

صندوق مُلكيّة – العجلان ريفيرا

Mulkia – Alajlan Riviera Fund

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

مدير الصندوق

شركة مُلكيّة للاستثمار

أمين الحفظ

شركة نمو المالية

المطور والمسوق

شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية (العجلان ريفيرا)

رأس مال الصندوق عند الطرح: 72,000,000 ريال سعودي

عدد وحدات الصندوق: 7,200,000 وحدة

رقم الاعتماد الشرعي: MLK-1938-08-01-05-21

الشروط والأحكام

تم إصدار هذه الشروط والأحكام بتاريخ 2021/07/14م

تم تحديث هذه الشروط والأحكام بتاريخ 2022/05/12م

تمت موافقة هيئة السوق المالية بتأسيس هذا الصندوق الاستثماري وطرح وحداته بتاريخ 2021/05/25م

هذه هي النسخة المعدلة من "شروط وأحكام" (صندوق مُلكيّة – العجلان ريفيرا) التي تعكس (الالتزام بما نصت عليه الملاحق) حسب خطابنا المرسَل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ 2022/05/12م.

"روجعت شروط وأحكام الصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق وتمت الموافقة عليها. ويتحمل مدير الصندوق وأعضاء مجلس إدارة الصندوق مجتمعين ومنفردين كامل المسؤولية عن دقة واكتمال المعلومات الواردة في الشروط والأحكام. ويقر ويؤكد أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومدير الصندوق بصحة واكتمال المعلومات الواردة في الشروط والأحكام. كذلك يقرون ويؤكدون أن المعلومات والبيانات الواردة في الشروط والأحكام غير مضللة".

"وافقت هيئة السوق المالية على طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري. لا تتحمل الهيئة أي مسؤولية عن محتويات شروط وأحكام الصندوق، ولا تعطي أي تأكيد يتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخلى نفسها صراحة من أي مسؤولية مهما كانت، ومن أي خسارة تنتج عما ورد في شروط وأحكام الصندوق أو عن الاعتماد على أي جزء منها. ولا تعطي هيئة السوق المالية أي توصية بشأن جدوى الاستثمار في الصندوق من عدمه، ولا تعني موافقتها على طرح وحدات الصندوق توصيتها بالاستثمار فيه أو تأكيد صحة المعلومات الواردة في الشروط والأحكام. وتؤكد أن قرار الاستثمار في الصندوق يعود للمستثمر أو من يمثله".

كما يؤكد مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق مُلكيّة – العجلان ريفيرا قد تم إعدادها وفقاً لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

"تم اعتماد صندوق مُلكيّة – العجلان ريفيرا على أنه صندوق استثمار عقاري متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعنية لصندوق الاستثمار العقاري".

"تم اعتماد صندوق ملكية-العجلان ريفيرا على أنه صندوق استثمار عقاري يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة".

"يتوجب على المستثمرين الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق قراءة هذه الشروط والأحكام والمستندات الأخرى ذات العلاقة بالصندوق بعناية وفهمها فهماً تاماً قبل الاشتراك في الصندوق. وفي حال تعذر فهم ذلك ننصح بأخذ المشورة من مستشار مالي مرخص له".

عمر بن عبد الكريم العثيم

سمحية بنت حامد الجهني

الرئيس التنفيذي

رئيس المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال

إشعار هام

يتوجب على المستثمرين قراءة شروط وأحكام الصندوق بعناية قبل اتخاذ أي قرار استثماري. إذا كان لديك أي شكوك أو بحاجة إلى مزيد من التوضيحات حول مدى ملاءمة الصندوق أو عن أي جزء من الشروط والأحكام، فإنه يجب عليك الحصول على المشورة من مستشار مالي مستقل. يجب على المستثمرين الذين قرروا الاستثمار في هذا الصندوق أن يكونوا على استعداد لتحمل كافة المخاطر والمسؤوليات المرتبطة بقرار الاستثمار.

صندوق مُلكيّة – العجلان ريفييرا يهدف إلى الاستثمار في انشاء وتطوير مجمعات / وحدات سكنية عقارية. وملتزم بلوائح صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والذي 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.

يصنف مستوى المخاطر في الصندوق بـ (مخاطر متوسطة إلى عالية)، لذا فقد لا يكون مناسباً للمستثمرين الذين يرغبون في الاستثمار قليل المخاطر، إذ أن أسعار وحدات الصندوق يمكن أن تهبط بسبب المخاطر التي قد يتعرض لها الصندوق. وبالتالي، قد لا يسترد المستثمر المبلغ الأصلي الذي تم استثماره. لذا يجب على المستثمر باستشارة مستشار مالي مستقل قبل اتخاذ قرار الاستثمار. ولزيد من التفاصيل حول المخاطر، يرجى الاطلاع على الفقرة (7) من الشروط والأحكام.

إن 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. كما أن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام هي معلومات مقدمة في تاريخ إعداد الشروط والأحكام، ما لم يتم النص على خلاف ذلك.

إن توزيع هذه الشروط والأحكام وطرح الوحدات موجهان إلى الأفراد والمؤسسات والشركات التجارية والجهات الحكومية والخيرية، علماً بأن هذه الشروط والأحكام لا تشكل عرضاً أو دعوة من قبل أي شخص في أي دولة يحظر فيها النظام مثل هذا العرض أو الدعوة، ولا عرضاً أو دعوة إلى أي شخص يحظر النظام تقديم مثل هذا العرض أو الدعوة إليه. ويتطلب مدير الصندوق من كل من تقع هذه الشروط والأحكام بحوزته أن يتعرف على هذه القيود ويلتزم بها.

يجب على المستثمرين المحتملين عدم اعتبار هذه الشروط والأحكام نصيحة فيما يتعلق بأي أمور ضريبية أو قانونية أو استثمارية أو أية مسائل أخرى، ويُنصح المستثمرون المحتملون باستشارة مستشارهم المهنيين والقانونيين والشرعيين المستقلين 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.

دليل الصندوق



شركة مُلكية للاستثمار

المملكة العربية السعودية، الرياض
طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية)
مبنى أكتاز 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

شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية (العجلان ريفييرا)

المملكة العربية السعودية، الرياض
ص.ب. 87910 الرمز البريدي 11652
هاتف: 920033158
فاكس: +966 (11) 487 3598
الموقع الإلكتروني: www.alajlaninvest.com
البريد الإلكتروني: info@alajlanco.sa

المطور والمسوق

شركة نمو المالية

المملكة العربية السعودية، الرياض
مبنى الشركة التعليمية المتطورة – الطابق الأول
طريق العليا العام – حي المروج ص.ب. 92350 الرياض 11653
هاتف رقم: +966 11 494 2444
فاكس رقم: +966 11 494 4266
الموقع الإلكتروني: www.nomwcapital.com.sa
البريد الإلكتروني: custody@nomwcapital.com.sa

أمين الحفظ

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

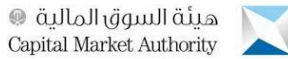
المحاسب القانوني

شركة فالي للتقييم العقاري

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

ممثلو عقارات
الصندوق

دليل الصندوق



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

مكتب عبدالله سعد عبدالله الرشيد للمهندسة المدنية

المملكة العربية السعودية، الرياض - حي القبروان
الرمز البريدي الرياض 12771
رقم الهاتف: 0114856239
البريد الإلكتروني: info@atdesign.sa

المكتب الهندسي

دارالمراجعة الشرعية

مملكة البحرين، المنامة
ص.ب. 21051 الرياض 13212
المملكة العربية السعودية
ص.ب. 40469 جدة 21499
رقم الهاتف: 0122293424
الموقع الإلكتروني: www.shariyah.com

اللجنة الشرعية

هيئة السوق المالية "الهيئة"

المملكة العربية السعودية، الرياض
المركز الرئيسي، طريق الملك فهد
ص.ب. 220022 الرمز البريدي 11311
هاتف: 800-245-1111
الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa
البريد الإلكتروني: info@cma.org.sa

الهيئة المنظمة

ملخص الصندوق

اسم الصندوق	صندوق مُلْكِيَّة – العجلان ريفييرا
مدير الصندوق	شركة مُلْكِيَّة للاستثمار
عملة الصندوق	الريال السعودي
نوع الصندوق	مغلق
طبيعة الصندوق	عقاري عام مقفل
فترة الصندوق	مدة الصندوق هي سنة ونصف قابلة للتمديد لسنة واحدة
سعر الوحدة عند الطرح	10 ريال سعودي
مستوى المخاطر	متوسط إلى عالي
أهداف الصندوق	يهدف الصندوق إلى تقديم فرصة استثمارية للمستثمرين فيه عبر الاستثمار في التطوير الإنشائي لأرض تجارية سكنية تقع في مدينة الرياض – حي قرطبة، في سبيل إنشاء وحدات سكنية، تتضمن شقق سكنية راقية، ومن ثم سيتم العمل على بيع الشقق السكنية وتحقيق عوائد رأسمالية للمستثمرين فيه.
فترة الطرح (الاشتراك)	يبدأ الاشتراك في الصندوق من تاريخ 2021/08/01م وحتى تاريخ 2021/10/24م بحيث تكون فترة الطرح لمدة 60 يوم عمل.
الحد الأدنى للاشتراك المبدئي	50,000 ريال سعودي
فترة التقييم	كل ستة أشهر، والمحددة بتاريخ 30 يونيو و31 ديسمبر من كل عام ميلادي.
رسوم الاشتراك	2 % من قيمة الاشتراك – بشكل مستقل عن مبلغ الاشتراك النقدي في الصندوق وتغى الاشتراكات العينية من الرسوم.
أتعاب الإدارة	1.5 % سنوياً من صافي أصول الصندوق - تُحتسب وتُدفع كل ثلاثة أشهر
رسوم حفظ	30,000 ريال سعودي سنوياً - تُحتسب وتُدفع كل ستة أشهر
رسوم تأسيس شركة ذات غرض خاص (SPV)	15,000 ريال سعودي، تدفع لأمين الحفظ مرة واحدة عند تأسيس شركة ذات غرض خاص لصالح الصندوق.
أتعاب مر اقب الحسابات	30,000 ريال سعودي سنوياً – تُحتسب وتُدفع بشكل نصف سنوي (10,000 ريال سعودي بعد اصدار القوائم نصف السنوية و20,000 ريال سعودي بعد اصدار القوائم السنوية).
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	مبلغ 3,000 ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع وبحد أعلى 12,000 سنوياً لكل عضو مستقل عن أربعة اجتماعات – تُستحق عن كل اجتماع وتُدفع بعد الاجتماع مباشرة
رسوم رقابية	مبلغ 7,500 ريال سعودي سنوياً – تُحتسب بشكل نصف سنوي وتُدفع قبل نهاية السنة المالية لصالح هيئة السوق المالية
رسوم النشر	مبلغ 5,000 ريال سعودي – تُحتسب في كل يوم تقويم وتُدفع مرة واحدة سنوياً لصالح السوق المالية السعودية (تداول)
أتعاب التطوير	32,600,000 ريال سعودي – (شامل تكاليف البناء والتطوير) يدفع بدفعات دورية بناء على الدفعات المسددة للمقاولين وبعد استحقاق كامل مبالغ المقاولين.
أتعاب المثلث العقاري	حسب الأسعار السائدة في السوق وبحد أعلى 20,000 ريال سعودي – تُحتسب وتُدفع عند تقديم الخدمة
أتعاب المكتب الهندسي	9,000 ريال سعودي شهرياً – وذلك لغاية الانتهاء من مرحلة التطوير واطتمام البناء
أتعاب التسويق	2.5 % بعد أقصى من قيمة المبيعات – تدفع للمسوق بعد تحصيل كامل قيمة بيع الوحدة العقارية المباعة
رسوم تداول الوحدات	حتى 2 % من إجمالي قيمة أي عملية تداول نقدي للمستثمر تُحتسب على البائع وتُدفع لصالح مدير الصندوق عند تنفيذ أمر التداول.
سعي شراء عقارات	كحد أقصى 2.5 % من قيمة شراء العقار تُحتسب وتُدفع عند الإفراغ لمصلحة الوسيط العقاري
المصروفات والأتعاب الأخرى	كنسبة قصوى 1 % من صافي أصول الصندوق سنوياً – تُحتسب وتُدفع عند الحصول على الخدمة
مجلس إدارة الصندوق	رئيس مجلس الإدارة الأستاذ/ محمد بن عبدالله العجلان عضو مجلس الإدارة الأستاذ/ عمر بن عبدالكريم العثيم عضو مجلس الإدارة المستقل الأستاذ/ عبدالعزيز بن يوسف النعيم عضو مجلس الإدارة المستقل الأستاذ/ خالد بن علي السحبياني

فهرس المحتويات

6	فهرس المحتويات
7	قائمة المصطلحات
9	1) اسم الصندوق ونوعه
9	2) عنوان مدير الصندوق
9	3) مدة الصندوق
9	4) أهداف الصندوق
9	5) وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية
9	6) ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه
13	7) مخاطر الاستثمار في الصندوق
17	8) الاشتراك
18	9) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
20	10) تقييم أصول الصندوق
21	11) تداول وحدات الصندوق
22	12) أصول الصندوق
22	13) مجلس إدارة الصندوق
24	14) مدير الصندوق
25	15) أمين الحفظ
27	16) المطور
28	17) المكتب الهندسي
28	18) المحاسب القانوني
29	19) القوائم المالية
29	20) رفع التقارير لمالكي الوحدات
30	21) سياسة التوزيعات
30	22) تعارض المصالح
30	23) اجتماع مالكي الوحدات
31	24) قائمة بحقوق مالكي الوحدات
31	25) مسؤولية مالكي الوحدات
31	26) إقرارات مدير الصندوق
33	27) معلومات أخرى
33	28) متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق
33	29) إفصاحات الصندوق
33	30) لجنة الرقابة الشرعية للصندوق
35	31) خصائص الوحدات
35	32) تعديل شروط وأحكام الصندوق
36	33) إنهاء الصندوق وتصفيته
37	34) النظام المطبق
37	إجراءات الشكاوى
38	التوكيل

قائمة المصطلحات	
يقصد بالكلمات والمصطلحات الواردة بهذه الشروط والأحكام المعاني الموضحة أدناه ما لم يستوجب السياق غير ذلك:	
صندوق استثمار عقاري	برنامج استثماري عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمشاركين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة
الصندوق	صندوق ملكية - العجلان ريفيرا
مدير الصندوق	شركة ملكية للاستثمار
الهيئة	هيئة السوق المالية والمؤسسة وفقاً لنظام السوق المالية بالمملكة العربية السعودية.
المطور العقاري، المطور	(شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية) وهو شخص يختاره مدير الصندوق يكون مسؤولاً عن تنفيذ الجوانب الفنية المتعلقة بالتطوير والتحسين للعقارات المستهدفة من الصندوق.
أمين الحفظ	شركة نمو المالية
المؤمن	شخص يختاره مدير الصندوق لتأمين أصول الصندوق العقارية تتوافر فيه الدراية والخبرة اللازمان لتقديم خدمات التأمين العقاري.
المسوق	(شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية) وهو شخص يختاره مدير الصندوق يكون مسؤولاً عن تنفيذ الجوانب المتعلقة بالتسويق لعقارات الصندوق.
الوحدة	الوحدة الاستثمارية التي تمنح المستثمر حق المشاركة في ملكية أصول الصندوق والانتفاع من عوائده على أساس نسبي وفقاً لعدد الوحدات الاستثمارية التي يمتلكها.
المشترك (مالك الوحدات)	الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق ويشار لهم مجتمعين بـ "المشاركين" أو "مالكي الوحدات"
يوم / يوم عمل	يوم عمل في المملكة العربية السعودية طبقاً لأيام العمل الرسمية في الهيئة.
يوم تقويمي	أي يوم، سواء كان يوم عمل أم لا.
تاريخ الاقفال / الاغلاق	وهو تاريخ اغلاق فترة الطرح، وهو آخر تاريخ لاستلام الاشتراكات في الصندوق بالقيمة الاسمية للوحدة.
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 أنعاباً وعمولات ومبالغ أخرى كما هو منصوص عليها في ملخص الإفصاح المالي.
مجلس إدارة الصندوق	مجلس يعين مدير الصندوق أعضاءه لمراقبة أعمال مدير الصندوق.
العضو المستقل	عضو مجلس إدارة صندوق مستقل يتمتع بالاستقلالية التامة ومما ينافي الاستقلالية، على سبيل المثال لا الحصر: - أن يكون موظفاً لدى مدير الصندوق أو تابع له، أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ الصندوق، أو لديه عمل جوهري أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ ذلك الصندوق. - أن يكون من كبار التنفيذيين خلال العامين الماضيين لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له. - أن يكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة أو مع أي من كبار التنفيذيين لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له. - أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له خلال العامين الماضيين.
طرف ذو علاقة	- مدير الصندوق. - أمين الحفظ. - شركة التطوير/المشغل العقاري/المطور. - مؤمن الصندوق وعقاراته. - المحاسب القانوني للصندوق. - أعضاء مجلس إدارة الصندوق. - أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (5%) من صافي أصول صندوق الاستثمار العقاري. - أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه.
المملكة	المملكة العربية السعودية.

