

صندوق مُلْكِيَّة ذاخر العقاري

MULKIA THAKHER REAL ESTATE FUND

(صندوق استثمار عقاري خاص مغلق مؤسس وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية)

أمين الحفظ

المطور

مدير ومشغل الصندوق



الشروط والأحكام

أصدرت هذه الشروط والأحكام بتاريخ: 2025/04/17م

تم إشعار هيئة السوق المالية بتأسيس هذا الصندوق وطرح وحداته طرحاً خاصاً بتاريخ: 2025/04/03م

تاريخ آخر تحديث 2025/08/26م

هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق ملكية ذاخر العقاري والتي تعكس التغييرات التالية: (تغيير اسم الصندوق، تعيين مطور وتعديل اتعاب التطوير، تعديل مدة الصندوق، تعديل هدف الصندوق، تعديل مكافأة اعضاء مجلس الإدارة، تعيين عضو مجلس إدارة، الافصاح عن تعارض المصالح، زيادة حافز الاداء، حذف اتعاب هيكله الصندوق، تعديل قائمة المصطلحات، تغيير حجم الصندوق، تعديل شروط واحكام الصندوق بما يتوافق مع تحديث لائحة صناديق الاستثمار) وذلك حسب خطابنا المرسل إلى هيئة السوق المالية في تاريخ 2025/08/26م .

إخلاء مسؤولية هيئة السوق المالية

"لا يجوز توزيع هذا المستند في المملكة إلا على الأشخاص المحددين في لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية. ولا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في الأوراق المالية المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالأوراق المالية محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مُرخص له."

"يجب على المستثمرين أن يقوموا بقراءة هذه الشروط والأحكام و اتفاقية الاشتراك في الصندوق والمستندات الأخرى للصندوق بعناية، وأن يحصلوا على الاستشارات القانونية والشرعية والضريبية والمالية، وأية استشارات أخرى قبل اتخاذ أية قرارات استثمارية."

عمر بن عبد الكريم العثيم

الرئيس التنفيذي ورئيس الاستثمار

شهد بنت سليمان التويجري

مسؤول مساعد المطابقة والالتزام ومكافحة

غسل الأموال وتمويل الإرهاب

إشعار هام

صندوق مُلكية ذاخر العقاري ("الصندوق") هو صندوق استثمار عقاري مغلق مطروح طرح خاص، تم تأسيسه وإدارته من قبل شركة مُلكية للاستثمار ("الشركة") وهي شركة مساهمة مدرجة ومقرها الرياض، ومرخصة وخاضعة لتنظيم هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم (13170-37). ويتم طرح وحدات الصندوق من خلال طرح خاص بموجب لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية بموجب القرار (1-219-2006) وتاريخ (1427/12/3) هـ الموافق (2006/12/24م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) بتاريخ (1424/6/2 هـ) المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (1-54-2025) وتاريخ (1446/11/23 هـ) الموافق (2025/05/21م).

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

يتحمل مدير الصندوق مسؤولية المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والذي يؤكد مدير الصندوق حسب علمه (بعد أن بذل القدر المعقول من العناية المهنية للتأكد من ذلك) أنها لا تتضمن أي إفادة غير صحيحة أو مضللة ولا تغفل أية أمور تشترط اللوائح التنفيذية الصادرة من مجلس هيئة السوق المالية تضمينها فيها. يصنف مستوى المخاطر في الصندوق بـ (مخاطر عالية)، لذا فقد لا يكون مناسباً للمستثمرين الذين يرغبون في الاستثمار قليل المخاطر، إذ أن أسعار وحدات الصندوق يمكن أن تهبط بسبب المخاطر التي قد يتعرض لها الصندوق. وبالتالي، قد لا يسترد المستثمر المبلغ الأصلي الذي تم استثماره. لذا ننصح المستثمر باستشارة مستشار مالي مستقل قبل اتخاذ قرار الاستثمار. ولمزيد من التفاصيل حول المخاطر، يرجى الاطلاع على الفقرة (7) من الشروط والأحكام.

إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام موجهة للمستثمرين ممن لديهم الخبرة اللازمة لتحديد مدى ملائمة المخاطر لهم ومدى قابليتهم لهذه المخاطر كذلك. إن مدير الصندوق لم يفوض أي شخص بإعطاء أية معلومات أو تقديم أية إفادة بخصوص طرح الوحدات سوى تلك الواردة في هذه الشروط والأحكام. وفي حال حصول ذلك، يجب عدم الاعتماد على تلك المعلومات أو الإفادات باعتبارها أعطيت أو قدمت من مدير الصندوق. كما أن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام هي معلومات مقدمة في تاريخ إعداد الشروط والأحكام، ما لم يتم النص على خلاف ذلك.

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

يجب على المستثمرين المحتملين عدم اعتبار هذه الشروط والأحكام نصيحة فيما يتعلق بأي أمور ضريبية أو قانونية أو استثمارية أو أية مسائل أخرى، ويُنصح المستثمرون المحتملون باستشارة مستشارهم المهنيين والقانونيين والشرعيين المستقلين بشأن شراء الوحدات وامتلاكها أو التصرف بها وبشأن المتطلبات النظامية التي تنطبق عليهم وقيود الصرف الأجنبي التي قد تواجههم بهذا الشأن والنتائج التي قد تترتب على هذا الشراء أو الامتلاك أو البيع أو التصرف من حيث الدخل والضريبة والزكاة. إن توزيع هذه الشروط والأحكام وطرح الوحدات متاح ومسموح به لجميع الأشخاص. ويتطلب مدير الصندوق من كل من تقع هذه الشروط والأحكام بحوزته أن يتعرف على هذه القيود ويلتزم بها بالإضافة إلى أية قيود أخرى قد تسري عليه بسبب جنسيته أو مكان إقامته.

دليل الصندوق

 <p>MULKIA INVESTMENT</p>	<p>شركة مُلكية للاستثمار</p> <p>المملكة العربية السعودية، الرياض مجمع ذا إيليت، الدور الأول 8565 شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي، حي السليمانية، 12234 – 2874 هاتف: 8001199992 الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa</p>	<p>مدير ومشغل الصندوق</p>
 <p>ذاخر للتطوير THAKHER DEVELOPMENT</p>	<p>شركة ذاخر للتطوير</p> <p>المملكة العربية السعودية، الرياض ص.ب. 2398 الرمز البريدي 12395 هاتف: 0126015500 الموقع الإلكتروني: /https://thakher.com.sa/ar/ البريد الإلكتروني: info@thakher.com.sa</p>	<p>المطور العقاري</p>
 <p>مشاركة Musharaka</p>	<p>شركة مشاركة المالية</p> <p>المملكة العربية السعودية، الخبر – طريق الأمير تركي برج أدبر - الدور الثالث عشر ص.ب. 712 الخبر 31952 رقم الهاتف: +966138044644 الموقع الإلكتروني: /https://musharaka.sa/ البريد الإلكتروني: info@musharaka.sa</p>	<p>أمين الحفظ</p>
 <p>الزومان والفهد والحجاج Alzoman, Alfahad & Albajaj Professional Services للمستشارات المهنية</p>	<p>شركة الزومان والفهد والحجاج للاستشارات المهنية</p> <p>المملكة العربية السعودية، الرياض – طريق أنس بن مالك مبنى الصامل التجاري - حي الياسمين ص.ب. 6499 الرياض 13326 رقم الهاتف: +966920018802 الموقع الإلكتروني: /https://ay-cpa.sa/ البريد الإلكتروني: info@ay-cpa.sa</p>	<p>المحاسب القانوني</p>
 <p>هيئة السوق المالية Capital Market Authority</p>	<p>هيئة السوق المالية "الهيئة"</p> <p>المملكة العربية السعودية، الرياض المركز الرئيسي، طريق الملك فهد ص.ب. 220022 الرمز البريدي 11311 هاتف: 800-245-1111 الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa البريد الإلكتروني: info@cma.org.sa</p>	<p>الهيئة المنظمة</p>

يمكن لمدير الصندوق تغيير و/أو إضافة أي من المستشارين أو الأطراف الخارجية لاحقاً.

