هي إحدى الشركات التابعة لمجموعة عبداللطيف العيسى القابضة للمزيد من التفاصيل الرجاء الاطلاع على الملحق رقم 4 في نهاية هذه الشروط والأحكام.
- 2- يمتلك مشروع ويست أفينيو شركة عقارات الخليج والتي يملكها شركة بيت الاستثمار الخليجي، وشركة سعد للتجارة والمقاولات، وشركة مجموعة عبداللطيف العيسى المحدودة، وشركة آل سعيدان للعقارات، والشركة الأولى للاستثمار وعدد من المستثمرين لا تتجاوز ملكية المستثمر الواحد منهم 5% من رأس المال وهي التي سوف تقوم باستئجار العقار بالكامل، و يمتلك الأستاذ/ زياد بن عبد اللطيف العيسى حصة غير مباشرة فيها عن طريق شركة عبد اللطيف العيسى القابضة ونسبة مباشرة بقيمة 1.2% ولمزيد من التفاصيل حول ملاك الشركة يرجى الاطلاع على ملحق رقم 5 في نهاية هذه الشروط والأحكام، وهو أحد مساهمي شركة "ملكيتة للاستثمار" - مدير الصندوق، حيث يمتلك في رأسمال مدير الصندوق نسبة 5%.
- 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.
- 25.2 ينوي مدير الصندوق الاستثمار في الصندوق وذلك بتملك وحدات نقدية في الصندوق عند الطرح الأولي وذلك بقيمة 15,000,000 ريال سعودي. كما يحق له الاستثمار في فترات طرح أخرى على أن يتم الإفصاح عن ذلك من خلال تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي.

- 25.3 كما يحق لجميع موظفي مدير الصندوق وتابعيه الاستثمار في الصندوق.
- 25.4 يمكن لمالكي الوحدات الاطلاع على الإجراءات المعتمدة لدى مدير الصندوق في معالجة تضارب المصالح عند الطلب ودون أي مقابل.

27 رفع التقارير لمالكي الوحدات

- يرفع مدير الصندوق تقارير إلى هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات عن طريق الوسائل الإلكترونية ويفصح عن المعلومات التالية على الفور ودون أي تأخير:
- 26.1 أي تطورات جوهرية تندرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر على أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين؛
- 26.2 أي صفقة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو تأجيله أو رهنه بسعر يساوي أو يزيد على 10% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- 26.3 أي خسائر تساوي أو تزيد على 10% من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة؛ و
- 26.4 أي تغييرات في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو لجانه (إن وجدت)؛
- 26.5 أي نزاع بما في ذلك أي دعاوى قضائية أو دعاوى تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على 5% من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- 26.6 أي زيادة أو نقصان في صافي قيمة أصول الصندوق تعادل أو تزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث؛
- 26.7 أي زيادة أو نقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة؛
- 26.8 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 تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على 1% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة؛
- 26.9 أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي أو يزيد على 5% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة؛
- 26.10 أي تغيير للمحاسب القانوني للصندوق؛
- 26.11 أي تعيين لأمين حفظ بديل للصندوق؛
- 26.12 إصدار أي حكم أو قرار أو أمر أو إعلان من جانب أي محكمة أو جهة قضائية، سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، والذي قد يؤثر سلباً على استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمة الإجمالية على 5% من صافي قيمة الأصول وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث؛
- 26.13 أي تغيير مقترح لرأس مال الصندوق؛
- 26.14 التقارير النصف سنوية؛
- 26.15 أي تعديل في الشروط والأحكام؛ و
- 26.16 أي تطور أو تغير جوهرية يؤثر على عمليات الصندوق؛ و
- 26.17 المبالغ الموزعة لمالكي الوحدات.
- ويتولى مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية وتقديمها إلى مالكي الوحدات تتضمن المعلومات الآتية:
- أ) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق؛
- ب) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها؛
- ت) توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات التي يمتلكها الصندوق؛
- ث) جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:
1. صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية؛
 2. صافي قيمة الأصول لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية؛
 3. أعلى وأقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية؛
 4. عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية؛
 5. توزيع الدخل لكل وحدة؛
 6. نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.
- ج) سجل أداء يبين ما يلي:
1. إجمالي العائد لمدة سنة واحدة وثلاث سنوات وخمس سنوات (أو منذ التأسيس)؛
 2. إجمالي العائد السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس)؛
 3. جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. ويجب أيضاً الإفصاح بشكل واضح عن إجمالي نسبة المصروفات، ويجب الإفصاح عن إذا ما كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق للإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.

