



MULKIA  
INVESTMENT



MULKIA  
Gulf Real Estate REIT

## الملحق التكميلي رقم (1)

لشروط وأحكام

# صندوق مُلكية – عقارات الخليج ريت MULKIA-GULF REAL ESTATE REIT FUND

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

زيادة إجمالي  
قيمة أصول الصندوق





## الملحق التكميلي رقم (1)

### صندوق مُلْكِيَّة – عقارات الخليج ريت

#### MULKIA-GULF REAL ESTATE REIT FUND

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

صندوق استثمار متوافق مع الضوابط الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعنية لصندوق الاستثمار "رقم الاعتماد الشرعي" MLK-689-04-01-05-17

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

مدير الصندوق: شركة مُلْكِيَّة للاستثمار

أمين الحفظ: شركة البلاد المالية

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

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

تم إصدار الشروط والأحكام بتاريخ 2017/10/16 م

تاريخ آخر تحديث لشروط وأحكام الصندوق 2022/07/20 م

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

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

عمر بن عبد الكريم العثيم

نورة بنت عبده البراق

الرئيس التنفيذي ورئيس الاستثمار

مدير المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال

وتمويل الإرهاب

## إشعار هام

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

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

تم إعداد هذا الملحق التكميلي بواسطة مدير الصندوق، باعتباره شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم (1010407245)، وشخص مرخص له من جانب هيئة السوق المالية السعودية بموجب الترخيص رقم (37-13170)، طبقاً للأحكام التي تنص عليها لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-193-2006) وتاريخ (19/06/1427هـ) الموافق (15/07/2006م)، وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم 6-130-2016 المؤرخ في 23/1/1438هـ (الموافق 24/10/2016م) والمعدلة بقرار رقم 2-22-2021 وتاريخ 12/7/1442هـ الموافق 24/2/2021م ("التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري").

الاشتراك في الوحدات الإضافية متاح للفئات الآتية:

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

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

| دليل الصندوق                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                | <p><b>شركة مُلكية للاستثمار</b></p> <p>المملكة العربية السعودية، الرياض<br/> شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي، حي السلمانية.<br/> مجمع ذا إيليت الدور الأول.<br/> ص.ب. 52775 الرمز البريدي 12234.<br/> هاتف: 8001199992 فاكس: 293 2799 (11) +966<br/> الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa<br/> البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa</p> | <p><b>مدير ومشغل<br/>الصندوق</b></p>                       |
|                                                                                                                                                | <p><b>شركة البلاد المالية</b></p> <p>المملكة العربية السعودية، الرياض<br/> طريق الملك فهد ص.ب. 140 الرياض 11411<br/> هاتف رقم : 966 9200 3636<br/> فاكس رقم : 966 11 290 6299<br/> الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com<br/> البريد الإلكتروني: custody@albilad-capital.com</p>                                                           | <p><b>أمين الحفظ</b></p>                                   |
|                                                                                                                                              | <p><b>شركة الجزيرة للأوراق المالية (الجزيرة كابيتال)</b></p> <p>المملكة العربية السعودية، الرياض<br/> طريق الملك فهد<br/> ص.ب. 20438 ، الرياض 11455<br/> هاتف: +966 11 2256000<br/> www.aljaziracapital.com</p>                                                                                                                                 | <p><b>مدير الطرح<br/>الإضافي الثاني</b></p>                |
|  <p><b>بنك الجزيرة</b><br/> طريق الملك عبدالعزيز – حي الشاطئ<br/> جدة ص.ب. 6277, 21442<br/> المملكة العربية السعودية<br/> www.baj.com.sa</p> |  <p><b>مصرف الراجحي</b><br/> طريق الملك فهد-حي المروج<br/> الرياض، 122630 – 2743<br/> المملكة العربية السعودية<br/> www.alrajhibank.com.sa</p>                                                                                                              | <p><b>الجهات المستلمة<br/>للطرح الإضافي<br/>الثاني</b></p> |
|                                                                                                                                              | <p><b>شركة إبراهيم أحمد البسام وشركاؤه محاسبون<br/>قانونيون البسام وشركاؤه</b></p> <p>المملكة العربية السعودية، الرياض<br/> ص.ب. 28355 الرياض 11437<br/> هاتف +966 11 239 5353<br/> فاكس +966 11 2065444<br/> الموقع الإلكتروني: http://www.pkfbassam.com/<br/> البريد الإلكتروني: info.sa@pkf.com</p>                                          | <p><b>المحاسب<br/>القانوني</b></p>                         |

|                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <br>                                     | <p><b>شركة فالي للتقييم العقاري</b></p> <p>المملكة العربية السعودية، الرياض<br/>ص.ب. 8991 الرياض 12611<br/>رقم الهاتف: 920009518<br/>المملكة العربية السعودية<br/>الموقع الإلكتروني: www.valie.sa<br/>البريد الإلكتروني: Info@Valie.Sa</p> <p><b>استناد للتقييم العقاري</b></p> <p>المملكة العربية السعودية، الرياض - حي الياسمين<br/>طريق أنس بن مالك<br/>مركز سكوير 25 - رقم المبنى 4040 مكتب رقم 2<br/>ص.ب. 12236 الرياض 11473<br/>رقم الهاتف: 920019905<br/>البريد الإلكتروني: info@estnad.com</p> | <p><b>مثمّنو العقارات</b></p>   |
| <br>                                  | <p><b>إدارة الأملاك والمرافق المتكاملة</b></p> <p>المملكة العربية السعودية، الرياض<br/>شارع التحلية - الماس بلازا<br/>ص.ب. 67008 الرياض 11596<br/>هاتف +966 920002792<br/>البريد الإلكتروني: info@edarah.sa</p> <p><b>مجموعة أولات للتنمية المحدودة</b></p> <p>المملكة العربية السعودية، الرياض<br/>طريق الملك عبدالله<br/>ص.ب. 62244 الرياض 11585<br/>هاتف + 966 1 4504317<br/>البريد الإلكتروني: info@olaat.com</p>                                                                                  | <p><b>مديرو العقارات</b></p>    |
| <p><b>الصالح والسهلي ومشاركوهم</b><br/>للمحاماة والاستشارات القانونية<br/>Alsaleh, Alsahli &amp; Partners Law Firm</p>  | <p><b>الصالح والسهلي ومشاركوهم للمحاماة والاستشارات القانونية</b></p> <p>مركز السيف، الطابق الأول، مكتب رقم 4<br/>طريق الملك عبدالله، حي الورود<br/>ص.ب. 90549<br/>الرياض: 11623<br/>رقم الهاتف: 966112054555<br/>المملكة العربية السعودية<br/>الموقع الإلكتروني: www.ssfirm.com.sa</p>                                                                                                                                                                                                                | <p><b>المستشار القانوني</b></p> |



## فهرس المحتويات

|        |                                                                                                                                                                       |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5      | فهرس المحتويات                                                                                                                                                        |
| أ.     | ملخص تفاصيل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق                                                                                                                            |
| 6      |                                                                                                                                                                       |
| 7      | وصف لأنواع الأصول العقارية المراد تملكها من خلال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق                                                                                       |
| 1      | بيان تفصيلي عن العقار الجديد المراد تملكه:                                                                                                                            |
| 2      | جداول بالمعلومات المتعلقة بالأصل العقاري المراد تملكه:                                                                                                                |
| 3      | ملخص للعوائد المستهدفة للأصول العقارية الإضافية لعام 2023 م                                                                                                           |
| 4      | ملخص للعوائد المستهدفة للأصول العقارية الإضافية شاملة لمصاريف الاستحواذ لعام 2023 م                                                                                   |
| 5      | عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري:                                                                                         |
| أ.     | عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري (بناءً على العقود الموقعة حالياً)                                                        |
| ب.     | عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري (بناءً على العقود الموقعة حالياً بالإضافة لافتراض تأجير الشواغر حسب توقعات مدير الصندوق) |
| 6      | إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:                                                                                                 |
| أ.     | إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (بناءً على العقود الموقعة حالياً)                                                                |
| ب.     | إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (بناءً على العقود الموقعة حالياً بالإضافة لافتراض تأجير الشواغر حسب توقعات مدير الصندوق)         |
| 7      | تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها                                                                                                                                 |
| ج.     | الطرح الخاص بزيادة قيمه إجمالي أصول الصندوق                                                                                                                           |
| 1      | إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة وبعدها                                                                                                                           |
| 2      | عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق                                                                                                                   |
| 3      | تفاصيل متحصلات الطرح الإضافي                                                                                                                                          |
| 4      | اشتراك مدير الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي                                                                                                                           |
| 5      | بيان تفصيلي عن معلومات ملاك العقار الذين سيشتركون عينيّاً                                                                                                             |
| 6      | مجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الاسمية)                                                                                                                |
| 7      | الجدول الزمني المتوقع للطرح الإضافي                                                                                                                                   |
| 8      | الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لقبول الاشتراك وتخصيص الوحدات للمشاركين                                                                                              |
| 9      | الجهات المستلمة                                                                                                                                                       |
| د.     | المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق                                                                                                               |
| هـ.    | الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة                                                                                                                        |
| 1      | بيان جميع الرسوم والمصاريف التي تتحملها أصول الصندوق                                                                                                                  |
| 2      | نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق                                                                                                                             |
| 3      | آلية احتساب الرسوم                                                                                                                                                    |
| 4      | استثمار افتراضي لمالك وحدات                                                                                                                                           |
| و.     | التأمين                                                                                                                                                               |
| ز.     | المعلومات الأخرى                                                                                                                                                      |
| ح.     | الشركة التي تتولى إدارة الأملاك                                                                                                                                       |
| ملحق 1 | اقرارات مدير الصندوق وخطاب المستشار القانوني                                                                                                                          |