ملخص الصندوق	
اسم الصندوق	صندوق مُلكية ذاخر العقاري.
مدير ومشغل الصندوق	شركة مُلكية للاستثمار.
عملة الصندوق	الريال السعودي.
نوع الصندوق	مغلق.
طبيعة الصندوق	عقاري خاص.
فترة الصندوق	مدة الصندوق هي 1+4 سنوات (بحسب التاريخ الميلادي) تبدأ من تاريخ تشغيل الصندوق، قابلة للتمديد لفترة إضافية مدتها سنة واحدة وذلك بقرار من مدير الصندوق.
سعر الوحدة عند الطرح	10 ريال سعودي.
مستوى المخاطر	عالية.
أهداف الصندوق	الاستحواذ على أراضي سكنية تجارية في مدينة مكة المكرمة للقطعة رقم 78 و79 من المخطط العام لمشروع ذاخر مكة، لغرض تطوير وحدات فاخرة ومن ثم بيعها مع إمكانية البيع على الخارطة وتوزيع المتحصلات على مالكي وحدات الصندوق بعد سداد التزامات الصندوق.
فترة الطرح (الاشتراك)	يبدأ الاشتراك في الصندوق من تاريخ 2025/05/1م وحتى 2026/05/1م. ويجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح لمدة سنة بعد إشعار هيئة السوق المالية.
الحد الأدنى للاشتراك	50,000 ريال سعودي.
فترة التقييم	كل ستة أشهر.
رسوم الاشتراك	2% رسوم اشتراك تحسب مرة واحدة على الاشتراكات النقدية في الصندوق، ولا يوجد رسوم على الاشتراكات العينية في الصندوق.
أتعاب الإدارة	1.50% سنوياً من صافي أصول الصندوق - تُحتسب وتُدفع كل ثلاثة أشهر.
رسوم حفظ	مبلغ 70,000 ريال سعودي سنوياً - تُحتسب وتُدفع كل ستة أشهر.
رسوم تأسيس شركة ذات غرض خاص (SPV)	مبلغ 20,000 ريال سعودي، تدفع مره واحدة لأمين الحفظ عند تأسيس شركة لصالح الصندوق.
أتعاب مراجع الحسابات	مبلغ 48,000 ريال سعودي سنوياً - تُحتسب وتُدفع كل ستة أشهر.
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	مبلغ 5,000 ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع ويحد أعلى 20,000 ريال سنوياً لكل عضو مستقل - تُستحق عن كل اجتماع وتُدفع بعد الاجتماع مباشرة.
حافز أداء	نسبة 20% من صافي ربح الصندوق السنوي الذي يزيد عن 12.5% تدفع عند اغلاق الصندوق للمطور ومدير الصندوق حسب ما يتم الاتفاق عليه لاحقاً في اتفاقية التطوير.
أتعاب التطوير	سيتم تقاضي المطور رسوم تطوير بنسبة 8% من تكاليف التطوير الفعلية للمشروع وحسب ما يتم النص عليه من تفاصيل في اتفاقية التطوير لاحقاً.
رسوم التداول الداخلي	حتى 1% من إجمالي قيمة أي عملية تداول داخلي تُحتسب على المنقول له أو مشتري الوحدات وتُدفع لصالح مدير الصندوق عند تنفيذ أمر التداول الداخلي.
سعي شراء عقارات	كحد أقصى 2.5% من قيمة شراء العقار تُحتسب وتُدفع عند الإفراغ لمصلحة الوسيط العقاري.
أتعاب التسويق	2.5% بعد أقصى من قيمة المبيعات - تدفع للمسوق بعد تحصيل كامل قيمة بيع الوحدة العقارية المبيعة.
مصاريف التمويل	حسب الأسعار السائدة في السوق بالإضافة الى نسبة 1% من إجمالي مبلغ التمويل الذي يتم إتاحتها من أحد البنوك للصندوق تدفع لمدير الصندوق عند الحصول على التمويل نظير قيامه بإعداد ومتابعة الطلبات مع البنوك وجلب عروض التمويل المختلفة.
المصروفات والأتعاب الأخرى	0.50% كحد أعلى من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً - تُحتسب وتُدفع عند الحصول على الخدمة.

فهرس المحتويات

5	..... فهرس المحتويات	
6	..... قائمة المصطلحات	
8	..... اسم الصندوق ونوعه	1.
8	..... عنوان مدير الصندوق	2.
8	..... مدة الصندوق	3.
8	..... أهداف الصندوق	4.
8	..... وصف لغرض الصندوق وأهدافه، وبيان سياسة توزيع الأرباح	5.
9	..... ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه	6.
11	..... مخاطر الاستثمار في الصندوق	7.
15	..... الاشتراك	8.
17	..... تداول وحدات الصندوق	9.
18	..... إنهاء وتصفية الصندوق	10.
20	..... الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة	11.
21	..... أصول الصندوق	12.
22	..... مجلس إدارة الصندوق	13.
24	..... مدير الصندوق	14.
25	..... مشغل الصندوق	15.
26	..... أمين الحفظ	16.
27	..... المطور	17.
28	..... المكتب الهندسي	18.
28	..... مراجع الحسابات	19.
29	..... القوائم المالية	20.
29	..... تعارض المصالح	21.
30	..... تقديم التقارير إلى مالكي الوحدات	22.
31	..... اجتماع مالكي الوحدات	23.
32	..... قائمة بحقوق مالكي الوحدات	24.
32	..... مسؤولية مالكي الوحدات	25.
32	..... المعلومات الأخرى	26.
32	..... المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق	27.
32	..... لجنة الرقابة الشرعية للصندوق	28.
33	..... خصائص الوحدات	29.
33	..... تعديل شروط وأحكام الصندوق	30.
33	..... النظام المطبق	31.
34	..... التوكيل	33.