(ج) 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.

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.

28 تعديل شروط وأحكام الصندوق

27.1 سيقوم مدير الصندوق بتعديل الشروط والأحكام وفقاً لتقديره بعد الحصول على اعتماد مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية وهيئة الشرعية. بإشعار مالكي الوحدات وأمين الحفظ بالتعديلات الهامة خلال 10 يوم عمل من إجراء أي تغيير عليها .
 27.2 وفي حال كانت هذه التغييرات أساسية فإنه ينبغي الحصول على موافقة مالكي الوحدات بشرط الحصول على موافقة أكثر من 50% من مالكي الوحدات على أي تغيير أساسي مقترح والذي يشمل وليس بشكل حصري على التالي:

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

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

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

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

30 سياسة اجتماعات مالكي الوحدات

- 29.1 يجوز لمدير الصندوق، بناءً على مبادرة منه، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات.
- 29.2 يتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون 10 أيام عمل من استلام طلب خطي من أمين الحفظ.
- 29.3 يدعو مدير الصندوق لاجتماع مالكي الوحدات من خلال إعلان الدعوة على الموقع الإلكتروني الخاص به وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول"، ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن 10 أيام ولا تزيد عن 21 يوماً من تاريخ انعقاد الاجتماع. ويتعين أن يحدد الإعلان والإخطار تاريخ انعقاد الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال 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.
- 29.4 يتعين على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات في غضون 10 أيام من استلام طلب خطي من أحد مالكي الوحدات أو أكثر، الذي يمتلك منفرداً أو الذين يمتلكون مجتمعين أكثر من 25% الأقل من وحدات الصندوق.
- 29.5 يتكون النصاب اللازم لعقد اجتماع لمالكي الوحدات من عدد مالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- 29.6 في حال عدم الوفاء بشروط النصاب الواردة في الفقرة (28.5) أعلاه، يدعو مدير الصندوق لاجتماع ثان من خلال الإعلان على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول" ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن 5 أيام من تاريخ انعقاد الاجتماع الثاني. وخلال الاجتماع الثاني، يشكل أي عدد من مالكي الوحدات الذين يمتلكون أي عدد من الوحدات الحاضرين بصفة شخصية أو من خلال الممثلين، نصاباً قانونياً.
- أ) يحق لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.
- ب) تمثل كل وحدة يمتلكها مالك الوحدات صوتاً واحداً في اجتماع مالكي الوحدات.
- ت) يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات ومداوماتها والتصويت على القرارات باستخدام وسائل اتصال تقنية وفقاً للضوابط التي تحددها هيئة السوق المالية.
- 29.7 يكون قرار مالكي الوحدات نافذاً رهناً بموافقة مالكي الوحدات الذين يمتلكون 50% من إجمالي وحدات الصندوق والحاضرين في الاجتماع سواء بصفة شخصية أو من خلال وكيل أو باستخدام وسائل اتصال تقنية.