نموذج طلب الاشتراك	هو النموذج الذي يقوم المكتب باستكماله ويبدى بموجبه رغبته في شراء عدد محدد من الوحدات في الصندوق، ويوافق على شروط وأحكام الصندوق، ويتم توفير هذا النموذج من قبل مدير الصندوق خلال فترة الاكتتاب
صافي قيمة الأصول	قيمة أصول الصندوق بنهاية كل فترة تقييم (ستة أشهر) مطروحاً منها كافة الالتزامات والنفقات والرسوم المُحتسبة.
صافي قيمة الوحدة	صافي قيمة أصول الصندوق مقسوماً على عدد الوحدات القائمة وقت التقييم.
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق والمحدد بتاريخ 30 يونيو و31 ديسمبر من كل عام ميلادي.
فترة الطرح	هي فترة طرح وحدات الصندوق على المستثمرين الراغبين في الاشتراك في الصندوق عند تأسيس الصندوق والمحددة بواقع (60) ستون يوم عمل.
تداول الوحدات	وهي خدمة مقدمة من مدير الصندوق والتي تمكن ملاك الوحدات من تقديم طلبات بيع وشراء الوحدات بعد انتهاء فترة الطرح وانطلاق الصندوق واثناء مدته.
تاريخ التشغيل	هو تاريخ بدء عمليات الصندوق.
حساب الصندوق	حساب لدى بنك محلي باسم الصندوق يفتح من قبل أمين الحفظ ويستوفي الشروط المنصوص عليها في قواعد أموال العملاء ويتم من خلاله دفع واستلام تكاليف ودخل الصندوق.
إنهاء الصندوق	يقصد به أينما ورد في هذه الشروط والأحكام، ولانحة صناديق الاستثمار العقاري، التاريخ الذي ينتهي به الصندوق وفقاً للمدة أو الحدث المحدد في شروط وأحكام الصندوق متضمنةً مرحلة بيع الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم.
تصفية الصندوق	يقصد بها أينما وردت في هذه الشروط والأحكام، ولانحة صناديق الاستثمار العقاري، فترة أقصاها ستة أشهر من اليوم التالي لتاريخ إنهاء الصندوق، ويتوجب خلالها تصفية أصول الصندوق بالكامل وفقاً لأحكام لانحة صناديق الاستثمار العقاري.

(1) اسم الصندوق ونوعه

صندوق مُلْكِيَّة – العجلان ريفييرا، وهو صندوق استثمار عقاري مقفل ومطروح طرحاً عاماً، تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(2) عنوان مدير الصندوق

عنوان المكتب الرئيسي لشركة مُلْكِيَّة للاستثمار هو: المملكة العربية السعودية، الرياض. طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية). مبنى أكتاز 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

(3) مدة الصندوق

مدة الصندوق هي سنة ونصف ميلادية (1.5 سنة)، بدايةً من يوم العمل التالي لتاريخ إقفال فترة الاشتراك، قابلة للتمديد لسنة واحدة، وذلك بناءً على قرار يتخذ من مجلس إدارة الصندوق ويتم إشعار هيئة السوق المالية بذلك.

(4) أهداف الصندوق

يهدف الصندوق إلى تقديم فرصة استثمارية للمستثمرين فيه عبر الاستثمار في التطوير الإنشائي لأراضي تجارية وأراضي سكنية كما هو موضح في الفقرة (أ.6): أنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق) والواقعة في مدينة الرياض – حي قرطبة، في سبيل إنشاء وحدات سكنية، تتضمن شقق سكنية راقية، ومن ثم سيتم العمل على بيع الشقق السكنية وتحقيق عوائد رأسمالية للمستثمرين فيه.

(5) وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية مع بيان سياسة توزيع الأرباح

تتلخص الأهداف الاستثمارية للصندوق في الاستثمار في أراضٍ تجارية وأراضٍ سكنية تقع في مدينة الرياض – حي قرطبة، في سبيل بنائها على شكل وحدات سكنية راقية والمتفق على تسميتها (العجلان ريفييرا 24) وذلك في سبيل تحقيق عوائد رأسمالية عبر بيع الأصول العقارية في نهاية الصندوق، وسوف ينطلق الصندوق ثم يبدأ أنشطته في الاستحواذ على الأرض الموضحة في هذه الشروط والأحكام، ثم نقل ملكيتها لصالح الصندوق ((تحت اسم "SPV") شركة ذات غرض خاص مملوكة لأمين الحفظ) وقد التزم مالك الأرض (شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية) ببيع الأرض للصندوق بسعر 4,310.15 (أربعة آلاف وثلاثمائة وعشرة ريال سعودي وخمسة عشر هلة) للمتر المربع، وبعد الاستحواذ على الأرض سيقوم المطور بالعمل على تطوير الأرض التجارية السكنية بحسب الخطة المعتمدة من مجلس إدارة الصندوق، وذلك تحت رقابة مدير الصندوق؛ ولزيد من التفصيل العودة للفقرة (أ.6) (أنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق). وفي نهاية مدة الصندوق، سيعمل مدير الصندوق على التخرج من العقار بالبيع بأفضل الشروط التجارية في حينه، وتوزيع كامل أصول الصندوق على المستثمرين في الصندوق بعد خصم كافة الالتزامات.

وعند تحقيق المبيعات سيقوم مدير الصندوق بإيداع كافة المتحصلات من البيع في حسابات الصندوق، ثم خصم كافة الالتزامات على الصندوق، ومن ثم البدء في توزيع أي مبالغ نقدية متوفرة كتوزيعات رأسمالية على ملاك الوحدات وفق ملكية مالكي الوحدات، ويختص مجلس إدارة الصندوق باعتماد أي قرار للتوزيعات لتحديد نسبة ومبلغ التوزيع. وفي جميع الأحوال سيتم رفع توصية اعتماد الأسعار وبيع العقار وإنهاء الصندوق، من مدير الصندوق للاعتماد من مجلس إدارة الصندوق.

(6) ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه

الهدف الرئيسي للصندوق هو تحقيق نمو رأسمالي لمالكي الوحدات عبر الاستثمار في التطوير الإنشائي للأراضي التجارية والسكنية محل أنشطة الصندوق، كما سيعمل مدير الصندوق بالتعاون مع المطور على الاستغلال الأمثل للمساحات المبنية، وبأفضل الشروط التجارية للبيع. وإضافة لما سبق تتلخص استراتيجيات الصندوق بما يلي:

(أ) – أنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق: أصل عقاري محدد في مدينة الرياض وذلك كما يلي:

أراضي مشروع حي قرطبة:

1. أراضي سكنية (بلك 575) القطعة رقم 1/201 والقطعة رقم 1/203 و القطعة رقم 1/205 و القطعة رقم 1/207 و القطعة رقم 1/209

من المخطط رقم 1822/ج في حي قرطبة في الرياض، ومساحتها الإجمالية 3,409.29 متر مربع، وحدودها بحسب ما ورد في الصك رقم

911018001230 بتاريخ 1442/11/12 هـ، شمالاً: ممر مشاة عرض 10 م بطول 25 م، جنوباً: شارع عرض 20 م بطول 25 م، شرقاً: شارع

عرض 20 م بطول 136.34 م، غرباً: قطعة رقم 1/202 وقطعة رقم 1/204 وقطعة رقم 1/206 وقطعة رقم 1/208 وقطعة رقم 1/210 بطول 136.41 م. (الملوكة بالصك الصادر من كتابة العدل بشمال الرياض برقم 317806001834 وتاريخ 1442/07/06 هـ).

2. أراضي تجارية (بلك 575) القطعة رقم 1/202 والقطعة رقم 1/204 والقطعة رقم 1/206 والقطعة رقم 1/208 والقطعة رقم 1/210 من المخطط رقم 1822/ج في حي قرطبة في الرياض، ومساحتها الإجمالية 4,776.04 متر مربع، وحدودها بحسب ما ورد في الصك رقم 211018001235 وتاريخ 1442/11/13 هـ، شمالاً: ممر مشاة عرض 10 م بطول 35 م، جنوباً: شارع عرض 20 م بطول 35 م، شرقاً: قطعة رقم 1/201 وقطعة رقم 1/203 وقطعة رقم 1/205 وقطعة رقم 1/207 وقطعة رقم 1/209 بطول 136.41 م، غرباً: شارع عرض 30 م بطول 136.51 م. (الملوكة بالصك الصادر من كتابة العدل بشمال الرياض رقم 717806001833 بتاريخ 1442/07/06 هـ).

- المساحة الإجمالية للسكنين 8,185.33 متر مربع.

ويستهدف الصندوق بناء وحدات سكنية (شقق) على كامل الأرض خلال عمر الصندوق والمتفق على تسميتها (العجلان ريفييرا 24) مع المطور شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية (العجلان ريفييرا). وقد وقع مدير الصندوق اتفاقية لشراء الأرض لصالح الصندوق بمساحة إجمالية 8,185.33 متر مربع وفقاً لصكوك العقارات، مع المالك الحالي للأرض وهو (شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية) وذلك على أن يكون سعر البيع هو 4,310.15 ريال للمتر. وذلك بقيمة إجمالية مقدارها 35,280,000 ريال سعودي، بالإضافة إلى السعي بنسبة 2.5% (سيدفع للمطور "طرف ذو علاقة" حيث أنه سبق ودفع السعي عند شراء الأرض) وضريبة التصرفات العقارية بنسبة 5% بحيث ستبلغ القيمة الإجمالية 37,926,000 ريال سعودي (سبعة وثلاثون مليون وتسعمائة وستة وعشرون ألف ريال سعودي) بحيث تصبح تكلفة المتر المربع (4,633.4113) ريال سعودي مقابل أرض المشروع. وقد وقعت شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية عقد استحواذ على العقار لغرض تأسيس صندوق عقاري والتزمت ببيع الأرض لصالح الصندوق بعد موافقة الهيئة على الطرح، كما التزمت بالدخول بنسبة 10% من قيمة الأرض مقابل وحدات في الصندوق كاشتراك عيني، وعليه فإن 10% من قيمة الأرض لن تدفع للبائع نقداً وإنما تدفع على شكل وحدات في الصندوق بقيمة 3,792,600 ريال سعودي (ثلاثة مليون وسبعمائة واثنتان وتسعون ألف وستمئة ريال سعودي). وتجدر الإشارة إلى أهمية ترشيح المطور حيث وقع مدير الصندوق مع المطور اتفاقيات للاستثمار والتطوير والتسويق نظراً لما عرفت به شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية (العجلان ريفييرا) بتنفيذ المشاريع المميزة وبالمواصفات المطلوبة كما أن لديهم الخبرة والكفاءة في تنفيذ المشاريع السكنية على مدى 12 عاماً.

علماً بأن صك العقار المذكور مسجل باسم شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية (وهي المالك الحالي) وقد التزمت بحفظ الأرض لديها ثم نقل ملكية هذا الأصل العقاري لصالح الشركة ذات الغرض الخاص (SPV) التابعة للصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة وإقفال طرح الصندوق بنجاح.

ب) سياسات تركيز الاستثمار

يهدف صندوق مُلْكِيَّة - العجلان ريفييرا إلى الاستثمار في الأصول العقارية المذكورة في هذه الشروط والأحكام فقط، وهي الأراضي الواقعة في حي قرطبة في مدينة الرياض، المملكة العربية السعودية، حيث تتنوع المساحات المبنية للوحدات السكنية كما تتنوع أسعار البيع، وسيكون العميل المستهدف للوحدات السكنية الناتجة عن التطوير في الصندوق هم الأفراد الراغبين بالتملك وكذلك الشركات المحلية والجهات الحكومية أو غيرها. ولن يستثمر الصندوق في أي أصول عقارية أخرى.

ج) جدول يوضح مجالات الاستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق:

• مجالات استثمار الصندوق:

نوع الاستثمار	نسبة الاستثمار
تطوير عقاري - إنشائي - سكني	100%

• الصندوق سيستثمر في الأراضي الموضحة في هذه الشروط والأحكام في مجال التطوير العقاري الانشائي وبناء وحدات سكنية راقية وهي كالتالي:

البند	القيمة
مساحة الأرض	8,185.33 م ²
إجمالي مسطحات البناء	21,100 م ²
عدد المباني السكنية	5 مباني

عدد الفلل	13 فيلا
إجمالي عدد الوحدات السكنية	109 وحدات

(د) خطة سير أعمال الصندوق

- سيعمل مدير الصندوق بالتعاون مع المطور على تحقيق هدف الصندوق خلال مدته وقد وضع المطور ومدير الصندوق افتراضات إنجاز أعمال التطوير الإنشائي والبيع الخاصة بالصندوق وفقاً للتالي:
- خلال أول وثاني شهر للصندوق سيتم شراء الأرض واعداد تصاميم التطوير.
 - من ثاني الى ثالث شهر للصندوق سيتم استخراج التراخيص وتعميد المقاول الرئيسي.
 - من ثالث شهر الى الشهر الخامس عشر من عمر الصندوق سيتم تنفيذ اعمال التطوير.
 - في الشهر الثاني عشر سيتم استخراج رخصة إتمام البناء.
 - من الشهر الثاني عشر سيتم بدء البيع وحق الشهر الثامن عشر من عمر الصندوق.
 - إتمام بيع العقارات في الشهر الثامن عشر وإنهاء الصندوق.

كما يوضح ذلك الجدول التالي:

السنة الثانية						السنة الأولى												الإجراء / الشهر
18	17	16	15	14	13	12	11	10	9	8	7	6	5	4	3	2	1	
																		شراء الأرض
																		إعداد تصاميم التطوير
																		استخراج التراخيص
																		تعميد المقاول الرئيسي
																		تنفيذ أعمال التطوير
																		استخراج رخصة إتمام البناء
																		البدء في البيع
																		إتمام بيع العقارات
																		إنهاء الصندوق

ولتوضيح إجراءات سير الأعمال يمكن الاطلاع على الجدول التالي:

الاجراء	التوضيح
شراء الأرض	إتمام عملية الشراء بناءً على عقد الاستحواذ على عقار لغرض تأسيس صندوق، حيث سيتم افراغ الصك باسم الشركة ذات الغرض الخاص التابعة لأمين الحفظ وسداد قيمة الأرض من متحصلات الطرح من حساب الصندوق.
تصاميم التطوير	اعداد تصاميم هندسية حسب نظام البناء بما يحقق الاستخدام الأمثل للمساحات وبما يتوافق مع الرؤية العامة للمشروع.
استخراج التراخيص	استخراج التراخيص اللازمة لتنفيذ الاعمال في المشروع بشكل نظامي بالتنسيق مع الجهات المختصة مثل الأمانة، البلدية، شركة المياه الوطنية، شركة الكهرباء، الدفاع المدني، وغيرها.
تعميد المقاول الرئيسي	توقيع العقد مع المقاول الرئيسي وتنفيذ الدفعة المقدمة حسب بنود العقد.
تنفيذ اعمال التطوير	يشمل هذا الاجراء تنفيذ وإدارة ومتابعة كافة الاعمال الانشائية والكهربائية والالكتروميكانيكية وغيرها انتهاءً بأعمال التشطيب وإتمام اعمال التطوير.
استخراج رخصة إتمام البناء	بعد إتمام البناء وتحقيق اشتراطات البلدية والأمانة والجهات المختصة يتم الحصول على شهادة إتمام البناء.
بدء البيع	بدء أنشطة التسويق والبيع.
إتمام بيع العقارات	الانتهاء من بيع الوحدات السكنية وافرغها للمشتري النهائي واستلام قيمة الوحدات العقارية.
إنهاء الصندوق	سداد كافة التزامات الصندوق ومن ثم توزيع صافي أصول الصندوق على ملاك وحدات الصندوق حسب نسبة الملكية.

(هـ) صلاحيات الحصول على تمويل

يجوز للصندوق الحصول على تمويل بنكي متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية لصالح أنشطة الصندوق، بحيث لا تتعدى نسبة التمويل 50% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، على أن يتم اعتماد أي قرار يخص التمويل من قبل مجلس إدارة الصندوق،

وسيتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل بما في ذلك أتعاب ترتيب التمويل الخاصة بمدير الصندوق والموضحة في هذه الشروط والأحكام. ويختص مجلس إدارة الصندوق باعتماد أي عقود تمويل أو تسهيلات بنكية لصالح الصندوق.

و) استثمار النقد المتوفر في الصندوق

يجوز للصندوق القيام باستثمار المبالغ النقدية المتوفرة وذلك في ودیعة مرابحة لدى البنوك المحلية، أو صناديق المربحة المطروحة طرحاً عاماً ومرخصة من هيئة السوق المالية، وسيعمل مدير الصندوق على اختيار ودیعة المربحة أو صناديق المربحة المناسبة في سبيل الاستفادة من النقد المتوفر في الصندوق -إن وجد- والتي يجب أن يكون تصنيفها "منخفض المخاطر" وفق التالي:

1. الأداء السابق للاستثمار -إن وجد-
2. نسبة الربح المتوقعة.
3. المدة المتاحة للاسترداد أو كسر ودیعة المربحة، وذلك لضمان تغطية احتياجات الصندوق في الوقت المحدد.
4. رسوم الإدارة ورسوم الاشتراك ورسوم حسن الأداء في حال صناديق المربحة.
5. أي رسوم أخرى أو تكاليف يتحملها ذلك الاستثمار.

إلا أن مدير الصندوق قد يستثمر ذلك النقد المتوفر في بنك محدد فقط وذلك كجزء من اتفاقية التمويل -إن وجدت- وذلك عبر الاستثمار في ودائع مرابحات قصيرة الأجل لدى البنك الممول. وفي جميع الأحوال ستعود أرباح هذه الاستثمارات -إن تحققت- للصندوق ومالكي الوحدات في الصندوق.

ز) آلية اتخاذ القرار الاستثماري

بعد الاستحواذ على الأصل العقاري المذكور وإفراغه لصالح شركة ذات غرض خاص مملوكة لأمين الحفظ، سيعمل مدير الصندوق في تنفيذ خطة التطوير والهادفة إلى تطوير الأرض وإنشاء وحدات سكنية، وذلك بالرفع إلى مجلس إدارة الصندوق بعقود المقاولات، وغيرها من العقود الأساسية للاعتماد، وبعد الاعتماد يتولى المطور دور الإشراف على تنفيذ هذه العقود تحت رقابة مدير الصندوق، ويتولى مدير الصندوق الصرف على العقود المعتمدة بعد موافقة الاستشاري الهندسي، وصولاً إلى إنهاء المبنى وجاهزته للبيع. وسيتم الرفع لمجلس إدارة الصندوق للاعتماد بجميع الأطراف التي ينوي الصندوق التعاقد معها مثل الاستشاري الهندسي-المكتب المصمم، وكالات الدعاية والاعلان، المسوقين العقاريين، المقاولين المنفذين لأعمال البناء، وغيرهم. سيسعى مطور الصندوق إلى بيع الوحدات السكنية بعد اكتمال البناء، بأفضل الشروط التجارية في حينه، بعد أن يتم اعتماد أي قرار للبيع من قبل مجلس إدارة الصندوق.