قائمة المصطلحات	
يقصد بالكلمات والمصطلحات الواردة بهذه الشروط والأحكام المعاني الموضحة أدناه ما لم يستوجب السياق غير ذلك:	
صندوق استثمار عقاري	برنامج استثماري عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمشاركين فيه بالمشاركة جماعياً في أرباح البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة.
الشروط والأحكام	شروط وأحكام الصندوق الواردة في هذه الوثيقة.
الصندوق	صندوق ملكية ذاخر العقاري.
مدير ومشغل الصندوق	شركة ملكية للاستثمار.
الهيئة	هيئة السوق المالية والمؤسسة وفقاً لنظام السوق المالية بالمملكة العربية السعودية.
المقيم	شخص يختاره مدير الصندوق لتقييم أصول الصندوق العقارية تتوافر فيه الدراية والخبرة اللازمان لتقديم خدمات التقييم العقاري وهو شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية مرخص له بمزاولة مهنة التقييم وفقاً لأحكام نظام المقيمين المعتمدين.
الوحدة	الوحدة الاستثمارية هي حصة أي مالك في أي صندوق يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.
المشترك (مالك الوحدات)	الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق ويشار لهم مجتمعين بـ "المشاركين" أو "مالكي الوحدات".
يوم العمل	يوم العمل الرسمي في المملكة العربية السعودية.
يوم تقويمي	أي يوم، سواء كان يوم عمل أم لا.
الشروط والأحكام	العقد بين مدير الصندوق والمشاركين والذي يحتوي على شروط وأحكام ويلتزم من خلاله مدير الصندوق بإدارة استثمارات المشاركين، ويتقاضى في مقابل تأدية الأعمال وخدمات الإدارة أتعاباً وعمولات ومبالغ أخرى كما هو منصوص عليها في ملخص الإفصاح المالي.
العقارات أو الأصول العقارية	هي كل العقارات والأصول العقارية وحقوق الانتفاع سواء التجارية، السكنية، المكتبية، الفندقية، الصناعية، التجزئة، وغيرها من القطاعات العقارية، بما فيها المباني والمرافق والأراضي وما يتعلق بها من حقوق ومنافع.
مجلس إدارة الصندوق	مجلس يعين مدير الصندوق أعضاء لمراقبة أعمال مدير الصندوق.
العضو المستقل	عضو مجلس إدارة صندوق مستقل يتمتع بالاستقلالية التامة ومما ينافي الاستقلالية، على سبيل المثال لا الحصر: 1. أن يكون موظفاً لدى مدير الصندوق أو تابع له، أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ الصندوق، أو لديه عمل جوهري أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ ذلك الصندوق. 2. أن يكون من كبار التنفيذيين خلال العامين الماضيين لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له. 3. أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة أو مع أي من كبار التنفيذيين لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له. 4. أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى مدير الصندوق أو في أي تابع له خلال العامين الماضيين.
طرف ذو علاقة	مدير الصندوق، المطور، أمين الحفظ، المحاسب القانوني، أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه، أي مالك وحدات لتجاوز ملكيته 5% من صافي أصول صندوق الاستثمار، أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.
المطور	شركة ذاخر للتطوير أو أي جهة يختاره مدير الصندوق ويعينه مطور و/أو مسوق بموافقة مجلس إدارة الصندوق.
مدير الأملاك أو مدير الأصول	مصطلحات مترادفة، أي شركة يتم تعيينها من قبل مدير الصندوق لإدارة أي من عقارات الصندوق.
المقيم	أي شخص يختاره مدير الصندوق ويعينه لتقييم أصول الصندوق العقارية ويكون معتمد لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ويوافق على تعيينه مجلس إدارة الصندوق.
المكتب الهندسي المشرف	أي شخص يختاره مدير الصندوق ويعينه مستشاراً هندسياً له فيما يتعلق بالمشروع ويوافق على تعيينه مجلس إدارة الصندوق
أمين الحفظ	شركة مشاركة المالية. أو أي جهة أخرى مرخصة من الهيئة يعينها مدير الصندوق أميناً لحفظ أصول الصندوق ويوافق على تعيينها مجلس إدارة الصندوق.

قائمة المصطلحات	
مراجع الحسابات	تعني شركة الزومان والفهد والحجاج للاستشارات المهنية. أي جهة أخرى يعينها مدير الصندوق محاسباً قانونياً ومراجعاً لحسابات الصندوق ويوافق على تعيينها مجلس إدارة الصندوق
المستثمرون	الأشخاص الذين يتقدمون بطلب للاشتراك بوحدة في الصندوق.
قرار صندوق خاص	يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم 75% أو أكثر من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً أكان حضورهم شخصياً أم ممثلين بوكيل أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.
قرار صندوق عادي	يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً أكان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.
المملكة	المملكة العربية السعودية.
نموذج طلب الاشتراك	هو النموذج الذي يقوم المكتتب باستكمالها ويبدى بموجبه رغبته في شراء عدد محدد من الوحدات في الصندوق، ويوافق على شروط وأحكام الصندوق، ويتم توفير هذا النموذج من قبل مدير الصندوق خلال فترة الاكتتاب.
اتفاقية العمل	اتفاقية خاصة تبرم بين المستثمر ومدير الصندوق تتضمن الشروط والأحكام لفتح حساب استثماري للمستثمر لدى مدير الصندوق.
صافي قيمة الأصول	قيمة أصول الصندوق بنهاية كل فترة تقييم مطروحاً منها كافة الالتزامات والنفقات والرسوم المحتسبة.
صافي قيمة الوحدة	صافي قيمة أصول الصندوق مقسوماً على عدد الوحدات القائمة وقت التقييم.
القيمة العادلة لصافي قيمة أصول الصندوق	هي تقديرات مقيّم معتمد للقيمة العادلة لأصول الصندوق مطروحاً منها المصاريف والنفقات والالتزامات بقيمتها الدفترية، ويتم تحديد القيمة العادلة لأصول الصندوق بناءً على افتراضات لكافة العوامل الهامة التي يمكن أخذها بعين الاعتبار عند تقييم أصول الصندوق (استثمارات الصندوق في الشركات والصناديق الاستثمارية)، شاملة العوامل المؤثرة على التدفقات النقدية المتوقعة لتلك الاستثمارات ودرجة المخاطر المرتبطة بتلك التدفقات.
الأرصدة النقدية وشبه النقدية	وهي أرصدة الحسابات الجارية في البنك مضافاً إليها قيمة الودائع والمراجعات.
القيمة بالتكلفة (الإسمية)	وهي قيمة الاستحواذ على أصل معين مضافاً إليها أية تكاليف مرتبطة بعملية الاستحواذ.
الطرح	الطرح الخاص لوحدات الصندوق على المستثمرين، والذي يتم إجراؤه وفقاً للنصوص الواردة في الشروط والأحكام.
فترة الطرح	الفترة المحددة في البند 1-8 (مواعيد الاشتراك وشروطه وإجراءاته) من هذه الشروط والأحكام لإجراء الطرح.
تاريخ بدء الطرح	من المتوقع أن تبدأ فترة الطرح بعد استيفاء متطلبات طرح الصندوق من قبل هيئة السوق المالية وحسب التواريخ الموضحة في الفقرة (8) من الشروط والأحكام.
الإغلاق	إغلاق الطرح.
تاريخ الإغلاق النهائي	التاريخ الذي يقرر فيه مدير الصندوق اكتمال الاشتراكات في الصندوق ويصبح بالإمكان البدء في استثمار اشتراكات المستثمرين في الصندوق فعلياً بتاريخ 2026/05/1م أو أي تاريخ يحدده مدير الصندوق والذي يسبق التاريخ المذكور حسب تقديره في حال جمع الحد الأدنى من رأس المال الموضح في الفقرة (8) من الشروط والأحكام.
تاريخ الإقفال الأولي	التاريخ الذي يتم فيه جمع الحد الأدنى للصندوق وبدء تشغيله.
تاريخ إقفال لاحق	أي تاريخ يتم فيه إقفال الصندوق خلال فترة الطرح أو أي فترة طرح لاحقة.
تداول الوحدات	وهي خدمة مقدمة من مدير الصندوق والتي تمكن ملاك الوحدات من تقديم طلبات بيع وشراء الوحدات بعد انتهاء فترة الطرح وانطلاق الصندوق واثناء مدته.
تاريخ التشغيل	هو تاريخ بدء عمليات الصندوق.
تاريخ التقييم	هو التاريخ الذي يتم فيه تقييم أصول الصندوق، والذي يكون في نهاية شهر يونيو وشهر ديسمبر من كل سنة ميلادية.
حساب أموال العميل	حساب يُفتح من قبل مدير الصندوق لدى بنك محلي يكون مربوطاً بحساب المشترك (مالك الوحدات) لاستثماري لدى مدير الصندوق بغرض إيداع أموال المشترك لتنفيذ أي عمليات استثمارية من خلاله.