31 حقوق مالكي الوحدات

- يحق لمالكي الوحدات ممارسة كافة حقوقهم المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، بما في ذلك:
- 30.1 حضور اجتماعات مالكي الوحدات والتصويت على القرارات خلالها حيث يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع
- 30.2 التصويت فيما يتعلق بأي تغيير أساسي للصندوق، بما في ذلك:
- أ) التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
- ب) التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي جوهري على مالكي الوحدات أو حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
- ت) التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
- ث) زيادة رأس مال الصندوق؛
- 30.3 الاشتراك في إصدارات حقوق الأولوية وقبول المساهمات العينية لغايات زيادة رأس مال الصندوق؛
- 30.4 قبول التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام؛
- 30.5 قبول التقارير الدورية والتحديثات بما يتماشى مع هذه الشروط والأحكام.
- 30.6 يحق لمالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين ومنفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات
- 30.7 يحق لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات؛
- 30.8 يحق لكل مالك وحدات الحصول على معلومات كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة وذلك حسب المادة 8 من لائحة الصناديق العقارية المتداولة.

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

32 النظام المطبق

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

33 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 كجنة شرعية للصندوق من أجل مراجعة معايير الهيئة الشرعية للصندوق والمستندات الخاصة بالصندوق والتأكد من الالتزام بمعايير الهيئة الشرعية.

أسماء أعضاء الهيئة الشرعية:

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

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

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

33 التوكيل

إن المستثمر يعين بموجب التوقيع على هذه الشروط والأحكام مدير الصندوق وكلياً 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.

مدير الصندوق	المستثمر
شركة مُلكية للاستثمار	الاسم
منيرة بنت حجاب الدوسري	بواسطة
الرئيس التنفيذي	المنصب
	التوقيع
	التاريخ

موضي بنت فهد القرناس

مدير المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال
وتمويل الإرهاب

ملحق رقم (1) الضوابط الشرعية

الضوابط الشرعية لأجور مدير الصندوق

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

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

الضوابط الشرعية لبيع أصول الصندوق أو تأجيرها

- 1) يستثمر الصندوق أمواله في شراء وتشغيل مشاريع عقارية مباحة شرعاً وليس لديها ارتباط بالفائدة الربوية.
- 2) لا يجوز للصندوق أن يحتسب أي فوائد ربوية في حال تأخر أي طرف عن سداد التزاماته، وله اتخاذ الإجراءات القضائية المناسبة للحصول على مستحقاته.
- 3) يجوز لمدير الصندوق تأجير العقارات قبل بيعها، بشرط ألا يؤجرها لمن يزاول نشاطاً محرماً شرعاً، كالتأجير على البنوك الربوية.
- 4) لا يجوز أن يستثمر مدير الصندوق في العقارات التي تتركز أنشطة المستأجرين فيها على الأنشطة التالية:
 - مؤسسات الخدمات المالية التي تقوم على الإقراض بالفائدة والربا أو توزيع المنتجات القائمة على الربا، ويشمل ذلك الوسطاء الماليين مثل البنوك التقليدية والتأمين التقليدي وشركات الإقراض وأي نشاط آخر يتعامل بالفائدة والربا (ويستثنى من ذلك التعامل مع النوافذ الإسلامية من هذه البنوك والشركات والتي تعمل وفق الضوابط والمعايير الشرعية).
 - إنتاج وتوزيع الخمور أو الدخان وما في حكمهما.
 - المؤسسات والشركات التي تركز على عمليات المقامرة والقمار مثل الكازينوهات أو مصنعي ومقدمي آلات القمار.
 - إنتاج وتوزيع لحم الخنزير ومشتقاته أو اللحوم غير المذابة والمشروبات الكحولية وجميع المنتجات الغير حلال.
 - شركات التكنولوجيا الحيوية المشاركة في التلاعب بالجينات البشرية وما يتعلق بها من تعديل أو استنساخ، ويستثنى من ذلك الشركات المعنية بالبحوث الطبية.
 - أدوات الترفيه غير المتوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية كإنتاج ونشر أفلام الخلاعة وكتب المجون والمجلات والقنوات الفضائية الماجنة ودور السينما، وتأليف ونشر الموسيقى، ومحطات الراديو غير المتوافقة مع الضوابط الشرعية.
 - أي نشاط آخر غير متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية على النحو الذي يقرره المستشار الشرعي.
- 5) يمكن لمدير الصندوق أن يستثمر في العقارات المؤجرة إلى شركات أو أشخاص لا يتوافقون مع المعايير المبينة أعلاه بما فيهم البنوك، شركات التأمين، القمار، الكحول إلخ على أن يكون الإيجار المتحصل من هذه الجهات يمثل ما نسبته 5% أو أقل من مجموع الإيجارات المتحصلة من العقار مع مراعاة الشروط التالية:
 - الإيراد المتحصل من هذه الجهات يتم التصديق به إلى الجهات الخيرية بعد أخذ موافقة الهيئة الشرعية.
 - إذا كان مدير الصندوق يستطيع استبدال المستأجر ذو النشاط الغير المتوافق مع مستأجر نشاطه متوافق مع الضوابط والأحكام الشرعية دون إلحاق ضرر بالصندوق من الناحية المالية والقانونية فعليه المضي قدماً في استبدال المستأجر بعد إعطائه إنذار كتابي مدته 3 شهور.
 - إذا كان الإجراء المذكور أعلاه سيسبب أضرار مالية أو قانونية على الصندوق ففي هذه الحالة يترك هذا المستأجر إلى أن تنتهي مدة الإجارة ولا يتم تجديد العقد.
 - إذا استثمر مدير الصندوق في عقار لا يوجد به مستأجرين أو كان كل المستأجرين نشاطهم متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية فلا يجوز لمدير الصندوق تأجير العقار لمستأجر نشاطه غير متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية حتى ولو كان المدخول من هذا المستأجر أقل من 5% من مجموع الإيجارات المتحصلة.