## أ. ملخص تفاصيل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

بيان ملخص الطرح الإضافي الثاني:

| البيان                                             | حالة الحد الاعلى | حالة الحد الأدنى |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| الاشتراكات النقدية بناءً على القيمة الاسمية (ر.س.) | 214,430,890      | 79,289,738       |
| الاشتراكات العينية بناءً على القيمة الاسمية (ر.س.) | 35,569,110       | 35,569,110       |
| المجموع                                            | 250,000,000      | 114,858,848      |

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

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

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

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

\*\*\* تخضع آلية تخصيص وتسعير الوحدات العينية والنقدية إلى ما ورد في الفقرات الفرعية 8.2 و 8.6 من الفقرة (ب) في هذا الملحق التكميلي.



**بيانات الصندوق بناءً على الطرح الإضافي للحد الأدنى بناءً على القيمة الاسمية:**

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

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

\*\* تخضع آلية تخصيص وتسعير الوحدات العينية والنقدية إلى ما ورد في الفقرات الفرعية 8.2 و 8.6 من الفقرة (ب) في هذا الملحق التكميلي.

**ملاحظة:**

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

**ب. وصف لأنواع الأصول العقارية المراد تملكها من خلال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق**
**1. بيان تفصيلي عن العقار الجديد المراد تملكه:**

يعتزم الصندوق الاستحواد على عقار واحد فقط وهو عقار الجادة التجاري الفندق (العقار الجديد) عقار مدر للدخل متنوع الأنشطة يقع بحي قرطبة بمدينة الرياض على طريق الثمامة بالقرب من طريق المطار ويحتوي على وحدات تأجيرية منها مطاعم ومقاهي ومعارض ومكاتب وفلل وفندق خمسة نجوم. ويتم تشغيل الفلل والفندق من قبل المشغل العالمي راديسون بلو حسب الاتفاقية الموقعة مع المشغل لمدة 15 سنة. وتبلغ مساحات البناء في العقار 33,105.89 متر مربع، ومساحة الأرض 21,670.9 متر مربع. قام مدير الصندوق بدراسة العقار المراد الاستحواد عليه والتأكد من ملائمته للمحفظة الحالية، كما قام

بالتأكد واستيفاء متطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولائحة مؤسسات السوق المالية والفحص النافي للجهالة ومنها على سبيل المثال لا الحصر (الحصول على تقييم للعقار من مقيمين اثنتي معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، والتأكد من قابلية العقار للاستخدام النظامي).  
قام مدير الصندوق بإبرام اتفاقية شراء ملزمة لشراء العقار الإضافي مع البائعين (أحمد عبد الله عثمان السلامة وعبد العزيز محمد عبدالعزيز القاسم) ويشار إلى أن الشركة ذات الغرض الخاص المملوكة حصصها من قبل أمين الحفظ لصندوق ملكية عقارات الخليج ريت (وهي شركة تمدين الأولى العقارية) ستصبح هي المالك القانوني للعقار الإضافي وسيتم نقل ملكية العقار إليها.

وفيما يلي مخلص أهم بنود اتفاقية الشراء:

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

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

#### مراحل الاستحواذ على العقار

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

#### المرحلة الأولى:

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

#### المرحلة الثانية:

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

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

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

## 2. جداول بالمعلومات المتعلقة بالأصل العقاري المراد تملكه:

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

| معلومات عن العقار الجديد               |                                                                                                                           |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم العقار                             | عقار الجادة التجاري الفندي                                                                                                |
| اسم مالك العقار                        | أحمد عبدالله عثمان السلامة وعبدالعزیز محمد عبدالعزیز القاسم                                                               |
| نوع العقار                             | تجاري/فندي                                                                                                                |
| الدولة/المدينة                         | المملكة العربية السعودية / الرياض                                                                                         |
| الحي/الشارع                            | طريق النمامة / حي قرطبة                                                                                                   |
| مخطط (كروي) الموقع                     |                                       |
| مساحة الأرض                            | 21,670.9 متراً مربعاً                                                                                                     |
| مساحة البناء<br>(بناء على رخصة البناء) | 33,105.89 متراً مربعاً                                                                                                    |
| عدد الأدوار                            | 3 أدوار                                                                                                                   |
| أنواع الوحدات واعدادها                 | يتكون العقار من :<br>1. جزء فندي مكون من 104 غرفة و 16 فيلا فندقية<br>2. وحدات تجارية تتمثل ب 5 مكاتب و 24 معرضاً تجارياً |
| نسبة اشغال العقار                      | الجزء التجاري من العقار 69%<br>الجزء الفندي من العقار 67%                                                                 |

|                                                         |                         |         |            |            |                          |                             |                |             |             |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|---------|------------|------------|--------------------------|-----------------------------|----------------|-------------|-------------|
| تاريخ إتمام انشاء المبني (بحسب شهادة اتمام رخصة البناء) |                         |         |            |            | 1441/03/28هـ             |                             |                |             |             |
| تكلفة شراء العقار (بدون حساب مصاريف الاستحواذ)          |                         |         |            |            | 335,000,000 ريال سعودي   |                             |                |             |             |
| إجمالي تكلفة شراء العقار                                |                         |         |            |            | 360,125,000 ريال سعودي * |                             |                |             |             |
| عقود الايجار الحالية                                    |                         |         |            |            |                          |                             |                |             |             |
|                                                         |                         |         |            |            | العدد                    | المستاجر                    | الايجار السنوي | بداية العقد | نهاية العقد |
|                                                         |                         |         |            |            | 1                        | شركة رسن                    | 695,671        | 2021/11/21  | 2026/11/20  |
|                                                         |                         |         |            |            | 2                        | شركة بوقا                   | 945,000        | 2021/11/15  | 2030/11/14  |
|                                                         |                         |         |            |            | 3                        | شركة جودة وتميز             | 761,750        | 2021/01/01  | 2025/11/31  |
|                                                         |                         |         |            |            | 4                        | شركة الاغذية اللذيذة        | 802,593        | 2020/12/01  | 2025/11/30  |
|                                                         |                         |         |            |            | 5                        | مؤسسة سكة الطيب             | 541,128        | 2021/10/01  | 2026/09/30  |
|                                                         |                         |         |            |            | 6                        | شركة الصحة الجيدة للادوية   | 204,894        | 2022/01/01  | 2023/12/31  |
|                                                         |                         |         |            |            | 7                        | شركة العجلان الدولية        | 226,719        | 2022/06/01  | 2027/05/31  |
|                                                         |                         |         |            |            | 8                        | شركة الاتصالات المتكاملة    | 288,900        | 2022/04/01  | 2024/03/31  |
|                                                         |                         |         |            |            | 9                        | مقهى اهداب                  | 262,500        | 2021/04/05  | 2026/04/04  |
|                                                         |                         |         |            |            | 10                       | صالون مثل الاقمر            | 147,910        | 2020/12/01  | 2025/11/30  |
|                                                         |                         |         |            |            | 11                       | مطعم بيلز                   | 147,924        | 2021/01/01  | 2023/12/31  |
|                                                         |                         |         |            |            | 12                       | مؤسسة هرم القهوة            | 237,219        | 2021/01/01  | 2025/12/31  |
|                                                         |                         |         |            |            | 13                       | مؤسسة زاوية اللحوم          | 229,334        | 2021/01/01  | 2025/12/31  |
|                                                         |                         |         |            |            | 14                       | شركة الاولى لتاجير السيارات | 237,232        | 2020/12/01  | 2025/11/30  |
|                                                         |                         |         |            |            | 15                       | شركة جودة وتميز 777         | 224,865        | 2022/03/01  | 2027/02/28  |
|                                                         |                         |         |            |            | 16                       | مؤسسة قهوة النافورة         | 456,435        | 2020/12/01  | 2030/11/30  |
|                                                         |                         |         |            |            | 17                       | مقهى محمد خالد الراجحي      | 655,984        | 2021/07/24  | 2026/07/23  |
| 18                                                      | مطاعم حنان محمد العريفي | 863,925 | 2021/07/24 | 2026/07/23 |                          |                             |                |             |             |