وعند تحقيق المبيعات سيقوم مدير الصندوق بإيداع كافة المتحصلات من البيع في حسابات الصندوق، ثم خصم كافة الالتزامات على الصندوق، ومن ثم البدء في توزيع أي مبالغ نقدية متوفرة كتوزيعات رأسمالية على ملاك الوحدات، وسيختص مجلس إدارة الصندوق باعتماد أي قرار للتوزيعات لتحديد نسبة ومبلغ التوزيع.

وسوف يعمل مدير الصندوق على تحقيق أهداف الصندوق الموضحة في هذه الشروط والأحكام وفق اعتماد مجلس إدارة الصندوق، علماً بأن هذه الاستراتيجية قابلة للتعديل بحسب تقدير مدير الصندوق لمصلحة الصندوق، وكذلك بعد اعتماد مجلس إدارة الصندوق، وفي حال كان هناك تغيير جوهري في أهداف الصندوق فسوف يتوجب على مدير الصندوق أخذ موافقة مالكي الوحدات وفق اجتماع مالكي الوحدات، ومن ثم أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

ح) سياسة التخارج من الأصول العقارية

تحقيقاً لأهداف الصندوق فإن مدير الصندوق سيعمل على تطوير الأراضي التجارية والسكنية وصولاً إلى إتمام بنائها كمبان ووحدات سكنية جاهزة للبيع، ومن ثم التخارج من الأصل العقاري عبر بيعه بأفضل الشروط التجارية في حينه وبما يحقق مصلحة المستثمرين. كما سيتم الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على هذا الإجراء في سبيل تنفيذ بيع الأصول العقارية للصندوق ومن ثم إنهاء الصندوق. وسيتم الإفصاح للمالكي الوحدات عن إتمام بيع عقارات الصندوق خلال شهرين من تاريخ اعتماد مجلس إدارة الصندوق لقرار البيع عبر البريد أو البريد الإلكتروني أو الوسائل الإلكترونية، على أن يتم ذكر ذلك في قرار المجلس.

ط) آلية استرجاع أموال المستثمرين

قبل إنهاء الصندوق، يقوم مدير الصندوق ببيع العقارات، وكذلك بيع جميع الأصول الأخرى وتحصيل أي إيرادات أخرى، ثم خصم جميع الرسوم والمصاريف المستحقة وأي التزامات أخرى على الصندوق، ومن ثم البدء بتوزيع صافي أصول الصندوق على مالكي الوحدات كل بحسب نسبة ملكيته في وحدات الصندوق. بحيث سيتم تحويل مبالغ التوزيعات إلى حسابات مالكي الوحدات المقيدة لدى مدير الصندوق.

كما يتيح الصندوق لملاك الوحدات التخارج العيني من الصندوق عبر نقل ملكية أصل عقاري أو أكثر لمالك وحدات أو أكثر وذلك وفقاً لأسعار التقييم المعتمد، وبحيث يعكس آخر سعر وحدة معتمد. سواء تم التخارج العيني مباشرة أو إلى صندوق استثماري أو عقاري آخر. مع الالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

ي) المسؤولية

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

7) مخاطر الاستثمار في الصندوق

ينطوي الاستثمار في الصندوق على "مستوى متوسط إلى عالي المخاطر" وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر، ويجب على المستثمرين المحتملين تقييم الاعتبارات الواردة في هذا البند بعناية عند اتخاذ قراراتهم الاستثمارية.

1. مخاطر طبيعة الاستثمار:

الاستثمار في الصندوق يتطلب التزاماً بما نصت عليه هذه الشروط والأحكام، مع عدم وجود ضمانات لتحقيق عوائد على رأس المال المستثمر ولن يكون هناك أي ضمانات بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو في أي وقت على الإطلاق. وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصوله أو التصرف فيه، وإذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع قد لا تكون هناك إمكانية لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق، وبناءً على ما سبق، فإن الصندوق قد لا يتمكن من تحقيق أي عائد على أصوله، وبالتالي سيتأثر مالكي الوحدات سلباً بعدم تحقيق أي عوائد على استثماراتهم.

2. مخاطر السيولة وتداول الوحدات:

بما أن الصندوق هو صندوق استثمار عام مقفل فإن تداول وحدات الصندوق سيكون محدوداً عن طريق عملاء مدير الصندوق، ولن يكون هناك سوقاً ذات سيولة عالية لتلك الوحدات، وعليه لا ينبغي النظر إلى الاستثمار في الصندوق بأنه عالي السيولة وبالتالي قد تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي مما يؤثر بشكل مباشر على قيمة استثمارات مالكي الوحدات.

3. مخاطر سيولة الأصول الأساسية:

تعد الأصول العقارية من الأصول غير السائلة مقارنة مع غيرها من الأصول وبالتالي قد يصعب على الصندوق بيع أصل عقاري بسعر محدد والحصول على عائد في أي وقت حسب إرادته، وقد يصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية دون التعرض إلى خصم في السعر (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم بيعها كأصول عقارية كبيرة) خاصة إذا اضطر الصندوق إلى بيع أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة، وقد يؤدي هذا الأمر إلى تخفيض قيمة الوحدات والتأثير سلباً على أداء الصندوق والعائد لمالكي الوحدات.

4. مخاطر عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار:

ليس هناك ضمان بأن الصندوق سوف ينجح في تحقيق عوائد للمستثمرين في الصندوق وطبيعة المعاملات الموصوفة في هذه الشروط والأحكام، فمن الممكن أن تنخفض قيمة الوحدات أو من المحتمل أن يفقد المستثمرون بعض أو كل رأس المال المستثمر في هذا الصندوق، ولن يكون هناك أي ضمان بوجود عوائد سوف تتحقق من الصندوق، مثل عدم التمكن من البيع سواء بالأسعار المستهدفة أو أقل من الأسعار المستهدفة، ولا يوجد أي مشتري حالي لعقارات الصندوق بما يضمن تحقيق عوائد.

وعليه قد يلجأ الصندوق إلى التخارج ببيع العقارات في المزاد العلني ثم إنهاء الصندوق، وسوف يقوم مدير الصندوق بالحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق على ذلك التغيير الأساسي من خلال "قرار صندوق عادي" قبل البدء في إجراءات المزاد العلني، وقد تؤدي مخاطر بيع العقار في مزاد علني إلى تأثر العوائد لمالكي الوحدات سلباً.

5. مخاطر تغير ظروف السوق:

سوف يعتمد الأداء المستقبلي بشكل كبير على التغيرات التي تطرأ على ظروف العرض والطلب الخاصة بقطاع العقارات، والتي من الممكن أن تتأثر بالظروف الاقتصادية والسياسية والإقليمية والمحلية، والمنافسة المتزايدة والتي تؤدي إلى انخفاض في قيمة العقارات، والتوفر المحدود للأموال والرهن وارتفاع معدلات الرهن،

لذا فإنه يكون لهذه التغيرات تأثير سلبي كبير على أداء الصندوق نتيجة لانخفاض الدخل من المبيعات أو صافي قيمة أصول الصندوق وبالتالي انخفاض سعر الوحدة والعائد على استثمار مالكي الوحدات.

6. مخاطر الاعتماد على موظفين رئيسيين:

يعتمد الصندوق على قدرات مدير الصندوق والأطراف التي يتم التعاقد معها لصالح الصندوق، وعدد محدود من الأفراد الآخرين لتطوير وتنفيذ سياسات الاستثمار الخاصة بالصندوق. وفي حال تعذر استمرار أي من هذه الجهات في الصندوق فسيقوم مدير الصندوق بإيجاد جهة بنفس الكفاءة أو أفضل للقيام بعمله، وقد يؤدي تعذر استمرار أي من الجهات المقدمة للخدمات للتأثير سلباً على أداء الصندوق وعلى سعر الوحدة وبالتالي انخفاض العوائد على استثمار مالكي الوحدات.

7. المخاطر القانونية والتنظيمية والضرائب:

إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند إلى الأنظمة القائمة وقت إصدار الشروط والأحكام التي يخضع لها الصندوق ومدير الصندوق وقد تطرأ تغييرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية خلال مدة الصندوق، كما أن أي تغيير في الأنظمة الأخرى قد ينتج عنه اتخاذ بعض الإجراءات التي قد تؤثر بحال من الأحوال على أداء الصندوق أو تعرض الصندوق إلى تحمل خسائر مما يؤثر سلباً على أداء الصندوق وعلى سعر الوحدات والعائد على استثمار مالكي الوحدات.

8. مخاطر تضارب المصالح:

قد ينشأ تضارب مصالح بين مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة ومصالح مالكي الوحدات في الصندوق أثناء القيام بإدارة الصندوق، وإن أي تضارب في المصالح يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه بشكل موضوعي يؤثر سلباً على أداء الصندوق، وبالتالي انخفاض سعر الوحدات والعائد على استثمار مالكي الوحدات.

9. مخاطر التقلبات السياسية والمخاطر الاقتصادية:

بالنظر إلى أن الصندوق يركز استثماراته في المملكة، فإنه من المتوقع أن يكون أداء الصندوق على صلة وثيقة بالأوضاع الاقتصادية والظروف السياسية التي قد تطرأ على المنطقة والتي قد ينتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار الأصول العقارية في المملكة، ومن المحتمل أن يكون أداء الصندوق أكثر تذبذباً من تذبذب أداء الصناديق الأكثر تنوعاً جغرافياً، وقد يؤثر هذا التذبذب على أرباح الصندوق وأدائه وعلى العوائد المتوقعة على استثمار مالكي الوحدات بشكل سلبي.

10. مخاطر تطبيق الزكاة والرسوم:

من المحتمل أن يؤثر تطبيق نظام الرسوم على الأراضي البيضاء بشكل غير مباشر على العقارات محل استثمار الصندوق، مما قد ينتج عنه اتخاذ بعض الإجراءات التي قد تؤثر على أداء الصندوق أو تعرض الصندوق إلى تحمل خسائر، كما أنه في حال إنشاء شركة تابعة لأمين الحفظ لصالح الصندوق وذلك لغرض الحصول على تمويل فإنها قد تكون عرضة إلى تحمل أعباء زكوية، وبالتالي يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما يؤثر سلباً على أداء الصندوق وبالتالي سعر الوحدة والعوائد المتوقعة على استثمار مالكي الوحدات.

11. مخاطر الاستثمارات العقارية:

يخضع الاستثمار في وحدات الصندوق لبعض المخاطر المرتبطة بملكية الأصول العقارية ومجال العقارات على وجه العموم، إن قيمة استثمارات الصندوق يمكن أن تتأثر بشكل سلبي بعدد من العوامل مثل انخفاض قيمة العقارات، عدم سيولة الاستثمار، المخاطر ذات الصلة بالأوضاع الاقتصادية المحلية، الكوارث الطبيعية، ارتفاع تكاليف التمويل، زيادة الضرائب المفروضة على العقارات، التغييرات في أنظمة تقسيم الأراضي، وزيادة المنافسة، كل هذه العوامل من شأنها أن تؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وعلى استثمارات مالكي الوحدات في الصندوق.

12. مخاطر التطوير العقاري:

إن الصندوق قد يواجه مخاطر التطوير، كما أن قطاع التطوير العقاري في المملكة قد يواجه العديد من المخاطر، ومخاطر بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل دون حصر ما يلي:

- التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب.

- تجاوز التكاليف المحددة.

- عدم القدرة على تحقيق المبيعات المستهدفة في الوقت المناسب.

- القوة القاهرة الناتجة عن عوامل خارج سيطرة الصندوق والمتعلقة بشكل خاص بقطاع المقاولات.

- الاعتماد على المطور.

إن البدء في مشروعات جديدة، ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي وفرز صكوك الوحدات السكنية، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، التي قد تزيد من مخاطر التطوير العقاري وأي تعثر أو تأخير يؤثر سلباً على سعر

الوحدات وعلى استثمارات مالكي الوحدات، كما أن الاعتماد على المطور قد يؤثر بشكل جوهري على استثمارات الصندوق في حال إفلاس أو تعثر المطور لأي سبب مما يؤثر على تأخير تسليم أعمال المشروع واخذ خطوات إضافية لتعيين مطور آخر وبالتالي يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق.

13. مخاطر الزيادة في تكاليف البناء:

إن تكاليف بناء مشروع عقاري قد تتجاوز التوقعات المحددة لأسباب مختلفة من بينها على سبيل المثال لا الحصر التأخير بسبب الخلافات مع مقاولي الباطن، الزيادة في تكاليف مواد البناء والمعدات والعمالة، وسوء الأحوال، الجوية، والمشاكل والظروف غير المتوقعة والذي يؤدي إلى تأثر استثمارات الصندوق وعوائده بشكل سلبي.

14. مخاطر التمويل:

من المحتمل أن يتم تمويل أصول الصندوق وأن يؤثر هذا سلباً على الدخل الذي يجنيه الصندوق أو أن يؤدي إلى خسارة رأس المال، ومن المتوقع أن يكون لأي تسهيلات ممنوحة للصندوق أثر جوهري على انخفاض في قيمة أصول الصندوق حيث أن الاستدانة قد تسبب تغييرات في قيمة أصول الصندوق أو قد تعرضه لخسارة مبلغ استثماري في حال التأخر في السداد واستمرار احتساب الفوائد البنكية، إن اللجوء للتمويل يخلق فرصة للزيادة في العائدات لكنه في نفس الوقت ينطوي على درجة عالية من الخطر المالي وقد يؤدي إلى تعرض الصندوق إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل، علاوة على ذلك، فإنه يمكن رهن أصول الصندوق إلى مقرض وذلك فقط لمصلحة الصندوق، ويمكن أن يقوم ذلك المقرض بالمطالبة بالأصول فور حدوث أي تخلف عن السداد من قبل الشركة ذات الغرض الخاص أو الصندوق ذاته ويؤدي ذلك إلى تأثر سعر الوحدات سلباً وبالتالي انخفاض عوائد الاستثمار لمالكي الوحدات.

15. مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون:

يتنافس الصندوق مع ملاك عقارات ومطورين عقاريين آخرين في مدينة الرياض، وقد يمتلك بعضهم عقارات مشابهة للعقارات التي يمتلكها الصندوق في نفس النطاق الذي تقع فيه العقارات وإذا قام منافسو الصندوق ببيع أصول مماثلة لهذه العقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة تساوي أو أقل من تقييم الصندوق للأصول القابلة للمقارنة، فإن الصندوق قد لا ينجح في بيع الوحدات السكنية بأسعار مناسبة أو وفق شروط مناسبة أو قد لا ينجح في البيع على الإطلاق، وينتج ذلك بزيادة تكاليف الصندوق من خلال تكبد مصاريف إضافية لصيانة العقار وحارسته لحين إمكانية البيع، وفي مثل هذه الحالة قد يلجأ الصندوق إلى التخارج ببيع العقارات في المزاد العلني ثم إنهاء الصندوق، وهذا النوع من المخاطر قد يؤدي إلى تأثر سعر الوحدة سلباً وكذلك العوائد على استثمار مالكي الوحدات.

16. مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة:

إن قدرة الصندوق على التصرف في العقارات بناءً على شروط ملائمة ومناسبة تعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من قبل بائعين آخرين وتوافر حلول تمويل تجذب المشتريين المحتملين، وفي حال لم يتمكن الصندوق من بيع أصوله بناءً على الشروط التي يفضلها فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح لمالكي الوحدات تتأثر سلباً.

17. مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية:

قد يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية للأطراف الذين يقوم الصندوق بمزاولة الأعمال معهم كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر تسوية التخلف عن السداد، مثل عدم التزام المقاولين بالوفاء بالتزاماتهم التعاقدية مقابل الدفعات المقدمة بحسب العقود، كما أن الصندوق قد يتعرض في ظروف معينة إلى مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام بالتزامات تعاقدية بما في ذلك مالكي الأراضي، المطور، البنوك المقرضة، والمقاولين، يؤدي أي إخلال من قبل طرف ثالث متعاقد معه بوفائه بالتزاماته التعاقدية وسداد مبالغ مستحقة للصندوق إلى انخفاض الدخل المستهدف للصندوق وبالتالي العوائد لمالكي الوحدات.

18. مخاطر الخسائر غير المؤمنة:

من الممكن التأمين ضد خسائر معينة مثل تلك التي تنتج عن الأعمال الإرهابية أو العواصف أو الفيضانات أو النشاط الزلزالي، مع مراعاة بعض القيود التي من بينها قيود وثائق التأمين، لذا فإن الصندوق قد يتكبد خسائر مادية تتجاوز عائدات التأمين، وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً، فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدوده التأمينية فيما يتعلق بملكية أحد العقارات أو أكثر، فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة، فضلاً عن العائدات المستقبلية المستهدفة من هذه الممتلكات، وبالتأكيد فإن أي خسارة من هذا النوع من المرجح أن تؤثر سلباً على حالة الصندوق المالية ونتائج عملياته والتدفقات النقدية الناتجة عنه.

19. مخاطر تقييم العقارات:

يقوم مدير الصندوق بتكليف المقيمين العقاريين بهدف تقييم الأصول العقارية المملوكة للصندوق، وتكون هذه التقييمات التي يقوم بها مدير الصندوق هي لغرض تقدير قيمة العقارات، وتقييم أصول الصندوق، ولا تمثل مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار حيث أن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار يعتمد إلى حد كبير على المفاوضات بين البائع والمشتري والتي قد تتأثر بالظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق ومدير الصندوق، ومن بين تلك الظروف دون الحصر، ظروف السوق بشكل عام إذا قرر الصندوق بيع أصوله، فإن القيمة المحققة قد تكون أقل من قيمة التقييم المقدرة لهذه الأصول، وفي فترات التقلبات الاقتصادية، والتي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة لتقديرات القيمة، وتقل العمليات المماثلة التي يمكن في

مقابلها قياس القيمة فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقدرة لأصل عقاري معين والقيمة السوقية النهائية لذلك العقار، وفي حال حدوث ذلك ستتأثر أسعار الوحدات سلباً.