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

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

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

السنة الثالثة وما يليها		السنة الثانية (*)		السنة الأولى		النسبة / المبلغ	الرسوم والمصروفات المتكررة
الرسوم المحملة على مبلغ الاستثمار	الرسوم المحملة على الصندوق	الرسوم المحملة على مبلغ الاستثمار	الرسوم المحملة على الصندوق	الرسوم المحملة على مبلغ الاستثمار	الرسوم المحملة على الصندوق		
41.03	30,000	41.03	30,000	44.05	30,000	30,000	أتعاب مراقب الحسابات
586.16	428,535	586.16	428,535	570.46	388,535	0.04%	رسوم الحفظ من إجمالي الأصول
410.35	300,000	410.35	300,000	440.47	300,000	300,000	رسوم الإدراج السنوية في السوق المالية السعودية
547.13	400,000	547.13	400,000	587.30	400,000	400,000	إدارة سجل الملاك
10.26	7,500	10.26	7,500	11.01	7,500	7,500	رسوم رقابية
6.84	5,000	6.84	5,000	7.34	5,000	5,000	رسوم النشر موقع تداول
82.07	60,000	82.07	60,000	88.09	60,000	60,000	مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
45.14	33,000	45.14	33,000	48.45	33,000	33,000	مكافآت الهيئة الشرعية
341.96	250,000	341.96	250,000	293.65	200,000	200,000	تكاليف التأمين على عقارات الصندوق
376.15	275,000	376.15	275,000	403.77	275,000	275,000	أتعاب التقييم العقاري
14,654.03	10,713,365	14,654.03	10,713,365	14,261.57	9,713,365	1%	أتعاب إدارة الصندوق من إجمالي الأصول
18,616.13	13,610,000	18,616.13	13,610,000	17,046.29	11,610,000	4.00%	مصاريف التمويل
3,663.51	2,678,341	3,663.51	2,678,341	3,565.39	2,428,341	0.25%	مصاريف أخرى متوقعة
39,381	28,790,741	39,381	28,790,741	37,368	25,450,741		إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة
-	2.69%	-	2.69%	-	2.62%	-	نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة من إجمالي قيمة أصول الصندوق

الرسوم والمصروفات الغير متكررة (*)