|                                                 |         |                    |                       |
|-------------------------------------------------|---------|--------------------|-----------------------|
| الإيرادات الإيجارية السنوية لآخر<br>ثلاثة سنوات | 2020    | 137,014 ريال سعودي |                       |
|                                                 | **2021  | الجزء الفندقى      | 12,340,968 ريال سعودي |
|                                                 |         | الجزء التجارى      | 4,661,487 ريال سعودي  |
|                                                 |         | الاجمالى           | 17,002,455 ريال سعودي |
|                                                 | 2022    | الجزء الفندقى      | 29,225,387 ريال سعودي |
|                                                 |         | الجزء التجارى      | 7,929,983 ريال سعودي  |
|                                                 |         | الاجمالى           | 37,155,370 ريال سعودي |
| اي معلومات اضافية                               | لا يوجد |                    |                       |

\* شاملة تكاليف ضريبة التصرفات العقارية والسعي.

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

| نبذة عن عقود (التشغيل)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                              |                                           |                                                |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------|------------|----|------------|----|------------|----|------------|----|-------------|----|
| الشركات التي تتولى إدارة الأملاك                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | ستتولى شركة "Radisson Hotels Aps Denmark" إدارة وتشغيل الجزء الفندقية من العقار كما وستتولى شركة "أولات للتنمية" إدارة وتشغيل الجزء التجاري من مكاتب ومعارض. |                                           |                                                |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |
| الاستخدام                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | فندق / معارض ومكاتب                                                                                                                                          |                                           |                                                |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |
| تاريخ بدء العقد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | تم إبرام عقد تشغيل الجزء الفندقية في تاريخ 2018/07/24 وعقد تشغيل الجزء التجاري في تاريخ 2022/06/01م                                                          |                                           |                                                |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |
| مدة العقد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 15 سنة للجزء الفندقية وسنة واحدة يتم تجديدها بشكل تلقائي للجزء التجاري.                                                                                      |                                           |                                                |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |
| تاريخ انتهاء العقد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | يلتهي عقد تشغيل الجزء الفندقية في تاريخ 2033/07/13 وينتهي عقد تشغيل الجزء التجاري في تاريخ 2023/05/31م                                                       |                                           |                                                |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |
| المدة المتبقية لانتهاء العقد                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 11 سنة لعقد تشغيل الفندق وسنة واحدة لعقد إدارة الأملاك للجزء التجاري.                                                                                        |                                           |                                                |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |
| <p><b>الجزء الفندقية</b></p> <p>يستحق مشغل الفندق الأتعاب التالية مقابل خدماته في تشغيل وإدارة الفندق:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1.75% من إجمالي الدخل الشهري كرسوم إدارة ثابتة (Base fee) تدفع شهرياً.</li> <li>• رسوم إدارة متغيرة ربع سنوية وفقاً للحالات التالية:</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>نسبة الربح التشغيلي (GOP) من إجمالي الدخل</th><th>رسوم إدارة مستحقة (نسبة من الدخل التشغيلي GOP)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>أقل من 20%</td><td>0%</td></tr> <tr> <td>أقل من 30%</td><td>4%</td></tr> <tr> <td>أقل من 40%</td><td>5%</td></tr> <tr> <td>أقل من 50%</td><td>6%</td></tr> <tr> <td>أعلى من 50%</td><td>8%</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>• رسوم تسويقية 2.5% من إجمالي الإيرادات تدفع شهرياً.</li> </ul> |                                                                                                                                                              | نسبة الربح التشغيلي (GOP) من إجمالي الدخل | رسوم إدارة مستحقة (نسبة من الدخل التشغيلي GOP) | أقل من 20% | 0% | أقل من 30% | 4% | أقل من 40% | 5% | أقل من 50% | 6% | أعلى من 50% | 8% |
| نسبة الربح التشغيلي (GOP) من إجمالي الدخل                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | رسوم إدارة مستحقة (نسبة من الدخل التشغيلي GOP)                                                                                                               |                                           |                                                |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |
| أقل من 20%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0%                                                                                                                                                           |                                           |                                                |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |
| أقل من 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 4%                                                                                                                                                           |                                           |                                                |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |
| أقل من 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 5%                                                                                                                                                           |                                           |                                                |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |
| أقل من 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6%                                                                                                                                                           |                                           |                                                |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |
| أعلى من 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8%                                                                                                                                                           |                                           |                                                |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |
| تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                              |                                           |                                                |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• يستحق مدير الاملاك الخاص بالجزء التجاري الاتعاب التالية:</li> <li>• 2.5% اتعاب ادارة من الايجارات المحصلة تدفع كل ستة أشهر وبعده أدنى 25,000 ريال سعودي شهرياً.</li> <li>• 5% أتعاب التاجير من ايجار السنة الأولى لكل عقد تاجيري جديد يتم ابرامه.</li> </ul> | الجزء التجاري                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | نسبة العائد الإجمالي السنوي المتوقع من تكلفة شراء العقار الإجمالية |
| 11.66%                                                                                                                                                                                                                                                                                                | نسبة العائد الصافي السنوي المتوقع من تكلفة شراء العقار الإجمالية   |
| 7.02%                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | طريقة دفع الإيجار                                                  |
| تختلف حسب العقود الموقعة سابقا والعقود المستقبلية (ربع سنوية، نصف سنوية، سنوية).                                                                                                                                                                                                                      |                                                                    |
| التجاري (جميع العقود موثقة بمنصة ايجار ويعتبر سند تنفيذي) الفندق: لا يوجد.                                                                                                                                                                                                                            |                                                                    |
| ضمانات إلزام المستأجر                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                    |

### 3. ملخص للعوائد المستهدفة للأصول العقارية الإضافية لعام 2023م

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

\* تم احتساب عوائد العقار المستهدفة بناء على العقود الموقعة والسارية فقط للجزء التجاري والفندق ولم يؤخذ بعين الاعتبار افتراض تأجير الوحدات الشاغرة من الجزء التجاري والتي جاري العمل على تأجيرها بالكامل.  
\*\* شاملة التكاليف التشغيلية المتوقعة للجزئين الفندق والتجاري من العقار، وحيث تشكل المصاريف التشغيلية للفندق مانسته 97% تقريبا من إجمالي مصاريف العقار والنسبة المتبقية تمثل مصاريف الجزء التجاري.

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

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

\* تشمل ضريبة التصرفات العقارية وقيمة السعي.