20. مخاطر نزاع الملكية:

إن من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة الاستحواذ الإجباري على عقار لتحقيق المنفعة العامة على سبيل المثال لا الحصر، (بناء الطرق والمرافق العامة) ومن الناحية العملية، يكون سعر الشراء لعقار ما عادة ما يساوي القيمة السوقية، وفي حال نزاع الملكية يتم الاستحواذ الإجباري على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظاماً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن تكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار، وفي حال تحقق خطر نزاع الملكية، فقد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، يخسر مالكو الوحدات جزء من رأس المال المستثمر.

المخاطر الأخرى:

21. مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية:

قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار أي اعتماد أو موافقة بلدية مطلوبة أو تم منحها بشروط قد لا يمكن الوفاء بها، وكذلك التأخر في إصدار التراخيص أو الموافقات، وفي مثل هذه الحالات، قد لا يتمكن الصندوق من استكمال استثماره أو عملية تطوير عقارته أو بيعها، وبالتالي قد يؤدي ذلك إلى خسارة مالكي الوحدات جزء من رأس المال المستثمر.

22. مخاطر التقاضي مع الغير:

إن أنشطة أصول الصندوق معرضة لأخطار الانخراط في نزاعات قضائية مع الغير وسوف يتحمل الصندوق أتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من صافي الأصول، ويخفض من توزيعات مالكي الوحدات.

23. مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض:

تحدد شروط وأحكام الصندوق الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهميه ومدراءه ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه والشركات التابعة له، وأعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤولية تجاه الصندوق ومالكي الوحدات، ونتيجة لذلك فإن حق مالكي الوحدات في الرجوع لمدير الصندوق واتخاذ إجراءات ضده في حالات معينة يكون محدوداً بالمقارنة مع الحالات التي يكون فيها مثل تلك الشروط الغير منصوص عليها، بشرط أن يكون الشخص الذي صدر عنه التصرف قد تصرف بحسن نية وبشكل يعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد وهذه الالتزامات بالتعويض تؤثر بشكل جوهري على عوائد مالكي الوحدات.

24. مخاطر البيانات المستقبلية:

إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق أو أصوله المستهدفة وفي بعض الحالات يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل "توقع"، "نعتقد"، "يواصل"، "نقدر"، "نتنظر"، "ننوي"، "ربما"، "خطط"، "مشاريع"، "من المفترض"، "سوف"، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. هذه البيانات هي مجرد توقعات عند تقييم هذه البيانات بالنظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في هذه الشروط والأحكام، حيث أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث والنتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية الواردة في هذه الشروط والأحكام وهذا الاختلاف قد يكون بشكل سلبي يؤثر على عوائد مالكي الوحدات.

25. مخاطر التركيز على القطاع العقاري:

سوف يستثمر الصندوق في قطاع محدد في السوق العقاري وهو (السكني) وبسبب هذا التركيز فإن ذلك قد يؤدي إلى تعريض الصندوق لخطر الركود الاقتصادي وذلك بشكل أكبر مما لو شملت أصول الصندوق الاستثمارية على أصول عديدة في قطاعات أخرى، ونتيجة لذلك، يكون لهذا الركود تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدقيقاته النقدية وقدرته على الحصول على العوائد الرأسمالية المتوقعة.

26. مخاطر التركيز على الموقع الجغرافي:

ينوي الصندوق بدء استثماراته العقارية وذلك بشراء عقار محدد في مدينة الرياض في المملكة العربية السعودية وباعتبار أن أصول الصندوق متركزة في منطقة واحدة في مدينة الرياض، فقد يتعرض هذا الصندوق إلى مخاطر تدني الأوضاع الاقتصادية بشكل أكبر عن ما لو شمل الصندوق على عقارات أكثر تنوعاً في مناطق جغرافية متنوعة، ونتيجة لذلك، أي ركود في النشاط الاقتصادي في مدينة الرياض أ يكون له تأثير سلبي جوهري على الحالة المالية للصندوق ونتائج عملياته، وتدقيقاته النقدية، والقدرة على القيام بتوزيعات لمالكي الوحدات.

27. مخاطر تطبيق ضريبة القيمة المضافة VAT أو ضريبة التصرفات العقارية وزيادتهما:

سوف تخضع أنشطة الصندوق للأنظمة الضريبية المعمول بها في المملكة العربية السعودية، ومن ضمنها نظام ضريبة القيمة المضافة، الصادر عن الهيئة العامة للزكاة والدخل بالنسبة التي تحددها الجهات التنظيمية، وكذلك ضريبة التصرفات العقارية حيث حددت اللائحة التنفيذية للنظام أن بيع العقارات يخضع لضريبة

التصرفات العقارية بالنسبة التي تحددها الجهات التنظيمية، ولا يوجد ضمان لعدم زيادة هذه النسبة مستقبلاً، وعليه فإن ذلك سوف يكون له أثر سلبي على العوائد الرأسمالية للصندوق، وكذلك أثر سلبي على القيمة السوقية لأي أصل أو عقار ينوي الصندوق بيعه.

28. مخاطر القوة القاهرة:

قد تطرأ ظروف أو حوادث خارجة عن السيطرة بحيث لا يمكن دفعها أو التنبؤ بها مطلقاً، مثل الجائحة الصحية أو الكوارث الطبيعية أو الحرائق أو أعمال الشغب أو الحروب أو الإضرابات أو غيرها يكون لها تأثير سلبي مباشر على أنشطة الصندوق وعلى العائد للملكي الوحدات.

29. مخاطر استثمار السيولة النقدية:

ليس هناك ضمان لتحقيق ربحية من خلال استثمار السيولة والنقد المتوفر في ودائع المربحة علماً بأن تصنيفها وديعة منخفضة المخاطر، مما يؤثر على العوائد للملكي الوحدات بشكل سلبي.

لا يتضمن الاستثمار في الصندوق أي ضمان بأن الاستثمار سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبّد خسارة، وبالتالي يجب على كل مالك وحدة محتمل أن يأخذ العوامل أعلاه بعين الاعتبار قبل شراء أي وحدة في الصندوق، ويتحمل مالكو الوحدات كامل المسؤولية وحدهم في حال وقوع أي خسارة مادية ناتجة عن شراء وحدات في الصندوق مالم تكن ناجمة عن احتيال أو إهمال أو سوء تصرف من مدير الصندوق وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري. ولا يتضمن ما سبق شرحاً كاملاً ومفصلاً لكافة عوامل المخاطرة التي ينطوي عليها الاستثمار في وحدات الصندوق، لذا فإننا نوصي وبشدة المستثمرين المحتملين بالسعي للحصول على المشورة المستقلة من مستشارين ماليين مرخص لهم.

(8) الاشتراك

(أ) سيتم الاشتراك في الصندوق عبر اشتراكات نقدية أو عينية خلال فترة الطرح بهدف تغطية حجم الصندوق وهو 72,000,000 ريال (اثنان وسبعون مليون ريال) وذلك بالاشتراك في الوحدات المطروحة وعددها 7,200,000 وحدة بسعر 10 ريال للوحدة عند التأسيس، وسيبدأ استقبال طلبات الاشتراك في الصندوق بداية من تاريخ 2021/08/01م وحتى 2021/10/24م، بحيث تكون فترة الطرح لمدة 60 يوم عمل. ويحق لمدير الصندوق إنهاء فترة الاشتراك مبكراً في حال جمع المبلغ المستهدف من الطرح أو جمع الحد الأدنى لانطلاق الصندوق.

(ب) الحد الأدنى لانطلاق أنشطة الصندوق هو (50,400,000 ريال سعودي) على أن ينطلق الصندوق بالحد الأدنى ويتم تغطية باقي التكاليف عن طريق الحصول على تمويل.

(ج) الاشتراك العيني: خلال فترة الاشتراك سيتم إتاحة فرصة الاشتراك النقدي فقط لجميع العملاء، والاشتراك العيني لملك العقارات الحاليين فقط، وسوف يتاح الاشتراك لملك العقارات الحاليين عينيّاً بحد أدنى ما يعادل 10% من إجمالي قيمة الاستحواذ على العقارات، وفي هذه الحالة سيتم سداد المبلغ المتبقي من قيمة العقار نقداً.

(د) يتعهد مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

(هـ) الحد الأدنى للاشتراك لكل مستثمر هو 50,000 (خمسون ألف ريال سعودي)، في حال عدم تغطية كامل رأس المال المطلوب فالحد الأدنى المستهدف لانطلاق الصندوق هو 50,400,000 ريال سعودي على أن ينطلق الصندوق بالحد الأدنى ويتم تغطية باقي التكاليف عن طريق الحصول على تمويل وفي حال عدم تغطية الحد الأدنى لانطلاق الصندوق خلال فترة الاشتراك الموضحة أعلاه، يلتزم مدير الصندوق بإعادة مبالغ الاشتراك المستلمة، وأي عوائد ناتجة عن استثمارها دون حسم إلى المستثمرين خلال 10 أيام عمل من تاريخ انتهاء الطرح. وكذلك يلتزم بتزويد الهيئة بإشعار كتابي موقع منه يؤكد فيه عدم اكتمال الطرح خلال 10 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح، ويحق لمدير الصندوق إنهاء فترة الاشتراك مبكراً في حال جمع المبلغ المستهدف من الطرح أو جمع الحد الأدنى لانطلاق الصندوق.

إن الاستثمار في "صندوق ملكية – العجلان ريفييرا" متاح للمواطنين السعوديين، والشركات والمؤسسات السعودية، والجهات الحكومية، والجمعيات غير الربحية والأوقاف، ومواطني دول مجلس التعاون، والمقيمين إقامة نظامية في المملكة، إضافةً إلى كل من يحق له الاستثمار في السوق المالية السعودية بحسب أنظمة هيئة السوق المالية وبما لا يخل بنظام تملك غير السعوديين للعقار، ويستهدف الطرح العام للصندوق المستثمرين بحيث (و) يكون الحد الأدنى المطلوب دفعه من كل مطروح عليه لا يقل عن 50,000 ريال سعودي أو ما يعادله من الوحدات في حال الاشتراك العيني. ستكون نسبة الاشتراكات العينية في الصندوق 10% من قيمة الاستحواذ على العقارات المستهدفة من الصندوق لصالح ملاكها وهم (شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان

الاستثمارية) وتشكل تقريبا 5.3% من إجمالي أصول الصندوق بقيمة 3,792,600 ريال سعودي (ثلاثة مليون وسبعمائة واثنان وتسعون ألف وستمائة ريال سعودي).

(ن) تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق:

بيان	المبلغ	استخدام متحصلات الاشتراكات العينية	استخدام متحصلات الاشتراكات النقدية
كامل تكاليف شراء الأرض	37,926,000	3,792,600	34,133,400
مصادر رسوم تأسيس شركة ذات غرض خاص	15,000	0	15,000
مصادر تكاليف البناء والتطوير	32,600,000	0	32,600,000
رسوم إدارية و/أو مصاريف أخرى (سيولة نقدية)	1,459,000	0	1,459,000
إجمالي حجم الصندوق	72,000,000	3,792,600	68,207,400

* سيتم خصم واحتساب المبالغ الفعلية فقط ولن يتم خصم أي مبالغ أخرى.

9) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

(أ) يتضمن الجدول التالي بيان للرسوم والمصاريف كما يلي:

الوصف	القيمة، طريقة الاحتساب والدفع، تدفع من قبل
رسوم الاشتراك	2% من قيمة الاشتراك النقدي بشكل مستقل عن مبلغ الاشتراك في الصندوق، تدفع لمدير الصندوق مرة واحدة عند الاشتراك وتفرض على الاشتراكات النقدية في الصندوق. وتعفى الاشتراكات العينية من الرسوم.
أتعاب إدارة	1.5% سنوياً من صافي أصول الصندوق - تُحتسب وتدفع لمدير الصندوق كل ثلاثة أشهر.
رسوم حفظ	30,000 ريال سعودي سنوياً - تُحتسب وتدفع كل ستة أشهر
أتعاب المحاسب القانوني	30,000 ريال سعودي سنوياً - تُحتسب وتدفع بشكل نصف سنوي (10,000 ريال سعودي بعد اصدار القوائم نصف السنوية و20,000 ريال سعودي بعد اصدار القوائم السنوية).
مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	مبلغ 3,000 ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع وبعد أعلى 12,000 سنوياً لكل عضو مستقل عن أربعة اجتماعات - تُستحق عن كل اجتماع وتُدفع بعد الاجتماع مباشرة
رسوم رقابية	مبلغ 7,500 ريال سعودي سنوياً - تُحتسب بشكل نصف سنوي وتُدفع قبل نهاية السنة المالية لصالح هيئة السوق المالية
رسوم النشر	مبلغ 5,000 ريال سعودي - تُحتسب في كل يوم تقويم وتدفع مرة واحدة سنوياً لصالح السوق المالية السعودية (تداول)
تكاليف التطوير	32,600,000 ريال سعودي (شامل تكاليف البناء والتطوير) يدفع بدفعات دورية بناء على الدفعات المسددة للمقاولين وبعد استحقاق كامل مبالغ المقاولين.
نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	تبلغ نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق 16.99% كما السنة المالية المنتهية في 2021م
أتعاب التسويق	2.5% بحد أقصى من قيمة المبيعات - تدفع للمسوق بعد تحصيل كامل قيمة بيع الوحدة العقارية المباعة.
أتعاب المقيمين العقاريين	حسب الأسعار السائدة في السوق وبعد أعلى 20,000 ريال سعودي - تُحتسب وتُدفع عند تقديم الخدمة
أتعاب المكتب الهندسي	9,000 ريال سعودي شهرياً - وذلك لغاية الانتهاء من مرحلة التطوير واطتمام البناء
تكاليف التمويل	حسب الأسعار السائدة في السوق
رسوم تداول الوحدات	حتى 2% من إجمالي قيمة التداول النقدي للمستثمر تُحتسب على البائع وتدفع لصالح مدير الصندوق عند تنفيذ أمر التداول.
رسوم تأسيس شركة ذات غرض خاص (SPV)	مبلغ 15,000 ريال، تدفع مره واحدة لأمين الحفظ عند تأسيس الشركة لصالح الصندوق.
رسوم الهيئة الشرعية	15,000 ريال سنوياً - تدفع مرة واحدة سنوياً.
المصروفات والأتعاب الأخرى	كنسبة قصوى 1% من صافي أصول الصندوق سنوياً - تُحتسب وتدفع عند الحصول على الخدمة

(ب) المصروفات والأتعاب الأخرى هي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق. كما سيتحمل الصندوق جميع النفقات والمصاريف الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق، وكذلك كافة الرسوم الناتجة عن التعاملات مع الأطراف التي تقدم خدماتها للصندوق غير ما ذكر أعلاه، علماً بأنه لا توجد حالياً أي تعاملات لهذه الأطراف مع الصندوق، مثل: أتعاب الاستشارات الهندسية ومصاريف الدراسات والاستشارات اللازمة لعمليات الصندوق، الأتعاب القانونية، تكاليف التأمين، عمولة التمويل البنكي (والتي تحسب على الصندوق في حال حاجة الصندوق لتمويل بنكي فإن مدير الصندوق سيقوم بإعداد ومتابعة الطلبات مع البنوك وجلب عروض التمويل المختلفة مقابل حصوله على نسبة 1% من مبلغ التمويل الذي يتم إتاحتها من أحد البنوك للصندوق).، أو إعلانات تخص أنشطة الصندوق إن وجدت، الرسوم الحكومية المفروضة على الصندوق وأنشطته إن وجدت، وتكاليف اجتماعات مالكي الوحدات، علماً بأنه لن يتم تحميل الصندوق أي مصاريف أو أتعاب أخرى إلا بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق، ومن المتوقع أن لا يتجاوز المصروفات الأخرى نسبة 1% من صافي أصول الصندوق.

(ج) يتحمل 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. * تطبيق ضريبة القيمة المضافة أو ضريبة التصرفات العقارية:

سيتم تطبيق الضرائب بالنسبة التي تحددها الجهات التنظيمية المعنية على كل ما ينطبق عليه من المشتريات والرسوم والمصاريف، تضاف على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها من قبل الصندوق وسيتم تطبيقها حسب اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة على جميع العقود والرسوم والمصاريف حيث ما ينطبق مثل رسوم الاشتراك، أتعاب الإدارة، رسوم الحفظ، أتعاب ترتيب التمويل، أتعاب المقيم العقاري، تكاليف التطوير، أتعاب المقاولين، والمصاريف الأخرى وكل ما تنطبق عليه ضريبة التصرفات العقارية وكل ما تنطبق عليه لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(د) جدول افتراضي يوضح نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية على مستوى الصندوق وعلى مستوى الوحدة الواحدة ويشتمل على نسبة التكاليف المتكررة:

لفترة ستة أشهر				لفترة سنة				التكاليف
على مستوى الوحدة		على مستوى حجم الصندوق		على مستوى الوحدة		على مستوى حجم الصندوق		
ريال للوحدة	10	ريال	72,000,000	ريال للوحدة	10	ريال	72,000,000	
ريال		النسبة	ريال	ريال		النسبة	ريال	
0.1500		1.50%	1,080,000	0.0750		0.75%	540,000	رسوم الإدارة
0.0042		0.04%	30,000	0.0021		0.02%	15,000	رسوم أمين الحفظ
0.0042		0.04%	30,000	0.0014		0.01%	10,000	اتعاب المحاسب القانوني
0.0150		0.15%	108,000	0.0075		0.08%	54,000	الاستشاري الهندسي
0.0017		0.02%	12,000	0.0008		0.01%	6,000	اتعاب المقيمين العقاريين
0.0021		0.02%	15,000	0.0010		0.01%	7,500	رسوم الهيئة الشرعية
0.0017		0.02%	12,000	0.0008		0.01%	6,000	مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين
0.0010		0.01%	7,500	0.0010		0.01%	7,500	رسوم رقابية
0.0007		0.01%	5,000	0.0007		0.01%	5,000	رسوم النشر

0.1805	1.80%	1,299,500	0.0904	0.90%	651,000	المجموع
--------	-------	-----------	--------	-------	---------	---------

(هـ) جدول افتراضي يوضح نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية على مستوى الصندوق وعلى مستوى الوحدة الواحدة ويشتمل على نسبة التكاليف غير المتكررة:

التكاليف	على مستوى حجم الصندوق	72,000,000 ريال	على مستوى الوحدة	10 ريال للوحدة
تكاليف تحسب من صافي أصول الصندوق (متحصلات الطرح)	ريال	النسبة	ريال	ريال
رسوم تأسيس شركة ذات غرض خاص (SPV)	15,000	0.02%	0.002	
تكاليف التطوير	32,600,000	45.28%	4.53	
كامل تكاليف شراء الأرض	37,926,000	52.68%	5.27	
المصروفات الأخرى المتوقعة	1,459,000	2.03%	0.20	
المجموع	72,000,000	100.00%	10.00	
تكاليف تحسب من متحصلات عمليات البيع				
متحصلات عمليات البيع*1	83,810,357			
أنعاب التسويق*2	2,095,259	2.91%	0.29	

*1. متحصلات عمليات البيع المتوقعة حسب دراسة الجدوى والتي تم عملها عن طريق شركة وايت كيبوس.