قائمة المصطلحات

حساب لدى بنك محلي باسم الصندوق يفتح من قبل أمين الحفظ ويستوفي الشروط المنصوص عليها في قواعد أموال العملاء ويتم من خلاله دفع واستلام تكاليف ودخل الصندوق.	حساب الصندوق
هو العميل المؤهل المعرف في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها والمعرفة في لائحة صناديق الاستثمار.	العميل المؤهل
هو العميل المؤهل المعرف في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها والمعرفة في لائحة صناديق الاستثمار.	العميل المؤسسي
هو العميل المؤهل المعرف في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها والمعرفة في لائحة صناديق الاستثمار.	عميل التجزئة
يقصد بها أي من الآتي: 1. التي يتم تأسيسها من قبل مؤسسات البنية الأساسية للسوق. 2. التي يتم تأسيسها من قبل مؤسسات السوق المالية الحاصلة على الرخصة المطلوبة وفق اللوائح والتعليمات الصادرة عن الهيئة. منصات التوزيع الحاصلة على تصريح تجربة التقنية المالية لممارسة نشاط توزيع صناديق الاستثمار وصناديق الاستثمار العقاري.	منصة توزيع صناديق الاستثمار
يقصد به أينما ورد في هذه الشروط والأحكام، ولائحة صناديق الاستثمار، التاريخ الذي ينتهي به الصندوق وفقاً للمدة أو الحدث المحدد في شروط وأحكام الصندوق متضمنةً مرحلة بيع الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم.	انتهاء فترة الصندوق
يقصد بها أينما وردت في هذه الشروط والأحكام، ولائحة صناديق الاستثمار، فترة أقصاها اثنا عشر شهراً من اليوم التالي لتاريخ إنهاء الصندوق، ويتوجب خلالها تصفية أصول الصندوق بالكامل وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار.	تصفية الصندوق
الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.	ريال "أ" أو "ر.س"
هي ضريبة بنسبة محددة حسب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية وتحسب من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته مهما كانت حالته أو شكله، وتشمل "الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وتسدد قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود، والتي تم فرضها بموجب المرسوم الملكي رقم (84/أ) وتاريخ 1442/02/14هـ ولائحته التنفيذية، وأي تعديلات قد تطرأ عليه.	ضريبة التصرفات العقارية
اللائحة الصادرة عن الهيئة بموجب قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر رقم (2006-219-1) وتاريخ (1427/12/03هـ) الموافق (2006/12/24م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 1424/6/2هـ، المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 1-54-2025 وتاريخ (1446/11/23هـ) الموافق (2025/05/21م).	لائحة صناديق الاستثمار
نظام السوق المالية الصادر بحسب القرار الملكي رقم م/30 وتاريخ 1424/6/2هـ.	نظام السوق المالية

1. اسم الصندوق ونوعه

صندوق مُلكية – ذاخر العقاري ، هو صندوق استثمار عقاري خاص مغلق.

2. عنوان مدير الصندوق

عنوان المكتب الرئيسي لشركة مُلكية للاستثمار هو: مجمع ذا إيليت، الدور الأول 8565 شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي، حي السلمانية، الرياض 12234 – 2874، المملكة العربية السعودية هاتف: 800 119 9992 الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa

3. مدة الصندوق

مدة الصندوق هي 1+4 سنوات (بحسب التاريخ الميلادي) تبدأ من تاريخ تشغيل الصندوق، قابلة للتديد لفترة إضافية مدتها سنة واحدة وذلك بقرار من مدير الصندوق.

4. أهداف الصندوق

الاستحواذ على أراضي سكنية تجارية في مدينة مكة المكرمة للقطعة رقم 78 و79 من المخطط العام لمشروع ذاخر مكة، لغرض تطوير أبراج سكنية ومن ثم بيعها كوحدة سكنية مؤتنة مع إمكانية البيع على الخارطة وتوزيع المتحصلات على مالكي وحدات الصندوق بعد سداد التزامات الصندوق.

5. وصف لغرض الصندوق وأهدافه، وبيان سياسة توزيع الأرباح

(أ) وصف لغرض الصندوق وأهدافه

بالإضافة إلى ما هو وارد في المادة (4) من هذه الشروط والأحكام، فإن الصندوق يهدف وبشكل مفصل إلى الإستثمار في:

يسعى مدير الصندوق الى طرح عدد محدد من الوحدات الاستثمارية طرماً خاصاً على المستثمرين على ان يتم استثمار المبالغ التي يتم تحصيلها في الاستحواذ على أرض سكنية تجارية تقع في مدينة مكة المكرمة – لغرض التطوير الإنشائي لوحدات سكنية فاخرة لتحقيق عوائد رأسمالية من خلال بيع الأصول وتوزيع المتحصلات على مالكي الوحدات وسوف ينطلق الصندوق ثم يبدأ أنشطته في الاستحواذ على الأرض الموضحة في هذه الشروط والأحكام، ثم نقل ملكيتها لصالح الصندوق (تحت اسم "SPV") شركة ذات غرض خاص مملوكة لأمن الحفظ) ولن يتم دفع أي مبالغ أو تكاليف حتى يتم التأكد من صلاحية الصك وإمكانية نقلها على أن يتم الدفع عند افراغ الصك وقد التزم مالك العقار (الأرض) ببيع الأصل العقاري للصندوق مقابل صك وقد التزم مالك العقار (الأرض) الواقع بمدينة مكة المكرمة ببيع الأصل العقاري للصندوق مقابل مبلغ إجمالي قدره 155,339,400 مليون ريال سعودي. وسيتم دفع مبلغ الشراء كالتالي: 40% من قيمة شراء العقار يتم دفعها عينيّاً من خلال إصدار وحدات عينية للمالك في الصندوق و 60% يتم دفعها من خلال مبلغ نقدي مقطوع لملاك العقار

ب) سياسة توزيع الأرباح

لا يوجد أي أرباح سيتم توزيعها خلال عمر الصندوق وذلك لأن الصندوق هدفه التطوير ثم البيع وعند تحقيق المبيعات سيقوم مدير الصندوق بإيداع كافة المتحصلات من البيع في حسابات الصندوق، ثم خصم كافة الالتزامات على الصندوق، ومن ثم البدء في توزيع أي مبالغ نقدية متوفرة كتوزيعات رأسمالية على ملاك الوحدات وفق ملكية مالكي الوحدات، ويختص مجلس إدارة الصندوق باعتماد أي قرار للتوزيعات لتحديد نسبة ومبلغ التوزيع (إن وجد). وفي جميع الأحوال سيتم رفع توصية اعتماد الأسعار وبيع العقار وإنهاء الصندوق، من مدير الصندوق للاعتماد من مجلس إدارة الصندوق وبما يتوافق مع الشروط والأحكام وسياسة توزيع الأرباح.

6. ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه

سيعمل الصندوق على تحقيق أهدافه من خلال إتباع الاستراتيجية التالية:

أ) وصف لنوع (أو أنواع) الأصل العقاري أو الاستثمارات التي سوف يستثمر فيها الصندوق:

1. أراضي سكنية تجارية في مدينة مكة المكرمة في مخطط ذاخر مكة كما هو موضح في صك ملكية العقار.
2. وقع مدير الصندوق اتفاقية لشراء العقار لصالح الصندوق بمساحة 5,177.98م2 (خمسة آلاف ومائة وسبعة وسبعون متراً مربعاً وثمانية وتسعون سنتماً فقط) مع الملاك الحاليين للعقار وذلك على أن تكون الإجمالية للعقار 155,339,400 مليون ريال سعودي يتم دفعها عن طريق إصدار وحدات عينية للمالك بنسبة 40% ومبلغ نقدي مقطوع بنسبة 60% من إجمالي قيمة شراء العقار الموضحة أعلاه.
3. قام مدير الصندوق بتعيين 2 مقيمين عقاريين معتمدين لتقييم العقار حسب الجدول التالي:

متمن	تاريخ التقييم	اسم العقار	اجمالي المساحة	التقييم للمتر المربع الواحد	تقييم قيمة العقار
شركة قيم للتقييم العقاري	2025/08/1م	أراضي ذاخر	2م5,178	38,197 ريال	197,784,985 ريال
شركة بروفاليو للتقييم العقاري	2025/08/1م	أراضي ذاخر	2م5,178	32,121 ريال	166,321,895 ريال
متوسط التقييمات			2م5,178	35,159 ريال	182,053,440 ريال
قيمة الاستحواذ			2م5,178	30,000 ريال	155,339,400 ريال

• تجدر الإشارة بأنه تم توقيع اتفاقيات الإستحواذ على العقار بتاريخ 2025/06/16م.

4. يجوز لمدير الصندوق، وبعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق ببيع الأصول العقارية أو أي من استثمارات الصندوق، أو تقديم خياراتٍ أخرى للتخارج قبل نهاية مدة الصندوق أو بحلولها، علماً أن خيارات التخارج المتوقعة قد تشمل على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- البيع على أحد المستثمرين الاستراتيجيين، والذين قد يرغبون في الاستحواذ على أي من الأصول العقارية أو الاستثمارات التابعة للصندوق.