## 5. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري:

أ. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري (بناءً على العقود الموقعة حالياً)

| النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2024 | العوائد الإيجارية لسنة 2024 | النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2023 | العوائد الإيجارية لسنة 2023 | النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2022 | العوائد الإيجارية لسنة 2022 | النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2021 | العوائد الإيجارية لسنة 2021 | النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2020 | العوائد الإيجارية لسنة 2020 | العقار                       |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| %1.36                                | 1,300,000                   | %1.36                                | 1,300,000                   | %0.51                                | 434,521                     | %0.00                                | -                           | %0.00                                | -                           | مبنى الياسمين السكني         |
| %8.64                                | 8,271,975                   | %8.64                                | 8,271,975                   | %9.73                                | 8,271,975                   | %11.61                               | 8,885,200                   | %1.86                                | 1,288,384                   | مجمع التقنية التجاري الصناعي |
| %8.84                                | 8,463,994                   | %8.84                                | 8,463,994                   | %8.56                                | 7,273,169                   | %13.01                               | 9,957,640                   | %14.34                               | 9,957,640                   | مبنى دينار التجاري           |
| %22.71                               | 21,750,000                  | %22.71                               | 21,750,000                  | %27.24                               | 23,157,838                  | %33.92                               | 25,956,000                  | %37.39                               | 25,956,000                  | ويست أفنيو                   |
| %12.68                               | 12,140,468                  | %12.68                               | 12,140,468                  | %14.28                               | 12,140,468                  | %15.87                               | 12,140,468                  | %17.49                               | 12,140,468                  | مجمع فلل فيفيندا الفندقية    |
| %0.00                                | -                           | %0.00                                | -                           | %0.00                                | -                           | %0.00                                | -                           | %1.66                                | 1,150,000                   | عقار خميس مشيط               |
| %0.00                                | -                           | %0.00                                | -                           | %0.74                                | 625,000                     | %0.00                                | -                           | %0.00                                | -                           | مطعم حي الشراع               |
| %0.52                                | 502,500                     | %0.52                                | 502,500                     | %0.55                                | 470,815                     | %0.74                                | 565,522                     | %0.88                                | 610,000                     | مطعم حي أبحر                 |
| %16.71                               | 16,000,000                  | %16.71                               | 16,000,000                  | %18.82                               | 16,000,000                  | %20.91                               | 16,000,000                  | %19.18                               | 13,315,067                  | ذا إلبت                      |
| %3.97                                | 3,800,000                   | %3.97                                | 3,800,000                   | %1.45                                | 1,228,493                   | %3.94                                | 3,013,699                   | %7.20                                | 5,000,000                   | مبنى شقق فندقية حي النموزجية |
| العقار الإضافي                       |                             |                                      |                             |                                      |                             |                                      |                             |                                      |                             |                              |
| %24.57                               | **23,522,827                | %24.57                               | **23,522,827                | %18.12                               | *15,403,860                 | %0.00                                | -                           | %0.00                                | -                           | مجمع الجادة                  |
| %100                                 | 95,751,764                  | %100                                 | 95,751,764                  | %100                                 | <b>85,006,139</b>           | %100                                 | 76,518,529                  | %100                                 | 69,417,559                  | المجموع                      |

\* تم احتساب استحقاق إيرادات العقار للصندوق عن عام 2022 من تاريخ الاستحواذ للمرحلة الأولى 2022/02/09 م الى نهاية السنة وفقاً للعقود الموقعة والسارية فقط. ويبلغ صافي إيراد الجزء الفندقية مبلغ 8,567,855 ريال سعودي وإيراد الجزء التجاري من العقار مبلغ 6,836,005 ريال سعودي علماً بأن هذه الأرقام على أساس البيانات الأولية الغير مدققة ولا تشمل الأجزاء الشاغرة من العقار.

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



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

| النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2024 | العوائد الإيجارية لسنة 2024 | النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2023 | العوائد الإيجارية لسنة 2023 | النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2022 | العوائد الإيجارية لسنة 2022 | النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2021 | العوائد الإيجارية لسنة 2021 | النسبة من إجمالي الدخل التأجيري 2020 | العوائد الإيجارية لسنة 2020 | العقار                       |
|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| %1.29                                | 1,300,000                   | %1.30                                | 1,300,000                   | %0.51                                | 434,521                     | %0.00                                | -                           | %0.00                                | -                           | مبنى الباسمين السكني         |
| %8.20                                | 8,271,975                   | %8.29                                | 8,271,975                   | %9.73                                | 8,271,975                   | %11.61                               | 8,885,200                   | %1.86                                | 1,288,384                   | مجمع التقنية التجاري الصناعي |
| %8.39                                | 8,463,994                   | %8.48                                | 8,463,994                   | %8.56                                | 7,273,169                   | %13.01                               | 9,957,640                   | %14.34                               | 9,957,640                   | مبنى دينار التجاري           |
| %21.55                               | 21,750,000                  | %21.78                               | 21,750,000                  | %27.24                               | 23,157,838                  | %33.92                               | 25,956,000                  | %37.39                               | 25,956,000                  | ويست أفنيو                   |
| %12.03                               | 12,140,468                  | %12.16                               | 12,140,468                  | %14.28                               | 12,140,468                  | %15.87                               | 12,140,468                  | %17.49                               | 12,140,468                  | مجمع قلل فيفيندا الفندقية    |
| %0.84                                | 850,000                     | %0.85                                | 850,000                     | %0.00                                | -                           | %0.00                                | -                           | %1.66                                | 1,150,000                   | عقار خميس مشيط               |
| %0.50                                | 500,000                     | %0.25                                | 250,000                     | %0.74                                | 625,000                     | %0.00                                | -                           | %0.00                                | -                           | مطعم حي الشراع               |
| %0.50                                | 502,500                     | %0.50                                | 502,500                     | %0.55                                | 470,815                     | %0.74                                | 565,522                     | %0.88                                | 610,000                     | مطعم حي أبجر                 |
| %15.85                               | 16,000,000                  | %16.03                               | 16,000,000                  | %18.82                               | 16,000,000                  | %20.91                               | 16,000,000                  | %19.18                               | 13,315,067                  | ذا إليت                      |
| %3.76                                | 3,800,000                   | %3.81                                | 3,800,000                   | %1.45                                | 1,228,493                   | %3.94                                | 3,013,699                   | %7.20                                | 5,000,000                   | مبنى شقق فندقية حي النموزجية |
| العقار الإضافي                       |                             |                                      |                             |                                      |                             |                                      |                             |                                      |                             |                              |
| %27.10                               | **27,354,269                | %26.55                               | **26,511,132                | %18.12                               | *15,403,860                 | %0.00                                | -                           | %0.00                                | -                           | مجمع الجادة                  |
| %100                                 | 100,933,206                 | %100                                 | 99,840,069                  | %100                                 | 85,006,139                  | %100                                 | 76,518,529                  | %100                                 | 69,417,559                  | المجموع                      |

\* تم احتساب استحقاق إيرادات العقار للصندوق عن عام 2022 اعتباراً من تاريخ الاستحواذ للمرحلة الأولى 2022/02/09م إلى نهاية السنة وفقاً للعقود الموقعة والسارية فقط. ويبلغ صافي إيراد الجزء الفندقية مبلغ 8,567,855 ريال سعودي وإيراد الجزء التجاري من العقار مبلغ 6,836,005 ريال سعودي علماً بأن هذه الأرقام على أساس البيانات الأولية الغير مدققة ولا تشمل الأجزاء الشاغرة من العقار.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ب. إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (بناءً على العقود الموقعة حالياً بالإضافة لافتراض

تأجير الشواغر حسب توقعات مدير الصندوق)

| البيان                                         | 2020          | 2021          | (1) 2022      | (1) 2023      | (1) 2024      |
|------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| إجمالي قيمة أصول الصندوق                       | 1,272,018,719 | 1,009,699,604 | 1,376,670,734 | 1,376,670,734 | 1,376,670,734 |
| رأس مال الصندوق                                | 681,086,520   | 681,086,520   | 681,086,520   | 931,086,520   | 931,086,520   |
| إجمالي الدخل السنوي من العقارات (2)            | 69,417,559    | 76,518,529    | 85,006,139    | 99,840,069    | 100,933,206   |
| العائد الإجمالي إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق   | 5.46%         | 7.58%         | 6.17%         | 7.25%         | 7.33%         |
| العائد الإجمالي إلى رأس مال الصندوق            | 10.19%        | 11.23%        | 12.48%        | 10.72%        | 10.84%        |
| إجمالي المصاريف الخاصة بالصندوق                | 15,382,669    | 14,121,236    | 21,417,055    | 19,915,783    | 17,331,783    |
| الدفعة السنوية لهامش ربح التمويل (3)           | 14,944,759    | 9,361,034     | 21,318,147    | 25,276,412    | 25,276,412    |
| العائد الصافي قبل الاستهلاك والمخصصات          | 39,090,131    | 53,036,259    | 42,270,937    | 54,647,873    | 58,325,010    |
| العائد الصافي إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق (5) | 3.07%         | 5.25%         | 3.07%         | 3.97%         | 4.24%         |
| العائد الصافي إلى رأس مال الصندوق (6)          | 5.74%         | 7.79%         | 6.21%         | 5.87%         | 6.26%         |

(1) تمثل هذه الأرقام توقعات مدير الصندوق لإجمالي دخل ومصاريف الصندوق حسب الأداء السابق والمتوقع.

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

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

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

(5) في حالة الزيادة بالحد الأدنى سوف يكون العائد الصافي إلى إجمالي قيمة الأصول من عام 2022م حتى عام 2024م 3.03%، 3.43%، 3.70% على التوالي.