-	-	-	-	20,000	-	2%	رسوم الاشتراك 2% من مبلغ الاشتراك
-	-	1,468.24	1,000,000	-	-	1%	أتعاب تعامل بحد أعلى 1% من قيمة بيع أو استحوذ على أي أصل عقاري لمدير الصندوق
-	-	3,670.61	2,500,000	-	-	2.50%	سعي شراء العقار 2.5%
-	-	734.1211	500,000	-	-	1%	أتعاب هيكل رأس المال 1% تدفع لمدير الصندوق
-	-	734.12	500,000	-	-	1%	أتعاب هيكل التمويل 1% من المبلغ المسحوب تدفع لمدير الصندوق أو البنك الممول (*)
-	-	6,607.09	4,500,000	-	-	-	إجمالي الرسوم والمصروفات الغير متكررة
-	-	-	0.42%	-	-	-	نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات الغير متكررة من إجمالي أصول الصندوق
39,380.76	28,790,741	45,987.85	33,290,741	57,368	25,450,741		إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة والغير متكررة
-	2.69%	-	3.11%	-	2.62%	-	نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة والغير متكررة

(*) في السنة الثانية تم افتراض شراء عقار جديد بقيمة 100,000,000 ريال سعودي على أساس عقد صافي الإيجار بتمويل 50% من قيمة العقار عن طريق الحصول على قرض بمبلغ 50 مليون ريال سعودي، والـ 50% الأخرى من قيمة العقار بمبلغ 50 مليون ريال سعودي سيتم الاشتراك بقيمتها كحصة عينية لمالك العقار، وعليه تصبح إجمالي أصول الصندوق 1,071,336,521 ريال سعودي وإجمالي القرض 340,250,001 ريال سعودي. وبالتالي في السنة الثانية يزيد مبلغ التمويل بقيمة 50 مليون ريال سعودي، وكذلك يزيد رأس مال الصندوق بمبلغ 50 مليون ريال سعودي أي ما يعادل 5 مليون وحدة.

تم افتراض معدل ربح القرض 4% وقد يتغير هذا المبلغ ويؤثر على أرباح الصندوق وكذلك حصة المستثمر من الرسوم والمصروفات. تم الافتراض أنه ابتداءً من السنة الثالثة والسنوات التي تليها لا يوجد استحواذات جديدة

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

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

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

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

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

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

* رسوم الاشتراك تدفع منفصلة وغير متضمنة في مبلغ الاستثمار

ملحق رقم (4) ملخص الإفصاح المالي

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

XX,XXX

1% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات- تُحتسب وتدفع كل ستة أشهر.

XX,XXX

كحد أقصى 0.04% سنوياً من قيمة أصول الصندوق.

XX,XXX

حتى مبلغ 30,000 ريال سعودي سنوياً - تُستحق وتدفع بشكل نصف سنوي (10,000 ريال نهاية شهر يونيو و20,000 ريال نهاية شهر ديسمبر)

XX,XXX

مبلغ 5,000 ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع ويحد أعلى 30,000 سنوياً لكل عضو مستقل - تُستحق عن كل اجتماع وتُدفع بعد الاجتماع مباشرة

XX,XXX

مبلغ 33,000 ريال سعودي سنوياً- تُحتسب بشكل نصف سنوي وتدفع بداية العام الميلادي

XX,XXX

مبلغ 7,500 ريال سعودي سنوياً- تُحتسب بشكل نصف سنوي وتدفع نهاية العام

مبلغ 5,000 ريال سنوياً - تدفع عند المطالبة وتحتسب بشكل نصف سنوي.