- البيع على أحد الشركات المالية أو الصناديق الاستثمارية، والتي ترى فرص في الاستحواذ على أي من الأصول العقارية أو الاستثمارات التابعة للصندوق.

(ب) سياسات تركيز الاستثمار:

يهدف صندوق مُلكية – ذاخر العقاري إلى الاستثمار في الأصول العقارية المذكورة في هذه الشروط والأحكام، وهي قطعة الأرض الواقعة في مدينة مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية وأي عقارات أخرى يرى مجلس إدارة الصندوق ومدير الصندوق الاستحواذ عليها لصالح الصندوق، حيث سيتم تطويرها إلى وحدات سكنية فاخرة ذات مساحات وأسعار بيع متنوعة، وسيكون العميل المستهدف للوحدات الناتجة عن التطوير في الصندوق هم الأفراد وكذلك الشركات المحلية والجهات الحكومية أو غيرها.

(ج) بيانات صك ملكية العقار محل مشروع الصندوق:

رقم الصك: 9577015743400000 الصادر من الهيئة العامة للعقار بتاريخ 2024/10/08م:

الأرض الواقعة في مدينة مكة المكرمة والبالغ مساحتها الإجمالية 2م2640.49 (ألفان وستمائة وأربعون متراً مربعاً وتسعة وأربعون سنتماً فقط)

رقم الصك: 5595719483100000 الصادر من الهيئة العامة للعقار بتاريخ 2024/10/08م:

الأرض الواقعة في مدينة مكة المكرمة والبالغ مساحتها الإجمالية 2م2,537.49 (ألفان وخمسمائة وسبعة وثلاثون متراً مربعاً وتسعة وأربعون سنتماً فقط)

(د) خطة سير أعمال الصندوق

سيعمل مدير الصندوق بالتعاون مع المطور على تحقيق هدف الصندوق خلال مدته وقد وضع المطور ومدير الصندوق افتراضات إنجاز أعمال التطوير الإنشائي والبيع الخاصة بالصندوق وفقاً للتالي:

الجدول الزمني المتوقع لإنجاز مشروع صندوق ملكية – ذاخر العقاري:

الجدول الزمني																الإجراء
السنة الأولى				السنة الثانية				السنة الثالثة				السنة الرابعة				
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	
																استكمال ما يلزم من تراخيص
																أعمال التطوير
																البيع على الخارطة

(هـ) صلاحيات الإقراض والاقتراض (الحصول على تمويل)

يملك مدير الصندوق صلاحية الحصول نيابة عن الصندوق أو أي شركة ذات غرض خاص يستثمر عبرها ويملك أصوله من خلالها بشكل مباشر، على أي تمويل مباشر متوافق مع المعايير والضوابط الشرعية، مضمون أو غير مضمون من حيث حق المطالبة، في أي وقت وذلك لتمويل وإعادة تمويل مشروع الصندوق ودفع نفقاته والتزاماته، شريطة ألا يتجاوز إجمالي التمويل ثمانين بالمئة (80%) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وقت الحصول على أي تمويل من هذا القبيل وبحسب آخر تقييم معتمد. يوافق ملاك الوحدات ويقرون بأنه يجوز لمدير الصندوق إعطاء الممولين كافة الضمانات المطلوبة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر رهن أصول الصندوق إلى البنوك أو الجهات الممولة. كما يقر مدير الصندوق بأنه لن يقوم بإقراض أصول الصندوق لأي طرف خلال عمر الصندوق.

(و) استثمار النقد المتوفر في الصندوق

يمكن لمدير الصندوق وفقاً لتقديره الخاص باستثمار السيولة المتاحة غير المستخدمة ولحين الحاجة لها، في استثمارات قصيرة الأجل ومتدنية المخاطر في البنوك المحلية أو في الصكوك الإسلامية أو في أي من صناديق أسواق النقد داخل المملكة وتكون متوافقة مع ضوابط المستشار الشرعية (بما فيها تلك التي يديرها مدير الصندوق)، وقد يتم فرض رسوم إدارة في حال الاستثمار في الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق.

ز) التخارج

1- مع مراعاة أي قيود قد تترتب على التصرف بأصول الصندوق بموجب العقود الموقعة مع الجهات الممولة، يحق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق، قبل أو بعد استكمال التطوير، بيع أصول و/أو عقارات الصندوق كلياً أو جزئياً، نقداً لأي طرف أو جهة أخرى (بما يشمل أي صندوق استثمار عقاري آخر متداول أو غير متداول يديره مدير الصندوق أو أي جهة أخرى)، متداول أو غير متداول يديره مدير الصندوق أو أي جهة أخرى، بالشروط التي يراها مدير الصندوق مناسبة بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وبما يحقق مصالح مالكي الوحدات، وذلك في أي وقت خلال مدة الصندوق مع الالتزام بأحكام لائحة صناديق الاستثمار. كما يحق لمدير الصندوق بيع عقارات / أصول الصندوق كلياً أو جزئياً قبل أو خلال عملية التطوير بموجب موافقة مجلس إدارة الصندوق. يحق لأي من مالكي الوحدات في الصندوق الشراء من أصول الصندوق مباشرة بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق، على أنه لا يتمتع أي من مالكي الوحدات في الصندوق بأي حق شفعة أو حق أفضلية أو أولوية من أي نوع كان بشراء أي من أصول الصندوق.

2- مع مراعاة أي اشتراطات في العقود الموقعة مع الجهات الممولة، يجوز لمدير الصندوق، في حال التصرف بالبيع بأي من أصول الصندوق، (أ) استخدام هذا الحاصل كلياً أو جزئياً في سداد أو تخفيض التمويل البنكي للصندوق (في حال وجد)، و/أو (ب) استخدام هذا الحاصل كلياً أو جزئياً في تسديد التزامات الصندوق و/أو (ج) استخدام هذا الحاصل كلياً أو جزئياً في أي شكل يحقق مصلحة مالكي الوحدات.

3- يجوز لمدير الصندوق، وبعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق بيع الأصول العقارية أو أي من استثمارات الصندوق، أو تقديم خياراتٍ أخرى للتخارج قبل نهاية مدة الصندوق أو بحلولها، علماً أن خيارات التخارج المتوقعة قد تشمل على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

- البيع على أحد المستثمرين الاستراتيجيين، والذين قد يرغبون في الاستحواذ على أي من الأصول العقارية أو الاستثمارات التابعة للصندوق.
- البيع على أحد الشركات المالية أو الصناديق الاستثمارية، والتي ترى فرص في الاستحواذ على أي من الأصول العقارية أو الاستثمارات التابعة للصندوق.

7. مخاطر الاستثمار في الصندوق

أ) يصنف الاستثمار في الصندوق بأنه (عالي المخاطرة)، ومن المخاطر، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

- 1) **المخاطر العامة للاستثمار في العقارات:** الصندوق معرض لجميع المخاطر المرتبطة بالاستثمار في القطاع العقاري في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك التغيرات السلبية في الأوضاع الاقتصادية على المستوى الإقليمي والمحلي أو العالمي وظروف السوق المحلية السلبية والوضع المالي لمستأجري العقارات ومشتريها وبنائها، وزيادة العرض وقلة الطلب والمنافسة والتغيرات في توافر التمويل ونفقات التشغيل الأخرى والقوانين والأنظمة البيئية وقوانين فرز الأراضي والأنظمة والسياسات المالية الحكومية الأخرى وأسعار الطاقة، والتغيرات في الإقبال النسبي على أنواع العقارات والمواقع، والمخاطر الناجمة عن الاعتماد على التدفقات النقدية، ومخاطر ومشاكل التشغيل، ونقص المعدات ومواد البناء، والتأخر غير المتوقع، والظروف الجوية السيئة والكوارث الطبيعية والحوادث، وغير ذلك من أحداث القضاء والقدر والعوامل الأخرى الخارجة عن نطاق السيطرة المعقولة لمدير الصندوق مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق.
- 2) **مخاطر عدم تمكن المستثمر من تقييم استثمارات الصندوق العقارية كالأعلى حدة:** لن تفتح الفرصة للمستثمرين الراغبين بالاستثمار في الصندوق لتقييم استثمارات الصندوق العقارية بشكل مستقلٍ وفردٍ قبل أن يقوم بها الصندوق. إن الصندوق لا يملك أي أصولٍ عقارية ولم يقم بعد بالاستحواذ على أو تحديد الاستثمارات العقارية وغير العقارية التي يعترزم القيام بها، كما أن الصندوق لن يقوم بتزويد المستثمر بمعلوماتٍ عن الاستحواذات العقارية التي سيقوم بها قبل حصولها مما سيحد من قدرة المستثمر على تقييم كل عملية استحواذ بشكلٍ منفرد.