*2. أنعاب التسويق = 2.5% من متحصلات البيع.

إن جميع الرسوم والتكاليف المذكورة أعلاه هي الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة الصندوق. وهذه الأرقام تقديرية وسيتم خصم المصروفات الفعلية فقط والتي سوف تذكر بشكل تفصيلي في التقرير السنوي للصندوق، كما يقر مدير الصندوق أن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة (فقرة 9) هي جميع الرسوم المتوقعة على الصندوق عند انطلاقه.

وينوي مدير الصندوق إعفاء ملاك العقارات (وهم المشتركين في الصندوق عينيًا)، من رسوم الاشتراك عند انطلاق الصندوق.

10) تقييم أصول الصندوق

أ- يقوم مدير الصندوق، وبشكل نصف سنوي خلال فترة التقييم بتاريخ 30 يونيو و31 ديسمبر من كل عام ميلادي، بتأمين أصول الصندوق العقارية من قبل عدد اثنين (2) مثنين يتمتعان بالخبرة والاستقلالية والنزاهة والمعرفة بالأصول المراد تثمينها وبأساسيات التثمين والقطاع العقاري وكذلك مناطق ومواقع عقارات الصندوق. ويكون متوسط تقديرات المثنين هو قيمة العقارات المملوكة السوقية وهي القيمة التي تستخدم لاحتساب صافي قيمة أصول الصندوق السوقية كما يلي:

صافي قيمة أصول الصندوق السوقية = [قيمة العقارات المملوكة السوقية - إجمالي المصاريف والنفقات والالتزامات + الأرصدة النقدية وشبه النقدية]

ب- يقوم مدير الصندوق بالحصول على تثمين من مقيم معتمد بشكل نصف سنوي بتاريخ 30 يونيو و31 ديسمبر من كل عام ميلادي، (مرتين سنوياً) وخلال التقارير الدورية وقبل شراء أي أصل للصندوق أو بيعه.

ج- يقوم مدير الصندوق باحتساب صافي قيمة أصول الصندوق السوقية للوحدة من خلال قسمة صافي قيمة أصول الصندوق السوقية على عدد الوحدات المصدرة في تاريخ التقييم.

د- يقوم مدير الصندوق بإشعار مالكي الوحدات بسعر الوحدة للصندوق من خلال إرسال إشعار خلال الفترة النظامية في لوائح هيئة السوق المالية من تاريخ كل تقييم لكافة حاملي الوحدات بالإضافة إلى وضع الإشعار على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق (www.mulkia.com.sa) بحيث يتضمن الإشعار بعد أدنى ما يلي:

1. صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية وصافي قيمة أصول الصندوق الدفترية للوحدة
2. صافي قيمة أصول الصندوق السوقية وصافي قيمة أصول الصندوق السوقية للوحدة
3. الإجراءات التي ستتخذ في حالة الخطأ في التقييم أو التسعير:

• سيقوم مدير الصندوق بتوثيق الأخطاء إن وجدت.

- سيقوم مدير الصندوق بتعويض جميع مالكي الوحدات المتضررين (بما في ذلك مالكي الوحدات السابقين) عن جميع أخطاء التقويم او التسعير دون تأخير.
- سيقوم مدير الصندوق بإبلاغ الهيئة فوراً عن أي خطأ في التقويم او التسعير يشكل ما نسبته 0.5 % أو أكثر من سعر الوحدة، والافصاح عنها في تقارير الصندوق الخاص.
- سيقوم مدير الصندوق بتقديم ملخص بجميع أخطاء التقويم والتسعير ضمن تقاريره للهيئة.

هـ- قام مدير الصندوق قبل انطلاق الصندوق بتكليف مقيمين مستقلين بإعداد تقارير تقييم لعقارات الصندوق وهما شركة فالي للتقييم العقاري (مُثلن 1) واستناد للتقييم العقاري (مُثلن 2) كما يلي:

مُثلن	تاريخ التقييم	طريقة التقييم	اسم العقار	اجمالي المساحة	التقييم للمتر المربع الواحد	تقييم العقار	قيمة	متوسط التقييم
فالي للتقييم العقاري	2021/06/24 م	أسلوب السوق - طريقة المقارنات	ارض قرطبة	8,185.33 م ²	4,150 ريال سعودي	ريال	33,969,119.50	للمتر المربع
استناد للتقييم العقاري	2021/06/24 م	أسلوب السوق - طريقة المقارنات	ارض قرطبة	8,185.33 م ²	4,158.44 ريال سعودي	ريال	34,038,215.50	متوسط قيمة العقار

وقد عين مدير الصندوق كل من (شركة فالي للتقييم العقاري) و (استناد للتقييم العقاري) للقيام بأعمال التقييم بعد انطلاق أعمال الصندوق. كما ستكون جميع أصول الصندوق محفوظة لدى أمين الحفظ لصالح الصندوق باسم الشركة ذات الغرض الخاص (SPV) وسيلتزم أمين الحفظ بفصل أصول الصندوق عن أصوله.

11) تداول وحدات الصندوق

- أ- أيام قبول بيع وحدات الصندوق وشرائها:
- يكون سعر الوحدة المعلن عنه في تقارير الصندوق الدورية بناء على آخر تقييم لأصول الصندوق استرشادياً عند تداول وحدات الصندوق بحيث يجوز للبائع والمشتري للوحدات الاتفاق على سعر بيع آخر لتنفيذ الصفقة ويتم قبول أوامر البيع أو الشراء في أي يوم عمل بعد تاريخ بدء تشغيل الصندوق.
- ب- إجراءات تسليم أوامر بيع الوحدات وتداولها بعد انتهاء فترة الاشتراك: يمكن التداول في وحدات الصندوق بعد انتهاء فترة الاشتراك، وسيحتفظ مدير الصندوق بسجل يحتوي على طلبات الراغبين في بيع وشراء وحدات الصندوق حيث سيطلع مدير الصندوق المستثمرين الراغبين في بيع أو شراء وحدات الصندوق بسجل أوامر البيع والشراء، وسيتم قبول طلبات بيع وشراء الوحدات في أيام العمل الرسمية للصندوق باستثناء فترة ما بعد إعلان انتهاء الصندوق، وسيكون مدير الصندوق هو المخول بنقل ملكية الوحدات بين المشتري والبائع وتحديث سجل مالكي الوحدات، وسوف يتم تنفيذ التداول بحسب السعر المتفق عليه بينهما دون تدخل من مدير الصندوق في سعر التداول، علماً بأن نقل الوحدات إلى مستثمرين جدد يخضع لنفس شروط أهلية المستثمرين التي تنطبق على المستثمرين عند انطلاق فترة الاشتراك.
- ج- الأحكام المنظمة لنقل الوحدات إلى مستثمرين آخرين:
- يجب مراعاة أنه لا يمكن نقل ملكية الوحدات إلى مالكين آخرين إلا في الحالات التالية:
1. إذا كان نقل الملكية لمالكي وحدات حاليين.
 2. إذا كان نقل الملكية إلى مستثمرين مؤهلين.
 3. إذا كان الحد الأدنى واجب الدفع عن تلك الوحدات لا يقل عن خمسون ألف ريال سعودي.
- تتم عملية تنظيم تناقل الوحدات وفقاً للتالي:
1. توقيع نموذج عرض بيع الوحدات من قبل مالكي الوحدات الراغبين في بيع كامل وحداتهم أو جزء منها في الصندوق وبعدها يتم المصادقة على صحة البيانات والتوقيع من قبل مسؤول العلاقة.
 2. الحصول على صورة إثبات الهوية الخاصة بالبائع موقعا عليها ويتم مطابقتها بالأصل من قبل مسؤول العلاقة.
 3. يتم إدراج عدد الوحدات والسعر المطلوب للوحدات المطلوب بيعها ضمن سجل الوحدات المتاحة للتداول الداخلي موضحاً بها التالي:
 - أ- عدد الوحدات المعروضة.
 - ب- تاريخ وقت العرض.

ج- السعر المطلوب.

4. يتم تعميم السجل على مسؤولي العلاقة لدى مدير الصندوق.
5. يتم إعطاء الأولوية في تنفيذ طلبات البيع والشراء بناء على الأسبقية الزمنية بحيث تكون للأوامر ذات الأسبقية الأولوية الأولى في الحصول على كامل كميتها.
6. عند وجود أفضل سعر للشراء من قبل مالكي الوحدات الحاليين أو من قبل المستثمرين الراغبين في شراء الوحدات المعروضة يتم التوقيع على نموذج تنازل عن الملكية مع إرفاق صورة الهوية موقعا عليها بعد مطابقتها بالأصل من قبل مسؤول العلاقة.
7. يتم تحديث سجل تداول الوحدات بحركة الشراء والبيع بصورة دورية بناء على العمليات المنفذة وتاريخ تنفيذها.
8. يتم احتساب رسوم تداول داخلي بنسبة 2% من سعر الشراء يتم دفعها من قبل البائع للوحدات المباعة وتدفع لمدير الصندوق -شركة مُلْكِيَّة للاستثمار.
9. يتم تحديث سجل مالكي الوحدات لدى أمين الحفظ.

على كل مالك وحدات جديد أن يلتزم بهذه الشروط والأحكام كافة، وقد يطلب مدير الصندوق من مالك الوحدات الجديد شرط موافقته على أي نقل للوحدات وفقاً لأحكام هذه الشروط والأحكام أن يقر بتحمل كل أو بعض الالتزامات المالية المترتبة على نقل وحداته، وذلك عن طريق إبرامه اتفاقية تعهد الالتزام و/ أو اتفاقية استبدال بالشكل المرضي للصندوق، ويجوز لمدير الصندوق أيضاً الطلب من أي مالك وحدات جديد توفير وتقديم المستندات والمعلومات اللازمة بحسب قواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وإجراءات " اعرف عميلك".

للصندوق أن يفرض قيوداً وشروطاً يعتبرها ضرورية (بما فيها على سبيل المثال لا الحصر، تسليم أي شهادات أو مستندات أخرى من قبل أي ناقل أو منقول إليه) بغية التأكد من أنه لم يتم شراء وحدات في الصندوق أو تملكها على أساس الانتفاع بها أو حيازتها من قبل أي شخص انتهاكاً لأي نظام أو مطلب لأي بلد أو سلطة حكومية أو من قبل شخص ليس مؤهلاً بموجب أي نظام للاشتراك في هذه الوحدات أو من قبل أي شخص قد يتسبب أو يحتمل أن يتسبب برأي مدير الصندوق بضرر مادي أو ضريبي للصندوق.

د- إثبات ملكية الوحدات:

إن سجل مالكي الوحدات الموجود لدى أمين الحفظ ومدير الصندوق هو الدليل القاطع على ملكية الوحدات المثبتة فيه.

هـ- بيان خاص بعمليات التداول:

سيقوم مدير الصندوق ببذل قصارى جهده لتسهيل عمليات تداول وحدات الصندوق وذلك بالتعاون مع أمين الحفظ بهدف نقل ملكية الوحدات المكتتب بها بناء على طلب مالكي الوحدات.

12) أصول الصندوق

- أ) يقوم مدير الصندوق، قبل شراء أي أصل للصندوق أو بيعه، بالحصول على تامين من عدد إثني (2) مئمتين يتمتعان بالخبرة والاستقلالية والنزاهة والمعرفة بالأصول المراد تميمها وبأساسيات التامين والقطاع العقاري وكذلك المنطقة والموقع محل العقار. ثم تكون جميع أصول الصندوق محفوظة لدى أمين الحفظ لصالح الصندوق، ويلتزم أمين الحفظ بفصل أصول الصندوق عن أصوله.
- ب) أصول صندوق الاستثمار مملوكة لمالكي الوحدات مجتمعين (ملكية مشاعة)، وليس لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبة فيها، إلا إذا كان مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع مالكا لوحدات الصندوق، وذلك في حدود ملكيته، أو كان مسموحاً بهذه المطالبات بموجب أحكام هذه اللائحة، وأفصح عنها في شروط وأحكام الصندوق.

13) مجلس إدارة الصندوق

1. تكوين المجلس

يتكون مجلس إدارة الصندوق من أربعة أعضاء، يتم تعيينهم من قبل مدير الصندوق بواقع عضوين مستقلين وعضو يمثل المطور (شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية "العجلان ريفييرا") وعضو يمثل مدير الصندوق (شركة مُلْكِيَّة للاستثمار)، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس المجلس. فترة عضوية مجلس الإدارة تبدأ من تاريخ تشغيل الصندوق حتى إنهائه. ويحق لمدير الصندوق تغيير أعضاء مجلس الإدارة خلال فترة الصندوق، بعد

الحصول على موافقة هيئة السوق المالية، ويتم إعلام ملاك الوحدات بأية تغييرات في المجلس. ويتولى مجلس إدارة الصندوق المعين من قبل مدير الصندوق الاشراف على أنشطة الصندوق ومراقبة اعمال الصندوق وللعمل لصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

أسماء أعضاء مجلس الإدارة كما يلي:

م	الاسم	المنصب	المؤهلات/الخبرات
1.	الأستاذ/ محمد بن عبدالله العجلان	رئيس المجلس	حاصل على درجة الماجستير في التمويل والمحاسبة من جامعة جاكسونفيل في الولايات المتحدة الأمريكية، ودرجة البكالوريوس في التمويل والاستثمار من جامعة الملك سعود. يشغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية منذ عام 2008م وله خبرة واسعة في إدارة المشاريع والإدارة المالية.
2.	الأستاذ/ عمر بن عبد الكريم العثيم	عضو مجلس الادارة	لديه خبرة تمتد لأكثر من عشر سنوات في مجالات الاستثمار المختلفة وتحديداً الاستثمارات العقارية والاستثمار في تمويل حل النزاعات التجارية والعقارية وقضايا التحكيم. عمل في مجالات استثمار رأس المال الجريء واستثمارات الملكية الخاصة. حاصل على شهادة المحلل المالي المعتمد (CFA) وعضو في جمعية CFA في السعودية. يشغل منصب عضو مجلس إدارة في شركات مساهمة مقفلة وذات مسؤولية محدودة، كما عمل في لجنة الفرص بمجموعة عقال للمستثمرين الأفراد ثم عضواً في مجلس الإدارة في نفس المجموعة. حاصل على درجة الماجستير في المالية والاستثمار من جامعة إلينوي أوربانا – شامبين في الولايات المتحدة الأمريكية وعمل كرئيس لنادي الطلبة السعوديين فيها أثناء دراسة الماجستير. كما تم ترشيحه كمعيد ومحاضر في جامعة القصيم بعد تخرجه منها. ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي للاستثمار والرئيس التنفيذي لشركة ملكية للاستثمار.
3.	الأستاذ/ عبد العزيز بن يوسف النعيم	عضو مستقل	حاصل على درجة البكالوريوس في العمارة وعلوم البناء من جامعة الملك سعود، له خبرة كبيرة في مجال إدارة المشاريع ولأكثر من ثماني سنوات من الخبرة في التخطيط والضوابط المطبقة في مجال إدارة المشروع خلال دورة الحياة الكاملة للمشاريع من البداية إلى الإغلاق. يشغل حالياً منصب مدير التحكم الإقليمي – التنفيذ في Worley Parsons.
4.	الأستاذ/ خالد بن علي السحبياني	عضو مستقل	يمتلك 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 ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي التجاري لشركة عقارات التجزئة. السحبياني حاصل على درجة البكالوريوس في الاقتصاد والإدارة من جامعة الملك سعود، وحاصل على درجة الماجستير في إدارة الاعمال من جامعة ديمونتفورت من المملكة المتحدة.

2. مكافآت وتعويضات المجلس

تكون مكافآت أعضاء المجلس بواقع 3,000 ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع وبحد أقصى مبلغ 12,000 ريال سنوياً لكل عضو مستقل.

3. مسؤوليات وصلاحيات المجلس

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

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

4. 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/ محمد بن عبدالله العجلان	لا يوجد	شركة مُلْكِيَّة للاستثمار	رئيس مجلس الإدارة
2.	الأستاذ/ عمر بن عبد الكريم العثيم	صندوق مُلْكِيَّة الخاص للطروحات الأولية/ صندوق مُلْكِيَّة لصناديق الريت/ صندوق مُلْكِيَّة الخاص لفرص الأسهم/ صندوق مُلْكِيَّة الخاص للطروحات الأولية 2/ صندوق مُلْكِيَّة – التزجس العقاري/ صندوق ملكية- مدائن العقاري/ صندوق ملكية- قرطبة العقاري	شركة مُلْكِيَّة للاستثمار	عضو مجلس الإدارة
3.	الأستاذ/ عبدالعزيز بن يوسف النعيم	لا يوجد	شركة مُلْكِيَّة للاستثمار	عضو مستقل
4.	الأستاذ/ خالد بن علي السحبياني	صندوق مُلْكِيَّة – عقارات الخليج ريت	شركة مُلْكِيَّة للاستثمار	عضو مستقل

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

1. ألا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوى إفلاس أو إعسار.
2. لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة.
3. أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

ب- يقر مدير الصندوق بأن أعضاء المجلس مستقلين ينطبق عليهم تعريف عضو مجلس إدارة صندوق مستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

14) مدير الصندوق

أ) مدير الصندوق هو شركة مُلْكِيَّة للاستثمار وعنوان مكتبها الرئيسي هو: المملكة العربية السعودية، الرياض. طريق الأمير محمد بن عبد العزيز (شارع التحلية). مبنى أكتاز 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

ب) 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 1424/2/6 هـ الموافق 31 يوليو 2003م. بموجب الترخيص رقم (13170-37) وتاريخ 1435/1/2 هـ الموافق 2013/11/5م.