XX,XXX

15% من فرق الأداء بين صافي العائد التاجيري المحصل لكافة الأصول العقارية المملوكة من قبل الصندوق ومعدل عائد تاجيري سنوي عن جميع أصول الصندوق مقداره 7% - تُحتسب نهاية كل سنة مالية وتدفع بشكل سنوي

XX,XXX

حسب الأسعار السائدة في السوق - تُحتسب وتُدفع عند الحصول على الخدمة

XX,XXX

نسبة تتراوح بين (5%) و (10%) من قيمة الإيجار النقدي المستلم تُحتسب كنسبة من مبلغ الأيجارات وتدفع بشكل نصف سنوي أو عند المطالبة

XX,XXX

حسب الأسعار السائدة في السوق - تُحتسب وتُدفع عند الحصول على الخدمة

XX,XXX

حسب الأسعار السائدة في السوق - تُحتسب وتُدفع عند الحصول على الخدمة

XX,XXX

كحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ على العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري. وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.

XX,XXX

يتم تحديدها من قبل الجهة المنظمة

XX,XXX

يتم تحديدها من قبل الجهة المنظمة

أتعاب الإدارة
رسوم حفظ
أتعاب المحاسب القانوني
الحسابات
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة
مكافآت الهيئة الشرعية
رسوم رقابية
رسوم النشر (موقع تداول)

حافظ أداء

أتعاب المثلث العقاري
أتعاب إدارة العقارات وتشغيلها
مصاريف صيانة العقارات
مصاريف تطوير وتحسين
العقارات
سعي شراء العقار
رسوم الاستمرار في الإدراج من
قبل تداول

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 (5) ملاك شركة مجموعة عبداللطيف العيسى القابضة والشركات
التابعة

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

ملحق رقم (6) 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 (7) ملاك شركة عقارات الخليج

م	المساهم	نسبة الملكية
1	شركة بيت الاستثمار الخليجي	26%
2	شركة سعد للتجارة والمقاولات	23%
3	شركة مجموعه عبداللطيف العيسى القابضة	12%
4	شركة آل سعيدان للعقارات	8%
5	الشركة الاولى للاستثمار	6%
6	شركة الخليج للتعمير (انوفست)	4%
7	شركة 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 آخريين	12%
12	الإجمالي	100%

ملحق رقم (8) آلية الاشتراك في الصندوق

الشروط العامة للاشتراك في الصندوق:

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

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

بإمكان 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 10,000 ريال وحد أقصى 25,000,000 ريال، بالإضافة إلى رسوم الاشتراك بنسبة 2% من مبلغ الاشتراك، خلال فترة الطرح وذلك على الحساب التالي:
اسم البنك: البنك السعودي الفرنسي
اسم الحساب: شركة ملكية للاستثمار
رقم الحساب: 976 5180 0230
رقم الأيبان: SA56 5500 0000 0976 5180 0230
وعلى سبيل المثال: إذا أراد المستثمر الاشتراك بالحد الأدنى بقيمة 10,000 ريال فإنه يتوجب عليه تحويل مبلغ قيمته 10,200 ريال عبارة عن 10,000 ريال قيمة الاشتراك مضافاً له 200 ريال رسوم الاشتراك.
وسيقوم المستثمر بالاحتفاظ بإيصال الحوالة البنكية لتقديمها إلى مدير الصندوق في خطوة لاحقة.

الخطوة الثالثة - تعبئة نموذج الاشتراك

يحصل المستثمر على نموذج الاشتراك من خلال زيارة الموقع الإلكتروني للشركة www.mulkia.com.sa أو من خلال زيارة مقر الشركة، ويتوجب على المستثمر تعبئة نموذج الاشتراك كاملاً، وتوقيعه إما ورقياً أو إرساله إلكترونياً عند استخدام خاصية الاشتراك الإلكتروني. ثم يقوم المستثمر بإرسال جميع المستندات المطلوبة والموضحة في الخطوة الأولى والثانية والثالثة بشكل ورقي إلى مقر الشركة، 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 وتأكيده. 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 اشعار المشترك، وفي حال كان الطلب مكتملاً سيتم إشعار المستثمر بقبول طلب الاشتراك.