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

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

1. تم اعداد دراسة مالية لعوائد الصندوق المستقبلية ووفقاً للمعطيات المأخوذة من تقارير المقيمين المعتمدين حيث تم افتراض التالي:
  - افتراض نمو وتحسن في نسب الإشغال للجزء التجاري من العقار الاضافي بصورة متحفظة وتدرجية بواقع 5% سنوياً لتصل إلى 90% للقطاع التجاري في عام 2024م وكذلك تحسن الإشغال للقطاع الفندقي.
  - متوسط تكلفة التمويل للفترة عند 5.5% سنوياً.
  - لم يتم إضافة أو افتراض أي عوائد رأسمالية نتيجة للزيادة الطبيعية في قيمة الأصول.
  - يعتقد مدير الصندوق أن ظروف القطاع الفندقي في مدينة الرياض سيكون لها أثر إيجابي كبير على تحسن أداء العقار والصندوق خلال الفترة القادمة خصوصاً وأن معظم مصاريف التشغيل الفندقي ثابتة ولا تزيد مع زيادة الإيرادات، مما يترتب عليه زيادة هامش الربح لنسب الاشغال المرتفعة.
  - يعتقد مدير الصندوق أن العقار يقع في منطقة نمو مستقبلي عالي وأن عوائد العقار المذكورة في الجدول أعلاه متحفظة وأنه يمكن تحقيق عوائد أعلى في حال عودة تكاليف التمويل للانخفاض والوصول الى نسبة اشغال أسرع مما هو مفترض من قبل المقيمين المعتمدين.
2. أحد أهم أهداف الرئيسية لعملية الاستحواذ على العقار تتمثل في المحافظة على استقرار توزيعات الصندوق على المدى المتوسط والبعيد وتوزيع المخاطر وذلك من خلال تنوع محفظة الأصول العقارية بحسب النشاط والموقع الجغرافي، خصوصاً وأن العقار متعرض للقطاع الفندقي بشكل جيد ومعلوم التطورات الإيجابية الناتجة عن برامج رؤية المملكة 2030 خصوصاً زيادة مساهمة القطاع السياحي في الاقتصاد السعودي. وكذلك تميز العقار بقربه من المطار والجامعات وواجهة الرياض ومشروع (سدره روشن) وكذلك تنوع الأنشطة في العقار وتكاملها مع بعضها البعض.

## 7. تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها

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

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

## ج. الطرح الخاص بزيادة قيمه اجمالي أصول الصندوق

### 1. اجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة وبعدها

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

\* حسب آخر قوائم مالية مدققة في تاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢١

### 2. عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

| عدد الوحدات     | البند                                                      |
|-----------------|------------------------------------------------------------|
| 68,108,652 وحدة | عدد الوحدات قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق             |
| [ ٠ ] وحدة *    | عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأدنى |
| [ ٠ ] وحدة *    | عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق للحد الأعلى |

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

### ملكية المستثمرين من الجمهور قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

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

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

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

### 3. تفاصيل متحصلات الطرح الإضافي

| المبلغ عند الحد الأدنى (ر. س.) | المبلغ عند الحد الأعلى (ر. س.) | البيان (الحد الأعلى)                     |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------|
| 121,893,507                    | 121,893,507                    | سعر شراء العقار الجديد (المرحلة الثانية) |
| 9,142,013                      | 9,142,013                      | السعي وضريبة التصرفات العقارية (1)       |
| 0                              | 0                              | أتعاب تعامل (2)                          |
| 0                              | 0                              | أتعاب هيكل رأس المال (3)                 |
| 0                              | 0                              | أتعاب هيكل التمويل (4)                   |

|             |             |                                   |
|-------------|-------------|-----------------------------------|
| 2,544,000   | 2,544,000   | أتعاب مدير الطرح والجهات المستلمة |
| 40,000      | 40,000      | رسوم تسجيل وإدراج وحدات الصندوق   |
| -           | 116,380,480 | سداد جزئي للتمويل القائم          |
| -18,760,672 | -           | التمويل المسحوب                   |
| 114,858,848 | 250,000,000 | المجموع                           |

- (1) كما نصت الفقرة (12) "الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات" في شروط وأحكام الصندوق والفقرة ("هـ") من هذا الملحق بأن سعي شراء العقارات يكون كحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ على العقار تُحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري.
- (2) تنازل مدير الصندوق عن اتعاب التعامل لصالح الصندوق في الطرح الإضافي الثاني.
- (3) تنازل مدير الصندوق عن اتعاب هيكل رأس المال لصالح الصندوق في الطرح الإضافي الثاني.
- (4) تنازل مدير الصندوق عن اتعاب هيكل التمويل لصالح الصندوق في الطرح الإضافي الثاني.

#### 4. اشتراك مدير الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي

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

#### 5. بيان تفصيلي عن معلومات ملاك العقار الذين سيشترون عينيّاً

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

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

#### 6. مجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (بالقيمة الاسمية)

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

| البند                            | الحد الأعلى | الحد الأدنى |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| الاشتراك النقدي (الريال السعودي) | 214,430,890 | 79,289,738  |
| الاشتراك العيني (الريال السعودي) | 35,569,110  | 35,569,110  |
| التمويل (الريال السعودي)         | 116,971,130 | 252,112,282 |
| المجموع                          | 366,971,130 | 366,971,130 |

## 7. الجدول الزمني المتوقع للطرح الإضافي

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

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

## 8. الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لقبول الاشتراك وتخصيص الوحدات للمشاركين

### 8.1. الاشتراكات

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

#### بافتراض الحد الأدنى:

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي أصول الصندوق من خلال إصدار وحدات إضافية بقيمة الاشتراك المستهدفة بافتراض الحد الأدنى وبقيمة اسمية قدرها 114,858,848 ريال سعودي (القيمة الاسمية للطرح الإضافي بالحد الأدنى). وبناء على آلية تسعير الوحدات الإضافية المذكورة في الفقرة 8.2، فقد تم اعتماد سعر الاشتراك المستهدف للوحدة بحيث يكون مساوي لمتوسط سعر الإغلاق لعدد خمسة (5) أيام تداول تنتهي قبل ثلاثة أيام من الطرح مخصص منه 10%، وعليه فسيتم طرح الوحدات الإضافية بناء على ذلك وعلى أن يكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية المطروحة بالقيمة الاسمية تساوي 114,858,848 ريال سعودي وسيتم تحديد عدد الوحدات الإضافية المطروحة النقدية بعد تحديد سعر الاشتراك المستهدف.

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

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

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

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

#### بافتراض الحد الأعلى:

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي أصول الصندوق من خلال إصدار وحدات إضافية بقيمة الاشتراك المستهدفة بافتراض الحد الأعلى وبقيمة اسمية قدرها 250,000,000 ريال سعودي (القيمة الاسمية للطرح الإضافي بالحد الأعلى). وبناء على آلية تسعير الوحدات الإضافية المذكورة في الفقرة 8.2، فقد تم اعتماد سعر الاشتراك المستهدف للوحدة بحيث يكون مساوي لمتوسط سعر الإغلاق لعدد خمسة (5) أيام تداول تنتهي قبل ثلاثة أيام من الطرح مخصص منه 10%، وعليه فسيتم طرح الوحدات الإضافية بناء على ذلك وعلى أن يكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية المطروحة تساوي 250,000,000 ريال سعودي وسيتم تحديد عدد الوحدات الإضافية المطروحة النقدية بعد تحديد سعر الاشتراك المستهدف.

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

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

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

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

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

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

## 8.2. آلية تسعير الوحدات الإضافية

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

## 8.3. آلية التعامل مع كسور الوحدات

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

## 8.4. الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك

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

## 8.5. الإلغاء واسترداد الأموال

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

- أ- العجز عن الوفاء بجمع إجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدفة بعد تاريخ الأقفال الخاص بالطرح الإضافي أو تمديدتها بعد إشعار هيئة السوق المالية.
- ب- لم تعتمد هيئة السوق المالية إدراج الوحدات لأي سبب.
- ج- عدم القدرة على نقل ملكية الأصول المكونة للمحفظة الاستثمارية الإضافية لصالح الصندوق.