ج) 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.

د) مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته:

1. إدارة الصندوق.
2. عمليات الصندوق بما في ذلك الخدمات الإدارية للصندوق.
3. طرح وحدات الصندوق.
4. التأكد من دقة شروط وأحكام الصندوق، واكتمالها وأنها كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.
5. يعد مدير الصندوق مسؤولاً عن التزام أحكام لائحة صناديق الاستثمار ذات العلاقة سواء أدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام هذه اللائحة ولائحة الأشخاص المرخص لهم، ويعد مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.
6. يضع مدير الصندوق السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها، وتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقويم المخاطر بشكل سنوي على الأقل.

7. ما لم تحدد الهيئة خلاف ذلك، بما لا يخالف اللوائح التنفيذية ذات العلاقة يحق لمدير الصندوق رفض أي طلب اشتراك غير مكتمل لأي شخص يرغب الاشتراك في الصندوق ويتم إرجاع قيمة الاشتراك إلى حساب العميل خلال خمسة أيام عمل من تاريخ استلام مدير الصندوق لقيمة الاشتراك في حساب الصندوق

(هـ) الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله:

تحتوي المادة السادسة عشرة من لائحة صناديق الاستثمار العقاري على جميع أحكام وحالات عزل مدير الصندوق أو استبداله. وللهيئة عزل مدير الصندوق واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير صندوق بديل أو اتخاذ أي تدبير آخر تراه مناسباً، وذلك في حالة وقوع أي من الحالات التالية:

1. توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط الإدارة دون اشعار الهيئة بذلك بموجب أحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم.
2. إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط الإدارة أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
3. تقديم طلب الى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الإدارة.
4. إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل –بشكل تراه الهيئة جوهرياً- بالتزام النظام ولوائحها التنفيذية.
5. وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول صندوق الاستثمار أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول صندوق الاستثمار أو أصول الصناديق التي يديرها مدير المحفظة.
6. صدور قرار خاص من مالكي وحدات الصندوق المغلق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.
7. أي حالة أخرى ترى الهيئة – بناءً على أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهريّة.

(و) باستثناء ما تم الإفصاح عنه لا يوجد هنالك أي نشاط أو مصلحة أخرى لأعضاء مجلس الإدارة أو لمدير الصندوق يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق وفي حال ظهور أي من ذلك فسيقوم مدير الصندوق وأعضاء المجلس بالإفصاح عن ذلك لمجلس إدارة الصندوق والحصول على الموافقات اللازمة.

(ز) بيان حق مدير الصندوق في تعيين مدير صندوق من الباطن:

يحق لمدير الصندوق تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل مديراً للصندوق من الباطن ويدفع مدير الصندوق أتعاب ومصاريف أي مدير من الباطن من موارده الخاصة ويظل مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحها التنفيذية وشروط وأحكام الصندوق سواء أأدى مسؤولياته وواجباته الواردة فيها بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية . يجب أن يكون مدير الصندوق من الباطن شخصاً مرخص له بممارسة نشاط الإدارة من قبل هيئة السوق المالية ويجب أن يكلف بموجب عقد مكتوب.

(ح) استثمار مدير الصندوق وتابعيه في الصندوق:

يحق لمدير الصندوق وتابعيه المشاركة في الصندوق كمشترين، وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له أو لتابعيه في الصندوق كل ستة أشهر من خلال التقارير الدورية المرسلة للمالكي الوحدات، وفي هذه الحالة يتعهد مدير الصندوق بالالتزام بالمتطلبات التالية:

1. ألا تكون شروط اشتراك مدير الصندوق وتابعيه في الوحدات والحقوق المتصلة بها أفضل من الشروط والحقوق المتصلة بالوحدات المملوكة للمالكي الوحدات الآخرين من ذات الفئة.
2. ألا يمارس مدير الصندوق وتابعيه حقوق التصويت المرتبطة بالوحدات التي يملكونها.

15) أمين الحفظ

(أ) أمين الحفظ هو شركة نمو 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 2003م. بموجب الترخيص رقم (13172-37) وتاريخ 2013/11/26م.

عنوان المكتب الرئيسي لشركة نمو المالية هو: المملكة العربية السعودية، الرياض، مبنى الشركة التعليمية المتطورة – الطابق الأول، طريق العليا العام – حي المروج، ص.ب. 92350 الرياض 11653، هاتف رقم: 966 11 494 2444، فاكس رقم: 966 11 494 4266، الموقع الإلكتروني: custody@nomwcapital.com.sa، البريد الإلكتروني: www.nomwcapital.com.sa

(ب) يتضمن دور ومهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته، 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) فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسمه لكل صندوق استثمار عقاري يعمل أمين حفظ له، ويكون الحساب لصالح صندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.
- (4) تعيين ممثل له (المدير العام) فور اعتماد اتفاقية خدمات الحفظ ليتصرف بصفته مديراً عاماً للشركة ذات الغرض الخاص، نيابة عن أمين الحفظ.
- (5) حيازة الأصول من خلال الشركة ذات الغرض الخاص. والاحتفاظ بسند ملكية الأصول وغيره من المستندات الثبوتية الخاصة بالأصول في مكان آمن.
- (6) الاحتفاظ بسجلات تفصيلية ودقيقة بخصوص ما يطرأ من تغيير على ملكية الأصول.
- (7) اتخاذ الإجراءات اللازمة لفصل الأصول عن أي أصول أخرى تخص أمين الحفظ ومنها على سبيل المثال لا الحصر، النص في جميع السجلات ذات العلاقة إلى أن ملكية الأصول تعود لصندوق الاستثمار أو مدير الصناديق طبقاً للالتزامات أمين الحفظ بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم.
- (8) 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.
- (9) 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.
- (10) تسليم مدير الصندوق أو أي شخص يعينه، أيأ 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.
- (11) مسؤوليات أمين الحفظ:
- يعد أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماته وفقاً لأحكام هذه اللائحة، سواء أدى مسؤولياته بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً بموجب أحكام هذه اللائحة أو لائحة الأشخاص المرخص لهم. ويعد أمين الحفظ مسؤولاً تجاه مدير الصندوق ومالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتيال أو إهمال أو سوء تصرف أو تقصيره المتعمد.
- (12) فصل الأصول:
- 1- يجب على أمين الحفظ فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسمه لكل صندوق استثمار يعمل أمين حفظ له، ويكون الحساب لصالح صندوق الاستثمار ذي العلاقة.
- 2- يجب على أمين الحفظ إيداع جميع المبالغ النقدية العائدة لصندوق الاستثمار في الحساب المشار إليه في الفقرة (12) من هذه المادة، ويجب عليه أن يخصم من ذلك الحساب المبالغ المستخدمة لتمويل الاستثمارات ومصاريف إدارة صندوق الاستثمار وعملياته وفقاً لأحكام هذه اللائحة والنسخة المحدثة من شروط وأحكام الصندوق التي تلقاها من مدير الصندوق، والعقد الذي عُيِّن بموجبه أمين حفظ من قبل مدير الصندوق.

- (ج) بيان حق أمين الحفظ في تعيين أمين حفظ من الباطن: يجوز لأمين الحفظ تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه للعمل بصفة أمين حفظ من الباطن لأي صندوق استثمار يتولى حفظ أصوله. ويدفع أمين الحفظ أتعاب ومصاريف أمين الحفظ من الباطن من موارده. كما 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.
- (د) بيان الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله:
أولاً: العزل من قبل الهيئة :

1. للهيئة الحق في عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً في حال وقوع أي من الحالات الآتية:
2. توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب أحكام لائحة الأشخاص المرخص لهم.
3. إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
4. تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.
5. إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل –بشكل تراه الهيئة جوهرياً- بالتزام النظام ولوائحه التنفيذية.
6. أي حالة أخرى ترى الهيئة – بناءً على أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهريّة.
6. إذا مارست الهيئة أي من صلاحياتها وفقاً لما هو مبين أعلاه، فسيقوم مدير الصندوق بتعيين أمين حفظ بديل وفقاً لتعليمات الهيئة.

ثانياً: العزل من قبل مدير الصندوق:

لمدير الصندوق الحق في عزل أمين الحفظ إذا رأى أن عزل أمين الحفظ في مصلحة مالكي الوحدات. وسيقوم مدير الصندوق بإشعار الهيئة ومالكي الوحدات بذلك فوراً وبشكل كتابي.

سيقوم مدير الصندوق في حال عزل أمين الحفظ بتعيين بديل خلال 30 يوم من العزل. ويجب على أمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل مع مدير الصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل. ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل -حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً- إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار ذي العلاقة، وسيقوم مدير الصندوق بالإعلان في موقعه الإلكتروني فوراً عند قيامه بتعيين أمين حفظ بديل.

16) المطور

- أ. اسم المطور، وعنوانه: شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية (العجلان ريفييرا)
عنوان المطور/ المملكة العربية السعودية، الرياض، ص.ب. 87910 الرمز البريدي 11652، هاتف: 920033158، فاكس: 487 3598 (11) +966،
الموقع الإلكتروني: www.alajlaninvest.com، البريد الإلكتروني: info@alajlanco.sa
تكاليف التطوير/ تم الاتفاق على أتعاب التطوير بمبلغ محدد 32,600,000 ريال (شامل تكاليف البناء والتطوير)، تدفع على دفعات مجدولة بعد تقديم المستخلصات المالية للمقاولين
- ب. عين الصندوق شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية، كمطور للصندوق وذلك وفق اتفاقية التطوير الموقعة، وعليه تلخص مهام مطور الصندوق وواجباته ومسؤولياته وفقاً لما يلي:
1. يتولى المطور مهام تطوير المشروع والمتمثلة في إدارة المشروع والإشراف على جميع مراحله.
2. المطور مسؤول مسؤولية تامة عن تكاليف تطوير المشروع بما لا يتعدى مبلغ 32,600,000 ريال (تسليم مفتاح).
3. الإشراف على جميع المقاولين أو الأطراف الأخرى التي تم التعاقد معها في سبيل تحقيق أهداف المشروع.
4. التعاون مع الاستشاري الهندسي المعين من قبل مدير الصندوق لأداء مهامه الإشرافية والرقابية على الوجه الأكمل.
5. تقديم خطة زمنية، وميزانية تقديرية للمشروع.
6. تقديم التقارير الدورية (شهرية – نصف سنوية – سنوية) عن سير العمل في المشروع.
7. مراجعة الدوائر الحكومية أو الجهات ذات العلاقة واستصدار أي موافقات أو تراخيص مطلوبة.
8. إعداد المستخلصات الشهرية والرفع للاستشاري الهندسي لاعتمادها.
9. تحمل كامل المسؤولية نتيجة الأضرار التي تقع في الموقع أو المشروع أو الأشخاص الموجودين فيها نتيجة أي خرق لمواد أو شروط أو بنود هذه الاتفاقية وملاحقها أو أي خطأ يحدث منه أو من أيدي العاملة التابعة له، أو أي ضرر ينشأ بسبب عدم التزام الطرف الثاني بمهامه.
10. تجهيز الأجنحة وكتابة محاضر الاجتماعات التي تتم بين المطور ومدير الصندوق، أو للاستشاريين أو المقاولين .. الخ والاحتفاظ بها كجزء من مستندات المشروع الأساسية.
11. الاستلام والتسليم ومتابعة تسليم أعمال المشروع للأمانة وشركة المياه والكهرباء وشركات الاتصالات وخلافه.
12. مراجعة البلديات فيما يخص تطوير المشروع.
13. إضافة إلى كل ما يدخل عرفاً ضمن مهام المطور.

ج. معايير اختيار المطور:

1. الخبرة والسمعة السابقة في تنفيذ مشاريع مشابهة وفي نفس مجال العمل.
2. الكفاءة المالية في تنفيذ وإنجاز المشاريع.
3. النجاح في تسليم المشاريع السابقة.
4. الالتزام بمدة التنفيذ لكامل المشاريع والاعمال الموكلة إليه.

د. استثمار المطور العقاري وتابعيه في الصندوق:

التزم المطور في الاستثمار في الصندوق خلال فترة الطرح عن طريق الاشتراك العيني بما يعادل 10% من إجمالي قيمة الاستحواذ على العقارات وتشكل تقريبا 5.27% من إجمالي أصول الصندوق وبقيمة 3,792,600 ريال سعودي (ثلاثة مليون وسبعمائة واثنا وتسعون ألف وستمائة ريال سعودي). وكذلك له حق الاستثمار العيني الإضافي أو النقدي.

كما يحق للمطور العقاري وتابعيه المشاركة في الصندوق كمستثمرين، وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له أو لتابعيه في الصندوق كل ستة أشهر من خلال التقارير الدورية المرسلة لمالكي الوحدات، وفي هذه الحالة يتعهد مدير الصندوق بالالتزام بالمتطلبات التالية:

1. ألا تكون شروط اشتراك المطور العقاري و تابعيه في الوحدات و الحقوق المتصلة بها أفضل من الشروط و الحقوق المتصلة بالوحدات المملوكة لمالكي الوحدات الآخرين من ذات الفئة.
2. ألا يمارس المطور العقاري وتابعيه حقوق التصويت المرتبطة بالوحدات التي يملكونها.

17) المكتب الهندسي

(أ) اسم المكتب الهندسي: مكتب عبدالله سعد عبدالله الرشيد للمهندسة المدنية

عنوانه: المملكة العربية السعودية، الرياض - حي القير وانا الرياض 12771

رقم الهاتف: 0114856239 ، البريد الإلكتروني: info@atdesign.sa

كما تم الاتفاق بناءً على العقد الموقع مع المكتب الهندسي، على اتعاب اعمال المكتب الهندسي بواقع 9,000 ريال شهريا وذلك لغاية الانتهاء من مرحلة التطوير بالكامل وتسليم المستخلصات المالية للتطوير واتمام البناء. كما تم الاتفاق على أن مدة التطوير سنة (12 شهرا) وبذلك تكون قيمة العقد هي 108,000 ريال لمدة سنة، على أن يتم انتهاء العقد في حال انتهاء التطوير بمدة أقل من سنة أو تجديد العقد بنفس القيمة الشهرية في حال الحاجة لذلك.

(ب) بيان أهم مهام المكتب الهندسي وواجباته ومسؤولياته:

1. الاشراف على تنفيذ خطة عمل المشروع والمقدمة من المطور.
 2. مراجعة اعمال ومهام المطور العقاري والتأكد من سيرها وفق الخطة والجدول الزمني المعتمدة في عقود التطوير.
 3. اعتماد جميع مستخلصات الأعمال والتوصية بها لغايات الدفع، ومقارنة المنجز على أرض الواقع مع الوارد في المستخلصات المالية.
 4. المساهمة في مراجعة العقود واعطاء الرأي الهندسي أو الاشرافي ذو العلاقة.
 5. عمل زيارات ميدانية أسبوعية للمشروع لمعرفة نسبة الإنجاز وسير العمل.
- تزويد مدير الصندوق بتقرير شهري عن أداء المشروع.

18) المحاسب القانوني

المحاسب القانوني للصندوق هو: المحاسبون المتحدون شركة الدكتور عبد القادر بانقا وشركاه، وعنوانه:

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

يتضمن دور المحاسب القانوني، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

- التحقق من إعداد القوائم المالية ومراجعتها وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق.
- تقديم بيان حول ما إذا كان المحاسب القانوني يرى:
 - أ. أن القوائم المالية أعدت وروجعت وفقاً لمعايير المحاسب الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق.
 - ب. أن القوائم المالية تقدم صورة صحيحة وعادلة لصافي الدخل وصافي الأرباح والخسائر لأصول صندوق الاستثمار عن الفترة المحاسبية لتلك القوائم
 - ت. أن القوائم المالية تقدم صورة صحيحة وعادلة للمركز المالي لصندوق الاستثمار في نهاية الفترة.
- يحق لمدير الصندوق تغيير المحاسب القانوني بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ويحق لمجلس إدارة الصندوق الطلب من مدير الصندوق تغيير المحاسب القانوني في أي من الحالات التالية:
 - أ. وجود إدعاءات قائمة ومهمة حول سوء السلوك المهني للمحاسب القانوني تتعلق بتأديبه مهامه.
 - ب. إذا لم يعد المحاسب القانوني مستقلاً
 - ت. إذا طلبت الهيئة وفقاً لتقديرها المطلق تغيير المحاسب القانوني يحدد مدير الصندوق أتعاب المحاسب القانوني بموافقة مجلس إدارة الصندوق.

بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق يحق لمدير الصندوق تغيير المحاسب القانوني من وقت لآخر، وعليه يتم إشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير.