الخطوة السادسة - اشعار التخصيص:

بعد إقفال فترة الطرح وتخصيص الوحدات للمستثمرين وفقاً لآلية التخصيص المحددة خلال عشرة أيام عمل، ويتم 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 مُلكية للاستثمار.
- نسخة موقعة من الشروط والأحكام.
- نموذج الاشتراك موقفاً 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 15 سنة هجرية إلى 18 سنة هجرية أو دفتر العائلة لمن أعمارهم دون 15 سنة هجرية.
- صورة من هوية مقيم للقاصرين المقيمين لمن أعمارهم دون 18 سنة هجري.
- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو صورة من هوية مقيم للمقيمين لولي الأمر سارية المفعول.

المستندات المطلوبة للشركات:

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

المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية:

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

المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية:

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

ملاحظات هامة:

- يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها، ولا تتحمل شركة 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 920003028 أو من خلال البريد الإلكتروني reit@mulkia.com.sa

الرقم: CEO-19-42

التاريخ: 1441/04/26 هـ

الموافق: 2019/12/23 م

المحترمة
السادة/ إدارة إصدار المنتجات الاستثمارية
وكالة الهيئة للشركات المدرجة والمنتجات الاستثمارية
هيئة السوق المالية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته، وبعد...

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

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

- 1) تُقر شركة **مُلْكِيَة** للاستثمار أن شروط وأحكام (صندوق ملكية عقارات الخليج ريت) قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
- 2) تُقر شركة **مُلْكِيَة** للاستثمار ، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.
- 3) تُقر شركة **مُلْكِيَة** للاستثمار بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة 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 إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

- 4) كما تُقر شركة مُلْكِيَا للاستثمار بعدم وجود تضارب مصالح مباشر / غير مباشر غير ما هو مفصّل عنه بين أي من الآتي:
- مدير الصندوق
 - مدير / مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مالك/مالك مالك العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مستأجر /مستأجرين أصول عقارية تشكل عوالدها (10 %) أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.
 - المقيم المعتمد.

- 5) تُقر شركة مُلْكِيَا للاستثمار بقيامها بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تضارب مصالح مباشر / غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.
- 6) تُقر شركة مُلْكِيَا للاستثمار بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إفسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.
- 7) تُقر شركة مُلْكِيَا للاستثمار بأن الأعضاء المستقلين، مطابقين لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل تعينه شركة مُلْكِيَا للاستثمار خلال مدة الصندوق.
- 8) تُقر شركة مُلْكِيَا للاستثمار بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة شركة مُلْكِيَا للاستثمار يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
- 9) تُقر شركة مُلْكِيَا للاستثمار أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.
- 10) تُقر شركة مُلْكِيَا للاستثمار أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة (12) من الشروط والأحكام.
- 11) تُقر شركة مُلْكِيَا للاستثمار أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق أو نقل منفعته، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح والموضحة في الفقرة (9) و الفقرة (11) من الشروط والأحكام، سيتم رد كامل مبالغ الاشتراك للمشاركين.
- 12) تُقر شركة مُلْكِيَا للاستثمار بأنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.
- 13) تُقر شركة مُلْكِيَا للاستثمار بأنه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في الشروط والأحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها وفي الشروط والأحكام.



MULKIA INVESTMENT

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

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

15) تُقر شركة **مُلْكِيَّة** للاستثمار أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له ، والشركات التابعة وأمين الحفظ ، والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق ، على بذل الحرص والجهد المعقول ، والتصرف بحسن نية ، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات ، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق . فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية -ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف -وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

16) تُقر شركة **مُلْكِيَّة** للاستثمار أنه قد بين للمقيم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحا للاستخدام بغرض طرحه طرعا عاما وتضمن القيمة الإيجابية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجابية التعاقدية في عقود إيجارات العقارات.