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

## 8.6. التخصيص

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



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

أ. تخصيص الوحدات العينية المصدرة:

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

ب. تخصيص الوحدات النقدية:

1. تخصيص الوحدات النقدية المطروحة أولاً لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات والراغبين في الاشتراك بالوحدات النقدية الإضافية، ويكون التخصيص بحد أقصى بنسبة ملكية كل مالك وحدات في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات.
2. تخصيص الوحدات النقدية المتبقية بعد الإجراء في الفقرة (1) لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات وذلك فيما زاد عن نسبة تملكهم في الصندوق في ذلك اليوم. وذلك بالنسبة والتناسب بحسب حجم الاكتتاب الإضافي لمالكي الوحدات دون تطبيق حد أقصى للمشاركين من هذه الفئة.
3. تخصيص نسبة 20% من المتبقي بعد الإجراء في الفقرة (2) أعلاه للمستثمرين ذوي الطابع المؤسسي، وفي حال عدم تغطيته من قبلهم، سيتم تخصيصه لباقي المكتتبين كما هو موضح في الفقرة (4).
4. تخصيص الوحدات النقدية الإضافية المتبقية (إن وجدت) على بقية المستثمرين من المؤسسات والأفراد المسجلين والغير مسجلين في يوم انعقاد مالكي الوحدات المخصص لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

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

#### 8.7. المستثمرون المؤهلون

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

#### 9. الجهات المستلمة

|                    |                                                                                                          |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الاسم              | بنك الجزيرة                                                                                              |
| العنوان            | طريق الملك عبدالعزيز - الرياض<br>ص.ب 21442 , جدة 6277 المملكة العربية السعودية<br>هاتف: +966 12 609 8888 |
| الموقع الإلكتروني: | www.baj.com.sa                                                                                           |

|   |                    |                                                                            |
|---|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 2 | الاسم              | مصرف الراجحي                                                               |
|   | العنوان            | طريق الملك فهد-حي المروج<br>الرياض، 122630 - 2743 المملكة العربية السعودية |
|   | الموقع الالكتروني: | www.alrajhibank.com.sa                                                     |

## د. المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

### مقدمة عن المخاطر:

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

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

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

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

### 2. مخاطر التاريخ التشغيلي السابق للعقار الجديد:

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

### 3. مخاطر سوق الفنادق والضيافة:

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

#### 4. المخاطر المرتبطة بضريبة التصرفات العقارية:

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

#### 5. الكوارث الطبيعية:

قد تكون الأصول العقارية عرضة للضرر المادي الناجم عن حريق، أو عواصف، أو زلازل، أو غيرها من الكوارث الطبيعية، أو لأسباب أخرى مثل الاضطرابات السياسية أو الأوبئة الصحية. وفي حال وقوع أي حدث من هذا القبيل، قد يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الأصول العقارية، وكذلك الإيرادات المتوقعة. بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن إعطاء ضمان على أن الخسائر الناتجة (بما في ذلك خسارة دخل الإيجار) قد يتم تعويضها بالكامل تحت غطاء التأمين (في حال وجد) وهناك أنواع معينة من المخاطر والخسائر (على سبيل المثال، الخسائر الناجمة عن الاضطرابات السياسية، وأعمال الحرب أو بعض الكوارث الطبيعية أو الأوبئة الصحية) قد لا يمكن تأمينها من الناحية الاقتصادية أو بشكل عام. وفي حال وقوع أي من تلك الأحداث وقد يكون لذلك تأثير جوهري سلباً على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية.

### هـ. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

#### 1. بيان جميع الرسوم والمصاريف التي تتحملها أصول الصندوق

يتضمن الجدول التالي بيان للرسوم والمصاريف كما يلي:

| الوصف                                                                | القيمة، طريقة الاحتساب والدفع                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| رسوم اشتراك                                                          | 2.0% من قيمة الاشتراك الأولي أو أي اشتراك إضافي - تضاف إلى مبلغ الاشتراك. (تنازل مدير الصندوق عن جميع رسوم الاشتراكات النقدية والعينية في الطرح الإضافي الثاني).                                                                                                                                                                                                                                                            |
| أتعاب إدارة                                                          | 1% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات - تُحتسب وتُدفع كل ستة أشهر.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| رسوم حفظ                                                             | كحد أقصى 0.04% سنوياً من قيمة أصول الصندوق تحسب وتُدفع بصفة ربع سنوية.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| رسوم تسجيل الوحدات وإدراجها لدى شركة السوق المالية السعودية (تداول): | خدمة إنشاء سجل الملاك: مبلغ 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال عن كل مستثمر ويحد أقصى مبلغ 500,000 ريال سعودي.<br>خدمة إدارة سجل الملاك: مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً وقد تتغير بناءً على قيمة رأس مال الصندوق.<br>خدمة الإدراج الأولي لوحدة الصندوق: مبلغ 50,000 ريال سعودي.<br>خدمة استمرار إدراج وحدات الصندوق: رسوم بنسبة 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً، يحد أدنى 50,000 ريال وحد أعلى قدره 300,000 ريال. |
| أتعاب مراقب الحسابات                                                 | مبلغ 30,000 ريال سعودي سنوياً - تُحتسب وتُدفع بشكل نصف سنوي.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| مكافآت أعضاء مجلس الإدارة                                            | مبلغ 5,000 ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع ويحد أعلى 30,000 ريال سنوياً لكل عضو مستقل - تحسب عن كل اجتماع وتُدفع بعد الاجتماع مباشرة                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| مكافآت الهيئة الشرعية                                                | مبلغ 33,000 ريال سعودي سنوياً - تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتُدفع على أساس سنوي.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| رسوم رقابية                  | مبلغ 7,500 ريال سعودي سنوياً - تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتُدفع على أساس سنوي.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| رسوم النشر (موقع تداول)      | مبلغ 5,000 ريال سنوياً - تُحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتُدفع عند المطالبة.                                                                                                                                                                                                                                                               |
| أنعاب المئمن العقاري         | حسب الأسعار السائدة في السوق وتُدفع عند تقديم الخدمة.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| سعي شراء عقارات              | كحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ على العقار تُحتسب وتُدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري. وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.                                                                                                                                                                                                            |
| أنعاب مدير الأملاك           | نسبة تتراوح بين (1.75%) و (10%) من قيمة الإيجار النقدي المستلم - تُحتسب وتُدفع بشكل نصف سنوي أو عند المطالبة.                                                                                                                                                                                                                               |
| مصاريف تطوير وتحسين العقارات | حسب الأسعار السائدة في السوق.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| مصاريف التمويل               | حسب الأسعار السائدة في السوق.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| أنعاب هيكل رأس المال         | يدفع الصندوق أنعاب لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب هيكل رأس المال ويحد أعلى 1% من إجمالي أي مبالغ اشتراك يتم جمعها خلال فترات الطرح المستقبلية أو عند جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق أولوية) أو عينية، علماً أن مدير الصندوق قد تنازل عن أنعاب هيكل رأس المال لصالح الصندوق في الطرح الإضافي الثاني. |
| أنعاب هيكل التمويل           | يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب التمويل أنعاب هيكل تمويل ويحد أعلى 1% من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية، علماً أن مدير الصندوق قد تنازل عن أنعاب هيكل التمويل لصالح الصندوق في الطرح الإضافي الثاني.                                                                                               |
| أنعاب تعامل                  | يدفع الصندوق أنعاب تعامل لمدير الصندوق ويحد أعلى 1% من قيمة بيع أو استحواذ الصندوق على أي أصل عقاري طوال عمر الصندوق، علماً أن مدير الصندوق قد تنازل عن أنعاب التعامل لصالح الصندوق في الطرح الإضافي الثاني.                                                                                                                                |

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

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

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

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

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

و. حيث أقرت الهيئة العامة للزكاة والدخل التسجيل الاختياري لصناديق الاستثمار العقارية المتداولة "الريت" وإلى اشتراط الهيئة العامة للزكاة والدخل بوجود شخصية اعتبارية (منشأة ذات أغراض خاصة) لصناديق الاستثمار الراغبة في التسجيل لديها، وحيث تم تسجيل صندوق

ملكية عقارات الخليج ريت كمنشأة ذات أغراض خاصة، عليه فإن مدير الصندوق يفيد بالبدء في إجراءات تسجيل الصندوق لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل لأغراض الزكاة على النحو التالي:

- أ. تسجيل الصندوق لأغراض الزكاة لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل ابتداءً من العام 2019م.
  - ب. يقر مدير الصندوق أنه لا يمكن إلغاء التسجيل والتوقف عن توريد الزكاة للهيئة العامة للزكاة والدخل حتى انقضاء مدة الصندوق، ما لم يتم اجراء تغييرات في آلية تسجيل الصناديق الاستثمارية لأغراض الزكاة من الجهات التنظيمية.
  - ح. يحق لمدير الصندوق التنازل عن كل أو جزء من المستحقات المذكورة أعلاه، في حال كانت قيمة المصاريف الفعلية التي تم دفعها للغير أقل من القيمة المذكورة في هذه النشرة.
  - ط. الحالات التي يحق لمدير الصندوق التنازل أو حسم من مستحقات أصول الصندوق:
- لا ينوي مدير الصندوق تقديم اي حسم على المصروفات أو الاتعاب أو التنازل عنها. وذلك في ما عدا ماتم الإشارة له في هذا الملحق حول تنازل مدير الصندوق عن اتعاب التعامل، واتعاب هيكله راس المال، واتعاب هيكله التمويل. كما انه من الجدير بالذكر ان مدير الصندوق لن يستلم رسوم اشتراك على الاشتراكات النقدية أو العينية في الطرح الاضافي الثاني.