19) القوائم المالية

يلتزم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية للصندوق بشكل نصف سنوي (أولية) وبشكل سنوي (مدققة) وفق المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، علماً بأن السنة المالية للصندوق تبدأ من 1 يناير حتى 31 ديسمبر من كل سنة ميلادية، باستثناء السنة الأولى من عمل الصندوق حيث تبدأ عند انطلاق أنشطة الصندوق، وفي حال انطلاق الصندوق خلال سنة 2021 فإن السنة الأولى ستنتهي في 31 ديسمبر من عام 2021م وبذلك فإن أول قوائم مالية سنوية مدققة سوف تعد عن الفترة الممتدة حتى آخر يوم عمل في شهر ديسمبر 2021م وذلك باعتبار أول سنة من عمل الصندوق قد تكون سنة طويلة. ويتم تدقيق القوائم المالية السنوية بواسطة المحاسب القانوني الخاص بالصندوق. وسوف يتم اعتماد القوائم المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم إتاحتها لهيئة السوق المالية وإعلانها لمالكي الوحدات فور اعتمادها، خلال مدة لا تتجاوز 30 يوماً من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية الأولية وثلاثة أشهر من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية المدققة شاملة التقرير السنوي، وسوف يتم إرسال نسخة الكترونية عبر البريد الإلكتروني من هذه القوائم المالية، والتقارير السنوية والنصف سنوية لجميع مالكي الوحدات في الصندوق كما سيتم الإعلان عنها على الموقع الإلكتروني للشركة. ويلتزم مدير الصندوق بتوفير تلك التقارير لجميع ملاك الوحدات دون مقابل عند الطلب.

20) رفع التقارير لمالكي الوحدات

سيقدم مدير الصندوق تقارير لمالكي الوحدات، على النحو التالي:

- أ) البيان نصف السنوي وذلك خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام من نهاية النصف وذلك من خلال إتاحتها في الموقع الرسمي للشركة والموقع الإلكتروني للسوق.
- ب) القوائم المالية الأولية خلال مدة لا تتجاوز (30) يوم من نهاية فترة القوائم المالية وذلك في موقع الشركة الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق.
- ج) التقارير السنوية (بما في ذلك القوائم المالية المراجعة) خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من نهاية فترة التقرير، وذلك من خلال إتاحتها في الموقع الإلكتروني للشركة والموقع الإلكتروني للسوق.

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.

إن أي معلومات أو سجلات أو إشعارات يتم تقديمها من قبل مدير الصندوق ليس المقصود منها توصية لأي مشترك أو مستثمر بالاشتراك والاستثمار في الصندوق، ويكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية تامة عن اتخاذ قرار الاستثمار.

(21) سياسة التوزيعات

عند تحقيق المبيعات سيقوم مدير الصندوق بإيداع كافة المتحصلات من البيع في حسابات الصندوق، ثم خصم كافة الالتزامات على الصندوق، ومن ثم البدء في توزيع أي مبالغ نقدية متوفرة كتوزيعات رأسمالية على ملاك الوحدات وفق ملكية مالكي الوحدات، ويختص مجلس إدارة الصندوق باعتماد أي قرار للتوزيعات لتحديد نسبة ومبلغ التوزيع. وفي جميع الأحوال سيتم رفع توصية اعتماد الأسعار وبيع العقار وإنهاء الصندوق، من مدير الصندوق للاعتماد من مجلس إدارة الصندوق.

(22) تعارض المصالح

- (أ) لا يوجد لدى مدير الصندوق في الوقت الحاضر أي تضارب مصالح قد يؤثر على أداء مهامه وواجباته حيال الصندوق الاستثماري، وفي كل الأحوال يسعى مدير الصندوق إلى تجنب أي تضارب للمصالح قد ينشأ بين مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة ومصالح المشتركين في الصندوق، وذلك بالعمل على وضع مصالح المشتركين بالصندوق فوق مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة، وعدم تغلب مستثمرين على مصالح مستثمرين آخرين في نفس الصندوق وفي حال وجود أي تضارب مصالح محتمل فإن مدير الصندوق ملتزم بالإفصاح عنه إلى مجلس إدارة الصندوق لاتخاذ القرار حياله.
- (ب) يود مدير الصندوق أن يوضح أن رئيس مجلس إدارة الصندوق الأستاذ/ محمد بن عبدالله العجلان، هو أحد ملاك شركة محمد ومصعب عبدالله العجلان الاستثمارية ورئيسها التنفيذي، والتي تم الاتفاق على تعيينها مطورا ومسوقاً لمشاريع الصندوق.
- (ج) 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.
- (د) يمكن للملكي الوحدات الاطلاع على الإجراءات المعتمدة لدى مدير الصندوق في معالجة تضارب المصالح عند الطلب دون أية رسوم.

(23) اجتماع مالكي الوحدات

- (أ) يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع للملكي الوحدات بمبادرة منه، على أن لا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- (ب) يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام عمل من استلام طلب كتابي من أمين الحفظ.
- (ج) يتعين على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع للملكي الوحدات في غضون 10 أيام من استلام طلب خطي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- (د) يدعو مدير الصندوق لاجتماع مالكي الوحدات من خلال إعلان الدعوة على الموقع الإلكتروني الخاص به وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "نداول"، ومن خلال إرسال إخطار خطي أو إلكتروني 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.
- (هـ) يجب على مدير الصندوق عند إعداد جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات أن يأخذ في الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكي الوحدات في إدراجها، ويحق للملكي الوحدات الذين يملكون 10% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق إضافة موضوع أو أكثر إلى جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات، شريطة أن لا يتداخل الموضوع المقترح مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- (و) يجوز لمدير الصندوق تعديل جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات خلال فترة الإعلان المشار إليها في الفقرة (د) من هذه المادة (23)، على أن يعلن ذلك في موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل 10 أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على 21 يوماً قبل الاجتماع.
- (ز) في حال موافقة مالكي الوحدات على أي من القرارات المقترحة في اجتماع مالكي الوحدات، واستلزم ذلك تعديل شروط وأحكام الصندوق، فعلى مدير الصندوق تعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً للقرار الموافق عليه.
- (ح) لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق ما لم تحدد شروط وأحكام الصندوق نسبة أعلى.

(ط) في حال عدم الوفاء بشروط النصاب الواردة في الفقرة (ح) أعلاه من هذه المادة (23)، فيجب على مدير الصندوق الدعوة 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. وبعد الاجتماع الثاني صحيحاً أيّاً كانت نسبة الوحدات الممثلة في الاجتماع.

(ي) يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.

(ك) يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.

(ل) لا يجوز لمالك الوحدات الكبير التصويت في اجتماع مالكي الوحدات الذي يتعلق بالاستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليه.

(م) يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والمشاركة في مداواتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.

(ن) يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50% أو أكثر من 75% (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء أكان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

24) قائمة بحقوق مالكي الوحدات

- الحصول على ملخص لسجل مالكي الوحدات مجاناً عند الطلب للشخص المعني فقط، كما سيقوم مدير الصندوق بسياسة لتقويم وتسعير وحدات الصندوق ويفصح عنها في الشروط والأحكام.
- الحصول على نسخة حديثة من الشروط والأحكام.
- الحصول على القوائم المالية للصندوق بدون مقابل.
- يحق لمالكي الوحدات حضور كافة اجتماعات مالكي الوحدات والتي يعلن ويدعو لها مدير الصندوق، كما يحق لمالكي الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات، ويعامل جميع مالكي الوحدات بالمساواة من قبل مدير الصندوق، ولا يوجد لأي فئة من حاملي الوحدات أية استراتيجيات أو أهداف استثمارية تختلف عن استراتيجيات وأهداف الاستثمار لفئات أخرى في نفس الصندوق.

25) مسؤولية مالكي الوحدات

حيث أن استثمارات هذا الصندوق تخضع للمخاطر المذكورة ضمن نشرة الشروط والأحكام، وأن تعرض الصندوق لكل أو إحدى هذه المخاطر قد تعرض الصندوق للخسارة الكلية أو الجزئية وبالتالي تعرض مالك الوحدات لخسارة كامل أو جزء من قيمة استثماره في هذا الصندوق إلا أن مالك الوحدات لا يكون مسؤولاً عن ديون والتزامات الصندوق إلا بمقدار استثماره في الصندوق.

26) إقرارات مدير الصندوق

1. يقر مدير الصندوق بأن شروط وأحكام "صندوق مُلْكِيَّة – العجلان ريفييرا" قد أعدت وفقاً للأنحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
2. يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى التحريات المعقولة كافة، وبحسب 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 أي مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.
3. يقر مدير الصندوق 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 المبني أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
4. كذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/ غير مباشر – غير ما هو مفصّل عنه – بين أي من الآتي:
 - مدير الصندوق.
 - مدير / مديري العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مالك/ ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - مستأجر/ مستأجري أصول عقارية تشكل عوائدها (10%) أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
 - المقيم المعتمد.

- المطور.
 - المكتب الهندسي.
5. يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر/ غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.
 6. يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.
 7. يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسيطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.
 8. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير "صندوق مُلْكِيَّة – العجلان ريفييرا" يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق.
 9. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح من شأنها أن تؤثر في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق.
 10. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي رسوم أخرى غير الرسوم المذكورة في جدول الرسوم والأتعاب المذكورة في الفقرة "9" من هذه الشروط والأحكام.
 11. يقر مدير الصندوق بأنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.
 12. يقر مدير الصندوق بأنه قد أفصح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر في قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في الشروط والأحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير ما ذكر في الشروط والأحكام.
 13. يقر مدير الصندوق 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%) أو أكثر من (75%) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:
 - التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.
 - التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
 - الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
 - أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
 - التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق المغلق.
 - التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
 - زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
 - أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
 14. يقر مدير الصندوق بأنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك بحسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول، وسيعمل مدير الصندوق والمديرون 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 لخسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير معتمد 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 بنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف - وبشكل يعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل، وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.
 15. يقر مدير الصندوق أنه قد بين للمقيمين المعتمدين أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه عاماً وتضمين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجار العقارات.

(27) معلومات أخرى

(أ) مكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب

قد يلزم تقديم وثائق أخرى إضافة إلى طلب الاشتراك لغرض الالتزام بأنظمة مكافحة غسل الأموال والتحقق من هوية المستثمر، علماً بأن هذه المعلومات ستبقى سرية، ويحق لمدير الصندوق طلب وثائق أو أي معلومات أخرى من المستثمر عند اللزوم، وفي هذه الحالة، سيؤدي عدم تقديم المستثمر للوثائق أو المعلومات المطلوبة إلى عدم قبول اشتراكه أو إنهاء اشتراكه إلزامياً.

(ب) صحة المعلومات

يكون المشتركون مسئولين عن تزويد مدير الصندوق بعناوينهم البريدية والإلكترونية الصحيحة في كافة الأوقات وتبليغه فوراً بأي تغيير في العناوين. وفي حال عدم تزويد المشتركين لمدير الصندوق بالعنوان الصحيح أو الطلب من مدير الصندوق عدم إرسال البريد بما في ذلك الاشعارات المتعلقة باستثماراتهم في الصندوق فإن المشتركين يوافقون بموجب هذا على حماية مدير الصندوق وإعفائه من أي مسؤولية والتنازل عن حقوقهم أو مطالباتهم ضد مدير الصندوق والناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن عدم تزويدهم بالبيانات والاشعارات أو أية معلومات أخرى تتعلق بالاستثمار أو تلك التي تنشأ عن عدم القدرة على الرد أو التأكد من صحة المعلومات أو تصحيح أية أخطاء أو أخطاء مزعومة في أي كشف.

(ت) إخلاء الطرف

إن أية معلومات أو سجلات أو اشعارات يقدمها مدير الصندوق ليس المقصود منها تقديم أية نصيحة أو أي تقييم ويجب ألا تعتبر كتوصية لأي مشترك أو مستثمر بأن يستثمر أو يشتري وحدات في الصندوق. ولا يقدم مدير الصندوق أي نصيحة للمشاركين تتعلق بالصندوق أو بالاستثمار. ويكون كل مستثمر مسئولاً عن القيام بتحرياته المستقلة وتقييمه لملاءة الصندوق والاستثمار فيه. كما يوصي مدير الصندوق كافة المستثمرين المحتملين بالعمل للحصول على المشورة من مستشاري مالي مستقل مرخص له.

(28) متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق

نموذج النظام الأساسي للمنشأة ذات الأغراض الخاصة مرفق في الملحق رقم (1).

(29) إفصاحات الصندوق

سيقدم مدير الصندوق التقارير الدورية والقوائم المالية لهيئة السوق المالية وملاك الوحدات إلكترونياً أو عبر البريد وبشكل نصف سنوي، كل (6) أشهر.

(30) لجنة الرقابة الشرعية للصندوق

قد عين مدير الصندوق "دار المراجعة الشرعية" لتقوم بمهام الرقابة الشرعية على أنشطة الصندوق. سيقوم مدير الصندوق واللجنة الشرعية بمراجعة الاستثمارات، وعملية شراء أو بيع الأرض، وتنفيذ جميع الاتفاقات المتعلقة بالصندوق، بيع وزكاة و/أو دفع الضرائب المفروضة على الصندوق (إن وجدت) لضمان التوافق مع أحكام اللجنة الشرعية، وهذه المراجعات ستتم مرة سنوياً أو قبل اتخاذ مدير الصندوق أي قرار فيما يتعلق بالأمور المشار إليها أعلاه، تم تعيين شركة دار المراجعة الشرعية كمستشار شرعي للإشراف وتقديم المشورة بشأن توافق الصندوق مع الضوابط والإجراءات الشرعية، دار المراجعة الشرعية مرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي من أجل توفير خدمات التدقيق الشرعي، والهيكلية، والمراجعة والاعتماد (الفتوى)، وخدمات الإشراف والرقابة الشرعية، تتكون من الأعضاء التالية اسمائهم:

الشيخ محمد أحمد

أعضاء المستشار الشرعي للمراجع الشرعي ومؤهلاتهم:

الشيخ / محمد أحمد: الشيخ محمد أحمد لديه خبرة تفوق 10 سنوات في مجال الاستشارات الشرعية والأكاديمية الخاصة بالتمويل والمصرفية الإسلامية والمتعلقة بإعادة تصميم المنتجات التقليدية، وإعادة هيكلة الصناديق الاستثمارية سواء في البنوك وشركات التأمين وشركات إدارة الأوراق المالية. الشيخ محمد حاصل على الشهادة العالية من جامعة دار العلوم المدارة من قبل المفتي تقي عثمان، بالإضافة إلى الشهادة العالمية في الفقه وأصوله من جامعة أحسن العلوم.

- المستشار الشرعي المعين من قبل دار المراجعة الشرعية لشركة ملكية للاستثمار.

- المستشار الشرعي المعين من قبل دار المراجعة الشرعية لشركة ميفك كابيتال.

- المستشار الشرعي المعين من قبل دار المراجعة الشرعية لشركة الخبير المالية.
- المستشار الشرعي المعين من قبل دار المراجعة الشرعية لشركة وساطة المالية.
- (ب) أدوار ومسؤوليات المستشار الشرعي:
 1. الرقابة الشرعية
 2. إجراء التدقيق الشرعي السنوي على عمليات واتفاقيات الصندوق ونشرة الشروط والأحكام واعتمادها.
 3. إبلاغ مجلس الإدارة بمدى توافق عمليات الصندوق واستثماراته مع الضوابط والمعايير الشرعية.
- وسوف يدفع الصندوق أتعاب الرقابة الشرعية بقيمة 15,000 ريال سعودي (خمسة عشر ألف ريال سعودي) سنوياً.
- ومن المتوقع أن يحوز الصندوق على موافقة اللجنة الشرعية وفقاً للمعايير الشرعية التالية:
 - أ. المعايير الشرعية لأجور مدير الصندوق
 - يجوز لمدير الصندوق أن يتقاضى أجوراً من المستثمر لقاء اشتراكه؛ لأنها عوض عن منافع متقومة شرعاً سواء أكان هذا الأجر مبلغاً مقطوعاً أم نسبة مخصومة من قيمة الوحدة المشتراة شريطة أن تكون هذه الأجور منصوصاً عليها في شروط وأحكام الصندوق.
 - يجوز لمدير الصندوق اقتطاع حوافز للأداء، وهي رسوم إضافية يشترطها مدير الصندوق على المستثمر في حال زيادة مستوى الأرباح عن حد معين متفق عليه؛ لأنها جزء من الأجرة مألها إلى العلم ولا تؤدي إلى المنازعة، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمر في شروط وأحكام الصندوق.
 - ب. المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه
 - يجب على مدير الصندوق بذل جهده وطاقته في استثمار أموال الصندوق على الوجه الأمثل والأفضل لمصلحة المستثمرين.
 - يجب على مدير الصندوق استثمار أموال الصندوق في الغرض الذي أنشئ الصندوق من أجله ولا يجوز له الاستثمار فيما لم ينص عليه في شروط وأحكام الصندوق إلا بعد إخطار المستثمرين.
 - يجوز أن ينص مدير الصندوق على نسبة الربح المتوقعة من الاشتراك في الصندوق بناء على دراسة السوق، شريطة أن يكون ذلك على سبيل التقريب والتوقع.
 - يجب على مدير الصندوق الإفصاح التام عن جميع المصاريف المحملة على الصندوق.
 - يجب أن تكون جميع الوثائق المتعامل بها في الصندوق من عقود وغيرها من النماذج لا تخالف الأحكام والضوابط والمعايير الشرعية.
 - يجب أن تعرض جميع الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق على الهيئة الشرعية لمراجعتها واعتمادها قبل المضي قدماً في توقيعها مع أطراف أخرى.
 - لا يجوز لمدير الصندوق الدخول في أي عقد يترتب عليه دفع أو استحقاق فوائد ربوية، وله اتخاذ الإجراءات القضائية للحصول على مستحقاته.
 - ت. المعايير الشرعية لتأجير أصول الصندوق وبيعها:
 - يستثمر الصندوق أمواله في مشاريع عقارية مباحة شرعاً وليس لديها ارتباط بالفائدة الربوية.
 - لا يجوز للصندوق أن يحتسب أي فوائد ربوية في حال تأخر أي طرف عن سداد التزاماته، وله اتخاذ الإجراءات القضائية المناسبة للحصول على مستحقاته.
 - يجوز لمدير الصندوق تأجير العقارات شرط ألا يؤجرها لمن يزاول نشاطاً محرماً شرعاً؛ كالتأجير على البنوك الربوية.
 - لا يجوز أن يستثمر مدير الصندوق في العقارات التي تتركز أنشطة المستأجرين فيها على الأنشطة المحرمة التالية:
 - القمار.
 - بيع وإنتاج الكحول.
 - إنتاج التبغ.
 - صنع الأسلحة.
 - الدعارة.
 - المخدرات.
 - التأمين التجاري و مؤسسات التمويل الربوي.
 - أي أنشطة غير متوافقة أخرى تحددها الهيئة الشرعية.