(3) **مخاطر تكاليف التطوير والبناء:** من المحتمل لتكاليف تنفيذ مشاريع الصندوق أن تتجاوز التقديرات لأسباب مختلفة منها، على سبيل المثال لا الحصر، المنازعات مع المقاولين من الباطن والتضخم في بعض عناصر مواد البناء والمعدات والعمالة وسوء الأحوال الجوية والمشاكل والظروف غير المتوقعة. وحيثما أمكن، سيتم الحد من تجاوز التكاليف من خلال الدخول في عقود بناء محددة المدة والسعر مع المقاولين ووضع مخصصات مناسبة لتغطية حالات الطوارئ. ولكن ليس هناك من ضمان بأن التدابير التي سيتم اتخاذها للحد من التكاليف ستكفي للقضاء على خطر تكبد تجاوزات كبيرة في التكاليف تؤدي إلى إلحاق خسائر بالمالكي الوحدات. وغير ذلك، على الرغم من بذل العناية الواجبة الملائمة من جانب المطور في اختيار المقاولين، فإن تدني مستوى جودة العمل من جانب هؤلاء المقاولين قد يؤثر سلباً على بيع المشروع لاحقاً. وفي مثل هذه الحالات، ربما يكون حق الرجوع بالمطالبة على المقاولين محدوداً.

(4) **مخاطر تركُّز الاستثمارات جغرافياً:** بحسب تقديرنا، ستتركز عقارات محفظة الصندوق داخل المملكة العربية السعودية وقد يكون تركيزها في منطقة واحدة وبالتالي سوف تتأثر بالأوضاع والانكماشات والدورات الاقتصادية التي تتأثر بها المنطقة بشكل عام مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة، وقد تشمل العوامل المؤثرة على الأوضاع الاقتصادية في المملكة العربية السعودية ما يلي:

- 1.4 الأداء المالي والإنتاجية لمختلف القطاعات الاقتصادية.
- 2.4 التباطؤ الاقتصادي.
- 3.4 تسريح الموظفين وتقليص حجم الأعمال.
- 4.4 تغيير مواقع الأعمال.
- 5.4 تغيّر العوامل الديموغرافية.
- 6.4 مستوى جودة البنية التحتية.
- 7.4 التضخم العقاري أو تقلص الطلب على العقار.
- 8.4 إقرار تشريعات جديدة تتعلق بتملك أو بتأجير واستئجار العقارات.

(5) **مخاطر المشاريع العقارية الجديدة:** إن تطوير المشروع وتسويقه قد يكون عرضة لمخاطر المشاريع العقارية الجديدة من بينها، على سبيل المثال لا الحصر:

- 1.5 التأخر في الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية المطلوبة.
- 2.5 التأخر في إنجاز الأعمال في الوقت المناسب.
- 3.5 تجاوز التكاليف المقدرة.
- 4.5 عدم القدرة على تحقيق مبيعات مبكرة.

(6) **مخاطر صعوبة التسييل:** تمثل العقارات فئة من الأصول صعبة التسييل إلى حد كبير. لذا، فقد لا يتمكن مدير الصندوق من بيع أصول الصندوق في المشروع في وقت مناسب وبالسعر المتوقع، وقد لا يستطيع ذلك على الإطلاق. كما أن عائد الصندوق يعتمد إلى حد كبير على قدرة مدير الصندوق على تصفية أصول الصندوق في الوقت اللازم عند التصفية. وبالتالي، فإن تأخر أو صعوبة تصريف مدير الصندوق في بيع أصول الصندوق قد يؤثر بدرجة كبيرة على العائد النهائي الذي يحصل عليه المستثمرون، إن وجد.

(7) **المخاطر البيئية:** قد يتعرض المشروع للمسؤولية عن أي تلوث يتم اكتشافه في موقع المشروع ويتعين إزالته أو إصلاحه عملاً بتعليمات السلطات المختصة. وربما تكون تكاليف المعالجة المطلوبة كبيرة مما يؤثر سلباً على قيمة أصول الصندوق وربحية المشروع وعوائد مالكي الوحدات.

(8) **مخاطر الاقتراض والضمان:** من المتوقع أن يتم تمويل المشروع جزئياً من خلال الاقتراض والإيرادات من المبيعات على الخارطة علماً بأنه حتى تاريخ نشرة المعلومات هذه، لم يتم تأمين أي تمويل وليس هناك أي ضمان بشأن إمكانية توفير التمويل أو بشأن اعتماد هيكل تمويل معين. وحتى في حال الحصول على التمويل، قد ترتفع تكاليف الاقتراض وربما لا يحقق المشروع إيرادات كافية لتغطية تكاليف التمويل. وسوف تستخدم عائدات التأجير، إن وجدت، لخدمة قروض المشروع. وفي حال كانت إيرادات التأجير غير كافية لخدمة القروض أو فيما لو وقعت حالة تقصير في تسديد القروض، فإن ذلك قد يهدد إنجاز المشروع مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق.

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

- 1.9 التغيرات في الظروف الاقتصادية أو الظروف المحلية بشكل عام.
- 2.9 التغير في العرض والطلب على العقارات.
- 3.9 التغير في نسبة الفائدة السائدة وخصوصاً الفترات التي تنسم بارتفاع نسبة الفائدة وقلّة المعروض النقدي.

4.9 التغيير في القوانين والتشريعات والضريبية والعقارية والبيئية والتقسيم الحضري.

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

10) **مخاطر تصفية الأصول العقارية:** يعتمد تقييم الاستثمارات العقارية على عوامل مختلفة ربما يكون من الصعب تحديدها. وقد تنخفض القيمة السوقية للعقارات نتيجة لتراجع الأوضاع الاقتصادية أو بسبب الظروف السياسية والتنظيمية والسوقية. ولا يمكن إعطاء أي ضمان بأن أسعار العقارات سوف تعكس بدقة الثمن الذي يمكن لأي استثمار تحقيقه عند البيع الفعلي وقد يتعذر تحقيق قيمة الأصول العقارية بالأسعار التي أشارت إليها تقارير التقييم. وعلى هذا الأساس، فإن أي انخفاض في قيمة الأصول العقارية من شأنه أن يؤثر على العائد على الاستثمار وبالتالي على العائد للملكي للوحدات.

11) **مخاطر التركيز:** يهدف الصندوق إلى تحقيق عوائد رأسمالية من خلال استثماره في المشروع. وسيكون مالكي الوحدات عرضة لمخاطر معينة مرتبطة بالتركيز الجغرافي والقطاعي لأصول الصندوق في مناطق محددة في المملكة العربية السعودية. ولا تتوفر لهم ميزة التنوع الجغرافي والقطاعي. وبناءً عليه، فإن أصول الصندوق ستكون عرضة للتقلبات في القيمة نتيجة للظروف الاقتصادية السلبية وغيرها من الظروف التي قد تؤثر على اقتصاد المملكة ولا يمكن التنبؤ بها. وقد يكون الوضع المالي للصندوق أكثر عرضة للتغيير في القيمة مما في حالة التنوع الجغرافي الأوسع نطاقاً.