وتقبلوا منا فائق التحية والتقدير،،

منيرة بنت حجاب الدوسري

الرئيس التنفيذي

شركة مساهمة مغلقة | Closed Joint Stock Company
الرياض 11573 | صندوق بريد 52775 P.O. Box
المملكة العربية السعودية | Kingdom of Saudi Arabia
فاكس 966 (11) 293 2799 | هاتف 966 92 000 3028 Tel
ترخيص هيئة السوق المالية 13170-37 Capital Market Authority
س.ت. 1010407245 C.R. | ١٤٤٥-١٤٤٤ هـ

ملحق رقم (9) تقرير العناية المهني

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

وبصفة خاصة تؤكد (شركة ملكية للاستثمار) ما يلي:

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

ملحق رقم (10) تقرير العناية المهني

مكتب محمد العقار للمحاماة
والاستشارات القانونية
بالتعاون مع كينج آند سبولدينج

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

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

هـ ١٤٤١/٤/٢١

م ٢٠١٩/١٢/١٨

إلى: هيئة السوق المالية ("الهيئة")

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

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

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

نشير إلى الشروط والأحكام المعدة بخصوص الصندوق وزيادة رأس مال الصندوق الحالي من (٦٠٠٠٠٠٠٠٠٠) ريال سعودي إلى (٦٨١٠٠٨٦٠٥٢٠) ريال سعودي ("الشروط والأحكام")، وبصفة خاصة في ما يتعلق بطلب طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها في السوق المقدم إلى هيئة السوق المالية ("الهيئة")، وحول متطلبات نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وبصفة خاصة، فقد قدمنا المشورة إلى مدير الصندوق حول المتطلبات التي يجب أن تشمل عليها الأقسام القانونية من الشروط والأحكام، وحول استيفاء الأصول لجميع المتطلبات النظامية وسلامة صكوك تلك الأصول محل الاستحواذ. وفي هذا الخصوص، قمنا بإجراء دراسة وتحريات إضافية نرى أنها ملائمة في تلك الظروف وأجرينا كذلك دراسة رسمية للعناية المهنية اللازمة القانونية بهذا الخصوص.

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

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير.

مكتب محمد العقار للمحاماة والاستشارات القانونية

المستشار



ملحق رقم (11) اقرارات المقيمين



التاريخ: 2019/12/22

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

الموضوع / إقرار بالالتزام بنظام المقيمين المعتمدين ولوائح التنفيذ

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

بالإشارة إلى اتفاقية تقديم خدمات التقييم العقاري لصالح صندوق ملكية عقارات الخليج ريت والمكون من طاقم إدارته مؤلف من الموقع بحي السلمية في مدينة الرياض، وبناء على طلبكم الكريم نفيكم بإقرار مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري بالالتزام بنظام المقيمين المعتمدين ولوائح التنفيذ وبما يصدر من لوائح عن الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) وأن نطاق العمل لتقرير التقييم بعد ملاماً لفرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض زيادة إجمالي أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات إضافية.

كما نود أن قيمة الإجراءات الفعلية في العقود الإيجارية للمقار تقع ضمن متوسط أسعار التاجر السوقية للعقارات المشابهة.

وتقبلوا خالص التحية والتقدير،،،

مؤسسة المكعبات البيضاء للتقييم العقاري
WHITE CUBES REAL ESTATE

مؤسسة المكعبات البيضاء للتقييم العقاري
WHITE CUBES REAL ESTATE

الدكتور / محمد نايف طه
المدير التنفيذي

عصام محمد الحسيني
المدير العام



Saudi Arabia
P.O.Box 2955 Riyadh 11491
C.R 1010822078

Mob: 00966 50 3559211
Tel: 00966 11 810 1785
Fax: 00966 11 254 2126

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

Lebanon
P.O.Box 116-2344 - Beirut
Mob: 00961 7 8662881

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

المحترمين،

السادة / شركة ملكية للاستثمار – صندوق ملكية عقارات الخليج ريت

السلام عليكم ورحمة وبركاته.

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

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

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

وتقبلوا فائق التحايا والتقدير.

المدير التنفيذي
إبراهيم بن محمد الجدوع



سجل تجاري: 10993333
الرياض، 11433 صندوق بريد: 11336
المملكة العربية السعودية

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

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