- يمكن لمدير الصندوق أن يستثمر في العقارات المؤجرة إلى شركات أو أشخاص لا يتوافقون مع المعايير المبينة أعلاه بما فهم 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.

(31) خصائص الوحدات

يتكون الصندوق من فئة واحدة تمثل كل وحدة حصة نسبية في الصندوق متماثلة مع الحصص الأخرى.

(32) تعديل شروط وأحكام الصندوق

- أ) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي.
 - ب) استثناءً من الفقرة (أ) أعلاه، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على التغيير الأساسي المقترح الوارد في الفقرة الفرعية (9) من الفقرة (د) أدناه، من خلال قرار خاص للصندوق.
 - ج) يجب على مدير الصندوق - بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات وفقاً للفقرتين (أ) و (ب) أعلاه، - الحصول على موافقة الهيئة على التغيير الأساسي المقترح للصندوق.
 - د) يقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أي من الحالات الآتية:
 1. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
 2. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.
 3. التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
 4. الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
 5. أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
 6. أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق المغلق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.
 7. أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدد من أصول الصندوق المغلق.
 8. أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدد من أصول الصندوق المغلق.
 9. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
 10. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
 11. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
 - هـ) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق واللجنة الشرعية قبل إجراء أي تغيير أساسي.
 - و) يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات والإفصاح عن تفاصيل التغييرات الأساسية في موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة قبل 10 أيام من سريان التغيير.
- يجب بيان تفاصيل التغييرات الأساسية في تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً للمادة الخامسة والعشرين من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

3: إنهاء الصندوق وتصفيته

- (أ) سيقوم مدير الصندوق بإنهاء الصندوق في أي من الحالات التالية:
1. عند انتهاء مدة الصندوق أو نهاية مدة تمديد الصندوق.
 2. في حال بيع كافة أصول الصندوق العقارية، وإتمام توزيع جميع العائدات من عمليات البيع للملكي الوحدات.
 3. في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية لظروف السوق العقارية في المملكة العربية السعودية، واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً كافياً لإنهاء الصندوق.
 4. إذا صدر قرار من هيئة السوق المالية بإنهاء الصندوق أيّاً كانت أسبابه.
 5. تتطلب كل حالة من الحالات السابقة الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. وسيتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون 30 يوماً من تاريخ وقوع حالة الإنهاء.
- (ب) مدة التصفية المتوقعة للصندوق:
- يتوقع ألا تزيد المدة اللازمة لإجراءات تصفية الصندوق عن 6 أشهر كحد أقصى بعد إنهاء الصندوق. وفي جميع الأحوال سيتم إشعار هيئة السوق المالية، قبل البدء في عملية تصفية الصندوق.
- (ج) يجوز توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات عينيّاً في حال استحالة أو صعوبة التصرف بأصول الصندوق بالبيع أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا التوزيع العيني يصب في مصلحة مالكي الوحدات.
- الاسترداد العيني: في جميع حالات إنهاء الصندوق سيكون لمدير الصندوق الحق في العمل على عرض أصول الصندوق أو جزء منها للتخارج العيني لجميع مالكي الوحدات في الصندوق كل بحسب نسبة ملكيته في الصندوق، مع الالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره. وبحيث تكون آلية التفضيل بين طلبات الاسترداد العيني هي للعرض الأعلى لسعر الوحدة العقارية وبتاريخ يحدد مسبقاً لجميع لتقديم العروض والطلبات ويتم بعد ذلك فحص ودراسة العروض المقدمة ثم إبلاغ أصحاب العروض الأعلى لكل وحدة عقارية بقبول طلباتهم. وفي حال تساوي العروض المقدمة لذات الوحدة العقارية سيتم طلب عروض أعلى من المزايدين وترسية البيع على العرض الأعلى، وفي حال عدم الحصول على عرض أعلى من أحد الأطراف المتساوية عروضهم لمدة أسبوعين فسيتم إعتبار العرض الأسبق تاريخياً والمقدم أولاً هو العرض المقبول.
- (د) في حال انتهاء مدة الصندوق، لا يتقاضى مدير الصندوق أي أتعاب تخصم من أصول الصندوق.
- (هـ) يتوافق وينطبق على الصندوق ومدير الصندوق ما ورد في المادة الثالثة والأربعون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وهي كالتالي:
- (أ) يجب على مدير الصندوق تحديد أحكام إنهاء الصندوق في شروط وأحكام الصندوق.
 - (ب) يجب على مدير الصندوق إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق.
 - (ج) يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف آخر، وفقاً لأحكام المادة السادسة والعشرين من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
 - (د) لغرض إنهاء الصندوق، يجب على مدير الصندوق إعداد خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، ويجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على هذه الخطة قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.
 - (هـ) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بتفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (21) يوماً من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه، ودون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق.
 - (و) يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات إنهاء الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة (د) من هذه المادة.
 - (ز) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء الصندوق خلال (10) أيام من انتهاء مدة الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة في الفقرة (د) من الملحق (12) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
 - (ح) إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تنص على انتهائه عند حصول حدث معين، فيجب على مدير الصندوق إنهاء الصندوق فور حصول ذلك الحدث وإشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً خلال (5) أيام من وقوع الحدث الذي يوجب إنهاء الصندوق.

- (ط) في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يُتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته، فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (6) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق.
- (ي) لغرض تصفية الصندوق، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية الصندوق قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.
- (ك) يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات تصفية الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة (ي) من هذه المادة.
- (ل) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء تصفية الصندوق خلال (10) أيام من انتهاء تصفية الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة في الفقرة (د) من الملحق (12) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- (م) يجب على مدير الصندوق أن يعامل بالمساواة جميع مالكي الوحدات أثناء عملية إنهاء الصندوق أو تصفيته.
- (ن) يجب على مدير الصندوق توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق.
- (س) يجب على مدير الصندوق الإعلان في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، عن انتهاء مدة الصندوق أو مدة تصفيته.
- (ع) يجب على مدير الصندوق تزويد مالكي الوحدات بتقرير إنهاء الصندوق وفقاً لمتطلبات الملحق (13) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري خلال مدة لا تزيد عن (70) يوماً من تاريخ اكتمال إنهاء الصندوق أو تصفيته، متضمناً القوائم المالية النهائية المراجعة للصندوق عن الفترة اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- (ف) للهيئة عزل مدير الصندوق عن عملية التصفية في حال صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق، على أن يعين المصفي البديل في نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات على عزل مدير الصندوق.
- (ص) في حال عزل مدير الصندوق عن أعمال التصفية، يجب على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل على نقل مسؤوليات التصفية إلى المصفي المعين وأن ينقل إليه جميع المستندات المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة والتي تمكنه من إتمام أعمال التصفية خلال (20) يوماً من صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفٍ بديل.
- (ق) يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات كتابياً في حال صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفي بديل بموجب الفقرة (ف) من هذه المادة.
- (ر) في جميع الأحوال، يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بشكل فوري ودون أي تأخير بأي أحداث أو مستجدات جوهرية خلال فترة تصفية الصندوق.

34 النظام المطبق

يخضع الصندوق ومدير الصندوق وهذه الشروط والأحكام للاتحة صناديق الاستثمار العقاري ونظام السوق المالية ولوائح التنفيذ والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية، وتحال أية خلافات أو منازعات بين الأطراف في هذه الشروط والأحكام إلى جهة قضائية مختصة (لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية لهيئة السوق المالية) أو أي سلطات رسمية أخرى محلها.

إجراءات الشكاوى

يمكن مراسلة مدير الصندوق في حال وجود أي شكوى على العنوان التالي:

مسؤول المطابقة والالتزام

شركة مُلْكِيَّة 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: 293 2799 (11) +966
الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa
البريد الإلكتروني: Complaints@mulkia.com.sa

يتوفر لدى مدير الصندوق إجراءات خاصة بمعالجة الشكاوى وهي متاحة في حال طلبها منه بأي وقت.

في حالة تعذر الوصول إلى تسوية للشكاوى أو لم يتم الرد خلال سبعة (7) أيام عمل، يحق للمشارك إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية -إدارة شكاوى المستثمرين، كما يحق للمشارك إيداع الشكاوى لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (90) يوم تقويمي من تاريخ إيداع الشكاوى لدى الهيئة، إلا إذا أخطرت الهيئة مقدم الشكاوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

التوكيل

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

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

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

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

عمرين عبدالكريم العثيم

سمحية بنت حامد الجبفي

الرئيس التنفيذي

رئيس المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال

ملحق (1)

نموذج النظام الأساسي للمنشأة ذات الأغراض الخاصة

النظام الأساسي

لصندوق ملكية العجلان ريفيرا

(منشأة ذات أغراض خاصة)

تم اعتماد النظام الأساسي هذا في يوم الأربعاء، بتاريخ 1443/08/06هـ (الموافق 2022/03/09م) في شأن المنشأة ذات الأغراض الخاصة ("المنشأة") المؤسسة والمرخص لها بموجب القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية السعودية ("الهيئة") بموجب قراره رقم 4-123-2017م وتاريخ 1439/04/09هـ ("القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة")، بواسطة شركة ملكية للاستثمار ترخيص هيئة السوق المالية رقم 37-13170، شركة مساهمة مقفلة، ويقع مقرها المسجل في 2239 طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز - حي العليا، ونشاطها التجاري التعامل في الأوراق المالية بصفة أصيل والتعهد بالتغطية وإدارة صناديق الاستثمار وإدارة محافظ العملاء وترتيب الأوراق المالية وتقديم المشورة الخاصة بالأوراق المالية وحفظ الأوراق المالية، بصفتها مديراً لصندوق ملكية العجلان ريفيرا، الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة ("الصندوق").

حيث قررت شركة ملكية للاستثمار أن تؤسس المنشأة وفق ما يلي:

1. الاسم

اسم المنشأة صندوق ملكية العجلان ريفيرا.

2. أمين الحفظ

شركة نمو المالية حاصلة على ترخيص هيئة السوق المالية برقم 37-13172، شركة مساهمة مقفلة ويقع مقرها المسجل في الرياض، طريق العليا العام، حي المروج، ونشاطها التجاري نشاط الاستثمار المباشرة أصالة عن العملاء، وإدارة

الأصول، وإدارة المحافظ، وتقديم خدمات الحفظ والترتيب



3. المقر المسجل

المقر المسجل للمنشأة في 2239 طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز - حي العليا.
ولا يُنقل المقر المسجل للمنشأة إلى أي مكان آخر إلا بموافقة الهيئة.

4. الغرض والنشاط

- 1-4. الغرض من المنشأة هو إصدار وحدات استثمارية.
- 2-4. لا تمارس المنشأة أي نشاطات عدا الآتي:
 - أ. إصدار وحدات استثمارية.
 - ب. النشاطات المساندة اللازمة لتحقيق أغراض المنشأة.
 - ج. النشاطات المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، وهذا النظام الأساسي.

5. الملاك

- 1-5. يكون ملاك الوحدات الاستثمارية الصادرة عن المنشأة ملاكاً للمنشأة ذات الأغراض الخاصة، بحسب سجل مالكي الوحدات.
- 2-5. تسجل جميع الأوراق المالية والأصول الأخرى للصندوق باسم المنشأة، وتعود ملكية تلك الأوراق المالية والأصول الأخرى بالشيوع لملاك الوحدات الاستثمارية الصادرة عن المنشأة.
- 3-5. فيما عدا خسارة مالك الوحدات لاستثماره في المنشأة أو جزء منه، لا يكون مالك الوحدات مسؤولاً عن ديون والتزامات المنشأة.

6. رأس المال

رأس مال المنشأة هو 52.000.000 ريال، اثنان وخمسون مليون ريال سعودي، مقسمة إلى 5,200,000 وحدة، خمسة ملايين ومائتان ألف وحدة، وتبلغ القيمة الاسمية لكل منها 10 ريالات، عشرة ريالات.



Page 2 of 6

7. مدير الصندوق

- 1-7. يتولى مدير الصندوق إدارة أعمال المنشأة وشؤونها اليومية ويكون له جميع الصلاحيات والسلطات، باستثناء ما تنص عليه القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري أو هذا النظام الأساسي على أنه من اختصاص غيره، وتشمل (دون حصر):
- 1-1-7 تمثيل المنشأة أمام الهيئة، وجميع كتّاب العدل، والجهات القضائية، والجهات الحكومية والخاصة، والغير.
- 2-1-7 التفاوض حول أي عقود أو وثائق أخرى تكون المنشأة طرفاً فيها، وتنفيذ أحكام تلك العقود والوثائق باسم المنشأة؛ لإلزام المنشأة بأحكام تلك العقود والوثائق.
- 3-1-7 تعيين أو عزل وكلاء المنشأة أو مستشاريها القانونيين.
- 2-7. يجوز لمدير الصندوق تفويض أي من صلاحياته إلى أي شخص، ويشمل (دون حصر) أيًا من الصلاحيات الواردة في البند (1-7) أعلاه أو تلك الواردة في القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، مع تحمله للمسؤولية عن ذلك التفويض.
- 3-7. يجب على مدير الصندوق تمكين جميع الأطراف المعنيين بأداء مهامهم تجاه الصندوق الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، للالتزام بجميع الأحكام التي تنطبق عليهم وفقاً للقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، على سبيل المثال لا الحصر: أمين الحفظ ومشغل الصندوق (حيثما ينطبق) ومراجع الحسابات.



8. أعضاء مجلس الإدارة

- 1-8. أعضاء مجلس إدارة المنشأة هم أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
- 2-8. تنطبق على أعضاء مجلس الإدارة الأحكام الواردة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

9. سجل أعضاء مجلس الإدارة

- 1-9. تحتفظ المنشأة بسجل لأعضاء مجلس الإدارة يدون فيه البيانات التالية عن كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة:
 - الاسم والعنوان.
 - رقم الهوية الوطنية، أو رقم الإقامة، أو رقم جواز السفر (بحسب الأحوال).
 - الجنسية.
 - المهنة (إن وجدت).
 - تاريخ التعيين.
 - مقر الإقامة.
 - تاريخ العزل أو الاستقالة (حيثما ينطبق).
- 2-9. يُرقم سجل أعضاء مجلس الإدارة بشكل تسلسلي ولا يجوز حذف أي صفحة منه أو شطب أو تعديل أي بيانات واردة فيه.

10. اتخاذ القرارات

يتضمن هذا القسم كيفية اتخاذ القرارات المتعلقة بالمنشأة ذات الأغراض الخاصة التي لم ينص عليها في هذا النظام الأساسي أو القواعد المنظمة لها.



Page 4 of 6

ذات الأغراض الخاصة أو لائحة صناديق الاستثمار العقاري، على أن يكون اتخاذ تلك القرارات عن طريق مدير الصندوق مع عدم الإخلال بالأحكام الواردة في القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.

11. الدفاتر والسجلات

- 1-11. مدير الصندوق مسؤول عن التأكد من المحافظة على الدفاتر والسجلات بشكل ملائم وبما لا يتعارض مع الأحكام الواردة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- 2-11. يجب الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات في المقر المسجل للمنشأة (أو أي مكان آخر يقرره مدير الصندوق في المملكة العربية السعودية)، وأن تكون متاحة بشكل مستمر للفحص.

12. التسوية والإفلاس

مع مراعاة الأحكام الواردة في القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة، تخضع المنشأة ذات الأغراض الخاصة لنظام الإفلاس ولائحته التنفيذية.

13. انتهاء المنشأة ذات الأغراض الخاصة

تنتهي المنشأة ذات الأغراض الخاصة بانتهاء الغرض الذي أسست من أجله وفقاً لأحكام المادة الرابعة والخمسون من القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة.

14. الأنظمة والتحكم



- 1-14. يخضع هذا النظام الأساسي للأنظمة واللوائح في المملكة العربية السعودية، وتحديدًا للقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- 2-14. ما لم يُتفق على خلاف ذلك، فإن أي نزاع أو خلاف أو مطالبة تنشأ عن هذا النظام أو أمر متصل به تسوّى بشكل ودي. وفي حال عدم التمكن من حل النزاع بشكل ودي، وما لم يُتفق على خلاف ذلك، يمكن لأي طرف إحالة النزاع إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية لإصدار قرار فيه وفقاً للإجراءات ذات العلاقة. ولا يخل ذلك بحق أطراف النزاع في اللجوء إلى التحكيم بالاتفاق.

15. أحكام عامة

- 1-15. ما لم يرد خلاف ذلك في هذا النظام الأساسي، تكون كل الإشعارات المقدمة بناءً على هذا النظام الأساسي على هيئة خطابات أو رسائل بريد إلكتروني أو توصّل باليد بناءً على إقرار كتابي بالتسلم أو إيصال وذلك للمقر المسجل للمنشأة.
- 2-15. أُعدّ ووقع هذا النظام الأساسي باللغة العربية.
- 3-15. وقع هذا النظام الأساسي من خمسة (5) نسخ باللغة العربية.
- 4-15. تكون الإشارة إلى السنوات أو الشهور في هذا النظام الأساسي إلى السنوات والشهور الميلادية.
- وإثباتاً لذلك، وقع هذا النظام الأساسي مدير الصندوق أو الممثلون المفوضون عنه في اليوم والتاريخ المدون في بداية النظام الأساسي.



شركة ملكية للاستثمار

عنه: سلطان بن محمد الحديدي

تم اعتماد هذا النظام لدى كاتب عدل هيئة السوق المالية برقم 434247204 تاريخ 1443/08/26 هـ