12) **مخاطر المناخ السياسي:** قد تتأثر قيمة الصندوق وأداؤه بعوامل غير ثابتة، بما فيها التطورات السياسية والمؤثرات الخارجية. مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

13) **مخاطر عدم وجود ضمانات في عمليات بيع العقار:** إن الأطراف البائعة للعقارات عادة ما تقدم ضمانات محدودة أو لا تقوم بتقديم أي ضمانات تتعلق بمدى جودة العقار من النواحي المعمارية أو الهندسية أو مدى ملاءمته للاستخدام في غرض معين. وبالتالي فإن الصندوق يملك إجراءات محدودة إذا ما فشلت دراسات الفحص النافي للجهالة التي قد يقوم بها الصندوق قبيل الاستحواذ على عقار معين في إظهار أي أمور قد يكون من شأنها خفض قيمة العقار. في مثل هذه الحالات، فإن الصندوق قد يخسر كل أو جزءاً كبيراً من استثماره في مثل هذه العقارات. وبالتالي فإن ذلك سوف ينعكس سلباً على قيمة استثمار المشتركين وكذلك على سعر الوحدة في الصندوق.

14) **المخاطر القانونية:** ربما تخضع القوانين والأنظمة المطبقة حالياً للتغيير وقد يكون لأية تعديلات في الأنظمة الحالية أو التفسيرات المتعلقة بها في غير صالح الصندوق مما يكون له تأثير سلبي على أنشطة الصندوق وأداءه.

15) **محدودية حق الرجوع على الصندوق:** ينحصر حق الرجوع على الصندوق في أصول الصندوق وتشكل عائدات أصول الصندوق المصدر الوحيد للمبالغ التي تدفع على الوحدات. ولا يمكن أن يكون هناك أي ضمان بأن الحصيلة الصافية لتصفية أصول الصندوق أو التنفيذ المتعلق بها ستكون كافية لتسديد جميع المبالغ المستحقة فيما يتعلق بالوحدات أو لضمان أن يحصل مالكو الوحدات على جميع أموالهم.

16) **مخاطر تقييم أصول الصندوق:** يتم الاعتماد على التقييمات التي يجريها اثنين من المقيمين المستقلين وفقاً لهذه الشروط والأحكام فيما يتعلق بالأصول العقارية. وستكون عمليات التقييم التي يقوم بها المقيمين المستقلين لغرض تقدير قيمة الأصل العقاري أو استثمارات الصندوق الأخرى، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك الأصل العقاري أو الاستثمار، حيث يعتمد ذلك الأمر على التفاوض بين المشتري والبائع. إن التحقق النهائي من القيمة السوقية للأصول العقارية أو الاستثمار يعتمد إلى حد كبير على الظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق. وإذا قرر الصندوق تصفية أصوله، فإن القيمة المحققة قد تكون أكثر من أو أقل من قيمة التقييم المقدرة لهذه الأصول. وفي فترات التقلبات الاقتصادية، والتي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة لتقديرات القيمة، وتقل العمليات المماثلة في السوق التي يمكن في مقابلها قياس القيمة، فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقدرة لأصل عقاري معين والقيمة السوقية النهائية لذلك الأصل. وعلاوة على ذلك، فإن عدم اليقين النسبي بشأن التدفقات النقدية يمكن أن يؤثر سلباً على دقة تقديرات قيمة العقار، وعلى المفاوضات بين المشتري والبائع وبالتالي على العوائد النهائية المتوقعة لمالكي الوحدات واحتمال عدم القدرة على البيع بشروط مناسبة وملائمة. تعتمد قدرة الصندوق على بيع الأصول العقارية أو الاستثمارات بشروط مناسبة وملائمة على العديد من العوامل، ومنها عوامل خارجة عن نطاق سيطرته، بما في ذلك حجم الطلب في السوق، وكذلك المنافسة من جانب البائعين الآخرين واحتمال توفر التمويل للمشتريين بأسعار جذابة. لذلك، فإذا لم يستطع الصندوق بيع عقاراته بشروط مناسبة وملائمة أو في الوقت الذي يخطط فيه المطور على بيعها، فإن ذلك قد يؤثر سلباً على وضع الصندوق المالي ونتائج عملياته وتدفعاته النقدية وقدرته على دفع توزيعات للمستثمرين.

17) **مخاطر توجه المستثمرين لقطاعات أخرى غير القطاع العقاري:** حيث أن التقلبات الاقتصادية ووجود فرص في القطاعات الأخرى قد يجعل المستثمرين يعزفون عن الاستثمار في القطاع العقاري والتوجه للقطاعات الأخرى وبالتالي قد يتأثر سلباً سعر الوحدة في الصندوق.

18) **مخاطر إدارة الأصول العقارية:** حيث أن مدير الصندوق قد يفقد أحد المدراء التنفيذيين أو المتخصصين في إدارة الصناديق العقارية بالشركة وبالتالي قد يتأثر أداء الصندوق وسعر الوحدة سلباً.