## 2. نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق

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

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

\*\* غير شاملة مصاريف الاستهلاك.

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

## 3. آلية احتساب الرسوم

| نوع الرسم                    | النسبة المفروضة/المبلغ المفروض                                                                                                                       | طريقة الحساب                                                                            | تكرار دفع الرسوم            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| رسوم الاشتراك                | 2.0%                                                                                                                                                 | من قيمة مبلغ الاشتراك                                                                   | مرة واحدة عند الاشتراك      |
| اتعاب الإدارة                | 1.0%                                                                                                                                                 | من اجمالي قيمة أصول الصندوق كما يتم تقييمها حسب آخر تقييم وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة. | تُدفع مقدماً بشكل نصف سنوي. |
| رسوم الحفظ                   | كحد أقصى 0.04% سنوياً                                                                                                                                | من اجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية للصندوق                                 | تحتسب وتُدفع بشكل ربع سنوي  |
| خدمة إنشاء سجل ملاكي الوحدات | مبلغ ثابت 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال عن كل مستثمر وبحد أقصى مبلغ 500,000 ريال سعودي مستحقة وتُدفع إلى شركة السوق المالية السعودية (تداول) |                                                                                         | مره واحدة عند انشاء السجل   |

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

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                           |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| أتعاب هيكلية التمويل | يدفع الصندوق لمدير الصندوق أو أي طرف آخر يقوم بعملية ترتيب التمويل أتعاب هيكلية تمويل ويحد أعلى 1 % من إجمالي المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية، علماً أن مدير الصندوق قد تنازل عن أتعاب هيكلية التمويل لصالح الصندوق في الطرح الإضافي الثاني. | تدفع فوراً مرة واحدة بعد سحب أي مبلغ من التسهيلات البنكية المتاحة للصندوق |
| أتعاب تعامل          | يدفع الصندوق أتعاب تعامل لمدير الصندوق ويحد أعلى 1% من قيمة بيع أو استحواذ الصندوق على أي أصل عقاري طوال عمر الصندوق، علماً أن مدير الصندوق قد تنازل عن أتعاب التعامل لصالح الصندوق في الطرح الإضافي الثاني.                                       | تدفع فوراً مرة واحدة بعد إقفال أي عملية بيع أو شراء أصل عقاري             |

#### 4. استثمار افتراضي لمالك وحدات

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

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

ملاحظة:

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



MULKIA  
INVESTMENT

صندوق مُلكية – عقارات الخليج ريت – الشروط والأحكام Mulkia – Gulf Real Estate REIT Fund – Terms & Conditions

| السنة الأولى                                     |                    | السنة الثانية (*)                                |                    | السنة الثالثة وما يليها                          |                    |                 |                                                                               |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| المبلغ الذي يتحمله مالک الوحدات والذي يمثل 0.15% | الرسوم على الصندوق | المبلغ الذي يتحمله مالک الوحدات والذي يمثل 0.11% | الرسوم على الصندوق | المبلغ الذي يتحمله مالک الوحدات والذي يمثل 0.11% | الرسوم على الصندوق | النسبة / المبلغ | الرسوم والمصروفات المتكررة                                                    |
| 44.05                                            | 30,000             | 32.22                                            | 30,000             | 32.22                                            | 30,000             | 30,000          | أتعاب مراقب الحسابات                                                          |
| 808.51                                           | 550,668            | 591.43                                           | 550,668            | 591.43                                           | 550,668            | 0.04%           | رسوم الحفظ من إجمالي الأصول                                                   |
| 440.47                                           | 300,000            | 322.20                                           | 300,000            | 322.20                                           | 300,000            | 300,000         | رسوم الإدراج السنوية في السوق المالية السعودية                                |
| 587.30                                           | 400,000            | 429.61                                           | 400,000            | 429.61                                           | 400,000            | 400,000         | إدارة سجل الملاك                                                              |
| 11.01                                            | 7,500              | 8.06                                             | 7,500              | 8.06                                             | 7,500              | 7,500           | رسوم رقابية                                                                   |
| 7.34                                             | 5,000              | 5.37                                             | 5,000              | 5.37                                             | 5,000              | 5,000           | رسوم النشر موقع تداول                                                         |
| 44.05                                            | 30,000             | 32.22                                            | 30,000             | 32.22                                            | 30,000             | 30,000          | مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين                                           |
| 48.45                                            | 33,000             | 35.44                                            | 33,000             | 35.44                                            | 33,000             | 33,000          | مكافآت الهيئة الشرعية                                                         |
| 293.65                                           | 200,000            | 268.50                                           | 250,000            | 268.50                                           | 250,000            |                 | تكاليف التأمين على عقارات الصندوق (**)                                        |
| 403.77                                           | 275,000            | 295.35                                           | 275,000            | 295.35                                           | 275,000            | 275,000         | أتعاب التقييم العقاري (**)                                                    |
| 20,212.86                                        | 13,766,707         | 14,785.64                                        | 13,766,707         | 14,785.64                                        | 13,766,707         | 1%              | أتعاب إدارة الصندوق من إجمالي الأصول                                          |
| 31,300.20                                        | 21,318,147         | 27,147.22                                        | 25,276,412         | 27,147.22                                        | 25,276,412         |                 | مصاريف التمويل                                                                |
| 2,092.98                                         | 1,425,499          | 1,315.67                                         | 1,225,000          | 1,315.67                                         | 1,225,000          |                 | مصروف الزكاة                                                                  |
| 5,053.22                                         | 3,441,677          | 3,696.41                                         | 3,441,677          | 3,696.41                                         | 3,441,677          | 0.25%           | مصاريف أخرى متوقعة                                                            |
| 61,348                                           | 41,783,198         | 48,965                                           | 45,590,965         | 48,965                                           | 45,590,965         |                 | إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة                                             |
| 3.04%                                            | -                  | 3.31%                                            | -                  | 3.31%                                            | -                  | -               | نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة من إجمالي قيمة أصول الصندوق            |
| 6.13%                                            |                    | 4.90%                                            |                    | 4.90%                                            |                    |                 | نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة من إجمالي المبلغ المستثمر              |
| الرسوم والمصروفات الغير متكررة                   |                    |                                                  |                    |                                                  |                    |                 |                                                                               |
| 3,129                                            | 2,131,065          |                                                  |                    | -                                                | -                  | 1%              | أتعاب تعامل بحد أعلى 1% من قيمة بيع أو استحواذ على أي أصل عقاري لمدير الصندوق |
| 3,129                                            | 2,131,065          |                                                  |                    | -                                                | -                  | 1%              | أتعاب هيكل التمويل 1% من المبلغ المسحوب تدفع لمدير الصندوق أو البنك الممول    |
|                                                  |                    | 2,775                                            | 2,584,000          |                                                  |                    |                 | تكاليف الطرح                                                                  |
| 6,258                                            | 4,262,130          | 2,775                                            | 2,584,000          | -                                                | -                  |                 | إجمالي الرسوم والمصروفات الغير متكررة                                         |
| 0.31%                                            | -                  | 0.19%                                            | -                  | -                                                | -                  | -               | نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات الغير متكررة من إجمالي أصول الصندوق             |
| 67,606                                           | 46,045,328         | 51,741                                           | 48,174,965         | 48,965                                           | 45,590,965         |                 | إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة والغير متكررة                               |
| 3.34%                                            | -                  | 3.50%                                            | -                  | 3.31%                                            | -                  | -               | نسبة إجمالي الرسوم والمصروفات المتكررة والغير متكررة من إجمالي أصول الصندوق   |
| 85,006,139                                       | 124,810            | 95,751,764                                       | 102,838.74         | 95,751,764                                       | 102,838.74         |                 | إجمالي الدخل السنوي من العقارات                                               |
| 38,960,811                                       | 57,204             | 47,576,799                                       | 51,098             | 50,160,799.39                                    | 53,873             |                 | صافي الدخل                                                                    |
|                                                  | 5.72%              | 5.11% (***)                                      |                    |                                                  | 5.39%              |                 | نسبة صافي الدخل من إجمالي قيمة المبلغ المستثمر                                |

(\*) في السنة الثانية تم افتراض زيادة رأس مال الصندوق بقيمة 250,000,000 ريال سعودي من خلال الطرح الإضافي للجمهور لغرض الاستحواذ على أصل عقاري جديد وعليه يصبح إجمالي أصول الصندوق

1,376,670,734 ريال سعودي. كما أنه تم الافتراض أنه ابتداءً من السنة الثالثة والسنوات التي تليها لا يوجد استحواذات جديدة.

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

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



## و. التأمين

فيما يلي ملخص التأمين للعقار الإضافي:

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

## ز. المعلومات الأخرى

لا يوجد.

## ح. الشركة التي تتولى إدارة الأملاك

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                         |                                                 |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|------------|----|------------|----|------------|----|------------|----|-------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| اسم وعنوان الشركة                                               | Radisson Hotels ApS Denmark, (CVR 73337712),<br>2300 Copenhagen S, Denmark                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | شركة أولات للتنمية، ص.ب. 62244 الرياض<br>11585                          |                                                 |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |                                                                                                                                                                                                                 |
| مهام الشركة                                                     | إدارة وتشغيل كامل خدمات الفندق وفقاً لعقد التشغيل<br>المبرم                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | إدارة وتشغيل الجزء التجاري (مكاتب<br>ومعارض) من العقار وتحصيل الإيجارات |                                                 |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |                                                                                                                                                                                                                 |
| الإفصاح اذا كانت الشركة تنوي الاستثمار<br>مع قيمة هذا الاستثمار | لا تنوي                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | لا تنوي                                                                 |                                                 |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |                                                                                                                                                                                                                 |
| اتعاب مدير الأملاك                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>1.75% من اجمالي الدخل الشهري كرسوم إدارة ثابتة (Base fee) تدفع شهرياً.</li><li>رسوم إدارة متغيرة ربع سنويه وفقاً للحالات التالية:</li></ul> <table><tr><td>نسبة الربح التشغيلي (GOP) من إجمالي الدخل</td><td>رسوم إدارة مستحقة (نسبة من الدخل التشغيلي (GOP)</td></tr><tr><td>أقل من 20%</td><td>0%</td></tr><tr><td>أقل من 30%</td><td>4%</td></tr><tr><td>أقل من 40%</td><td>5%</td></tr><tr><td>أقل من 50%</td><td>6%</td></tr><tr><td>أعلى من 50%</td><td>8%</td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>رسوم تسويقية 2.5% من إجمالي الإيرادات شهرياً.</li></ul> | نسبة الربح التشغيلي (GOP) من إجمالي الدخل                               | رسوم إدارة مستحقة (نسبة من الدخل التشغيلي (GOP) | أقل من 20% | 0% | أقل من 30% | 4% | أقل من 40% | 5% | أقل من 50% | 6% | أعلى من 50% | 8% | <ul style="list-style-type: none"><li>5% أتعاب التاجر من ايجار السنة الاولى لكل عقد تاجر يتم ابرامه</li><li>2.5% اتعاب ادارة من الايجارات المحصلة تدفع كل ستة أشهر ويحد أدنى 25,000 ريال سعودي شهرياً</li></ul> |
| نسبة الربح التشغيلي (GOP) من إجمالي الدخل                       | رسوم إدارة مستحقة (نسبة من الدخل التشغيلي (GOP)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                         |                                                 |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |                                                                                                                                                                                                                 |
| أقل من 20%                                                      | 0%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                         |                                                 |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |                                                                                                                                                                                                                 |
| أقل من 30%                                                      | 4%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                         |                                                 |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |                                                                                                                                                                                                                 |
| أقل من 40%                                                      | 5%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                         |                                                 |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |                                                                                                                                                                                                                 |
| أقل من 50%                                                      | 6%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                         |                                                 |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |                                                                                                                                                                                                                 |
| أعلى من 50%                                                     | 8%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                         |                                                 |            |    |            |    |            |    |            |    |             |    |                                                                                                                                                                                                                 |

نورة بنت عبده البراق

عمر بن عبد الكريم العثيم

مدير المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال  
وتمويل الإرهاب

الرئيس التنفيذي ورئيس الاستثمار

## ملحق 1 اقرارات مدير الصندوق وخطاب المستشار القانوني



**MULKIA  
INVESTMENT**

### الموضوع: اقرارات مدير الصندوق (ملحق 8)

إلى هيئة السوق المالية

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

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

شاكرين لكم حسن تعاونكم،،

عمر بن عبد الكريم العنيم  
الرئيس التنفيذي ورئيس الاستثمار

شركة مساهمة مغلقة | Closed Joint Stock Company  
الرياض 11573 | P.O. Box 52775 بريد  
المملكة العربية السعودية | Kingdom of Saudi Arabia  
فاكس +966 (11) 293 2799 | هاتف +966 92 000 3028  
ترخيص هيئة السوق المالية 13170-37 | C.R. 1010407245  
س.ت. ١١٤٧٤٥



### الموضوع: إقرارات مدير الصندوق (ملحق 10)

إلى: هيئة السوق المالية

- (1) يقر مدير الصندوق أن ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول ("صندوق ملكية عقارات الخليج ريت") قد أُعِدَّت وفقاً لللائحة 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 خلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. وكذلك على سلامة العقار قنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- (4) 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.
- (5) يقر مدير الصندوق بقيامه بال العناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.
- (6) يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأي دعاوى إفلاس أو إعدام أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخَلَّة بالشرف أو تنطوي على الغش ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالازدانة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.
- (7) يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.
- (8) يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهينة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق ("شركة ملكية للاستثمار") يتحمل تعارضها مع مصالح الصندوق.
- (9) يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح من شأنها أن تؤثر في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق.
- (10) يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي رسوم أخرى غير الرسوم المذكورة في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة "هـ" من ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- (11) يقر مدير الصندوق أن الصندوق لن يدرج إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق أو نقل منفعة، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح الموضحة في الفقرة ("الفرعية 8 من الفقرة ج") من ملحق الشروط والأحكام لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، سترد كامل مبالغ الاشتراك للمشركين.
- (12) 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.
- (13) يقر مدير الصندوق بأنه قد أفصح عن جميع العقود والإنفاقيات التي 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.

شركة مساهمة مغلقة | Closed Joint Stock Company  
الرياض 11573 | Riyadh 11573  
المملكة العربية السعودية | Kingdom of Saudi Arabia  
فاكس +966 (11) 293 2799 | هاتف +966 92 000 3028  
ترخيص هيئة السوق المالية 13170-37 | Capital Market Authority  
س.ت. 1010407245 | ١١٤٠٧٢٤٥



MULKIA  
INVESTMENT

14) يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من (50%) أو أكثر من (75%) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكهم، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
- 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 تُسدد 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.

15) يقر مدير الصندوق بأنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك بحسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعتقول وسيعمل مدير الصندوق والمديرون والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارون التابعون له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والعجد المعتقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق لخسارة 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 - وثبتت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف - وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل، وأن يكون التصرف لا يندرج في الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

16) يقر مدير الصندوق بأنه قد بين للمقيم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرماً عاماً وتضمنين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجار العقارات.

شاكركم لكم حسن تعاونكم،،

عمر بن عبد الكريم العنيم  
الرئيس التنفيذي ورئيس الاستثمار

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



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



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

سلمهم الله

السادة / هيئة السوق المالية

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

تحية طيبة وبعد،،،

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

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

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

وتقبلوا تحياتنا ..

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

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

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

www.ssfirm.com.sa

شركة مهنية ذات مسؤولية محدودة  
المملكة العربية السعودية - الرياض - طريق الملك عبدالعزيز - مركز السيف التجاري (1)  
ص ب ٩٠٥٤٩ الرياض ١١٦٢٣ - هاتف: ٢٠٥٤٥٥٥ - فاكس: ٢٠٥٤ ٢٢٢ - ٩٦٦  
سجل تجاري: (١٠١٠٦١٠٧٠٠)



MULKIA  
INVESTMENT



MULKIA  
Gulf Real Estate REIT