- 19) **مخاطر التأخر في الاستحواذ على العقارات:** قد يكون هناك فترة من الزمن قبل أن يتم استثمار جميع أموال الصندوق المتاحة للاستثمار. إن التأخيرات التي تواجه الصندوق في اختيار والاستحواذ على و/أو تطوير العقارات قد تؤثر بشكل سلبي على استثمارات المشتركين. بالنسبة للعقارات التي يستحوذ الصندوق عليها قبل الشروع في عمليات الإنشاء أو خلال المراحل الأولية لعملية الإنشاء، فإن الوقت المستغرق للانتهاء من العقار وتسلمه قد يستغرق بضعة أشهر على أقل تقدير. إن مثل هذه التأخيرات وغيرها قد تؤدي إلى تأخر الصندوق في القيام بتوزيعاته الرأسمالية للمشاركين مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق.
- 20) **مخاطر تكاليف الامتثال للقوانين والتشريعات الحكومية:** إن الممتلكات العقارية والعمليات المتعلقة بها من تشييد وتأجير وغير ذلك خاضعة لقوانين وتشريعات المملكة العربية السعودية مثل تلك المتعلقة بالبيئة وحمايتها وتشريعات الصحة والسلامة العامة ومدى ملاءمة العقار للاستخدام من قبل الأفراد ذوي الاحتياجات الخاصة وغير ذلك. قد تفرض مثل هذه القوانين والتشريعات التزامات متفاوتة على المستأجرين و/أو ملاك العقار و/أو المطورين العقاريين فيما يتعلق بتكاليف تقصي العقارات من قبل الهيئات الحكومية ومعالجة الملاحظات التي قد تبديها تلك الجهات بغض النظر عن السبب أو إذا ما كانت الأفعال التي أدت إلى عدم الامتثال للقوانين قانونية أم لا، وقد تكون مثل هذه الالتزامات جوهرية في حجمها ونوعها مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.
- 21) **مخاطر محدودة عملية الفحص النافي للجهالة:** عند قيام مدير الصندوق بالفحص النافي للجهالة وتقييم الفرصة الاستثمارية، سيقوم مدير الصندوق بالاعتماد على المصادر المتوفرة له بما في ذلك المصادر الداخلية للمعلومات والمعلومات التي يقوم الممولون أو الشركاء أو الملاك للأصول العقارية والاستثمارات المستهدفة بتزويدها مدير الصندوق، وبالتالي، قد تعتمد عملية الفحص النافي للجهالة لبعض الأصول العقارية أو الاستثمارات المستهدفة من قبل الصندوق على معلومات محدودة أو غير كاملة، مما قد يكون له أثر سلبي على استثمارات الصندوق وقد يؤثر ذلك سلباً على الصندوق وسعر الوحدة.
- 22) **مخاطر الاعتماد على المطور:** سيتحمل المطور مسؤولية استكمال أعمال التطوير العقاري في حال تعيينه وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، وسوف يعتمد الصندوق بشكل جوهري على فريق الإدارة التابع للمطور وقدراته في إدارة واستكمال أعمال التطوير لمشاريع الصندوق، ولذا فإنه إذا استقال أي عضو في فريق الإدارة أو أصبح غير قادر على أداء واجباته بالنيابة عن الصندوق، أو إذا تقرر إنهاء العلاقة التعاقدية بين الصندوق والمطور لأي سبب من الأسباب، فإن الصندوق قد يفترق إلى خبرات مهمة للغاية من أجل إكمال أعمال التطوير العقاري، ونتيجة لذلك فإن التطوير العقاري للصندوق قد يتأثر سلباً، وهذا بدوره قد يكون له أثر سلبي على عائدات المستثمرين وعلى سعر وحدات الصندوق.
- 23) **مخاطر قلة الأيدي العاملة:** إن عدم توفر الأيدي العاملة قد يؤدي إلى زيادة تكاليف العمالة، وعلى قدرة المقاولين على إتمام عملية التطوير العقاري، مما قد يؤدي إلى تأخر أعمال التطوير العقاري أو زيادة التكاليف عما هو مخطط له، وبالتالي قد يؤثر ذلك بشكل سلبي على عوائد الصندوق المتوقعة وقيمة وحداته.
- 24) **مخاطر إنهاء الصندوق:** في حال تم إنهاء الصندوق، يتعين على مدير الصندوق بدء إجراءات التصفية، وقد يؤدي ذلك إلى بيع الأصول العقارية واستثمارات الصندوق في أوقات ليست مناسبة ومثالية، أو بسعر قد لا يعكس القيمة السوقية العادلة، أو بطريقة قد لا تكون هي الأفضل لبيعها. وجميع هذه الأمور والعوامل ذات تأثيرات سلبية جوهرية على عائدات الصندوق، وكذا القيمة النهائية الذي يتلقاها مالك الوحدة بنهاية تصفية الصندوق.
- 25) **مخاطر التاريخ التشغيلي السابق للصندوق والمطور:** الصندوق حديث النشأة والتأسيس، ولم تبدأ بعد عملية تشغيل الصندوق، لذا فلا يوجد للصندوق سجل أداء سابق أو تاريخ تشغيلي يمكن للمستثمرين المحتملين من خلاله الحكم على أداء الصندوق ونجاحاته مستقبلاً. كما أن طبيعة الاستثمارات المستقبلية في الصندوق، وكذلك طبيعة المخاطر المرتبطة بها قد تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي اضطلع بها مدير الصندوق في السابق. كما أنه ليس بالضرورة أن تكون النتائج السابقة التي حققها مدير الصندوق دالة على الأداء المستقبلي. لذا تعد حدائتة الصندوق من المخاطر حيث يصعب التنبؤ بمدى التغيير في قيمة الوحدات أو في العائدات التي من المفترض تحقيقها. بالإضافة إلى أن سجل الأداء في التعاملات السابقة بين المطور ومدير الصندوق ليس معياراً للأداء المستقبلي.
- 26) **مخاطر تعارض المصالح:** قد ينشأ تعارض مصالح بين مدير الصندوق، والأطراف ذوو العلاقة ومالكي الوحدات، مما قد يؤثر على موضوعية واستقلالية مدير الصندوق عند اتخاذ قرارات استثمارية، مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة، وخاصة أن مدير الصندوق والشركات التابعة له، ومدراء كل منهما والمدراء والمنتسبين قد يكونوا مشاركين في أنشطة عقارية وغيرها من الأنشطة تجارية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. وبهذا الخصوص، يجوز للصندوق من وقت لآخر التعامل مع أشخاص أو شركات أو مؤسسات أو الشركات التي ترتبط مع الشركات التابعة لمدير الصندوق لتسهيل الفرص الاستثمارية. ولا يتطلب من الجهات التي فوض مجلس إدارة الصندوق مسؤوليات معينة لها (بما في ذلك مدير الصندوق) أن يكرسوا كل مواردهم للصندوق. وفي حال قامت أي من الجهات المذكورة بتكريس مسؤولياتها أو مصادرها لصالح جهات أخرى، قد يحد ذلك من قدرتها على تكريس مصادرها ومسؤولياتها لصالح الصندوق مما قد يؤثر على قدرة الصندوق بتحقيق أهدافه من حيث النمو في العائدات والقدرة على تحقيق قيمة سوقية أفضل للوحدات، مع ضرورة مراعاة أحقية الصندوق الاستثمار في الصناديق المطروحة طرماً عاماً أو خاصاً والمداره من قبل مدير الصندوق وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام.
- 27) **قيود نقل ملكية الوحدات:** لن يُسمح لأي مستثمر بتخصيص أو بيع أو نقل أي من حصصه أو حقوقه أو التزاماته فيما يخص وحدائته المملوكة، دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من مدير الصندوق، وعليه، يجب على كل مستثمر مراعاة ذلك وتحمل هذه المخاطرة خلال مدة الصندوق.
- 28) **مخاطر الأعباء الزكوية:** من المحتمل أن يتم تحميل الشركة ذات الغرض الخاص أعباء زكوية في حالات الحصول على تمويل وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام، وبالتالي قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم الأصول العقارية مما قد يؤثر سلباً على سعر وحدات الصندوق.

(29) مخاطر الدعاوى القضائية والتقاضي مع الغير: إن الصندوق معرض لاحتمالية الدخول في دعاوى قضائية مع الغير نظراً لطبيعة الأنشطة الخاصة به. وفي هذه الحالة، يتحمل الصندوق أتعاب قانونية ونفقات المدافعة والمرافعة بمواجهة مطالبات الغير، إضافة إلى مبالغ التسويات أو الأحكام القضائية، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من أصول الصندوق والأموال النقدية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات. ويحق لمدير الصندوق وآخرين الحصول على تعويض من الصندوق فيما يتعلق بتلك الدعاوى القضائية وفقاً لطبيعة كل نزاع أو دعوى وما يترتب عليها.

(30) إمكانية الطعن والنزاعات القانونية في ملكية الأصول العقارية للصندوق: تثير ملكية العقارات في المملكة عدداً من المسائل القانونية المحتملة، حيث لا توجد سجلات عقارية مركزية فعالة وملزمة في المملكة، كما أن صكوك الملكية قد لا تمثل بالضرورة حقوق التصرف الكاملة في ملكية العقارات وقد تخضع للطعن، شروط وأحكام حيث إن المحاكم في المملكة لا تعترف بدفاع المشتري «حسن النية» ضد المطالبات العقارية، علاوة على ذلك فليس من الضروري وجود عقد بين شخصين ليتمكن أحدهما من مطالبة الآخر بإعادة ملكية أصل عقاري، وعليه فإن المنازعات القانونية قد تنشأ فيما يتعلق بالأصول العقارية التي سيستحوذ عليها الصندوق (من خلال مدير الصندوق)، مما قد يضعف قدرة الصندوق (من خلال مدير الصندوق) على التصرف أو نقل الأصول العقارية بملكية خالية من الرهن والقيود، وقد يتسبب في بعض الحالات بخسارة الصندوق لملكية الأصول العقارية التي اعتقد بأن الاستحواذ عليها تم بصورة قانونية ونظامية خالية من أي أعباء أو مطالبات أو ادعاءات، فضلاً عن ذلك قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات بشأن الملكية جوهرياً على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق بشكل سلبي.

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

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

- الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة. ويتحمل مالكي الوحدات المسؤولية كاملة عن خسارة رأس مالهم المستثمر.

- (أ) تبدأ فترة الطرح من تاريخ بدء الطرح 2025/05/1م وتنتهي بتاريخ 2026/05/1م، ويجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح لمدة سنة بعد إشعار هيئة السوق المالية، وفقاً للفقرة (د) (الحد الأدنى الذي ينوي مدير الصندوق جمعه).
- (2) خلال فترة الطرح يستهدف مدير الصندوق جمع استثمارات (نقدية و/أو عينية) بقيمة 200 مليون ريال سعودي (200,000,000 ريال سعودي)، بطرح عدد 20,000,000 وحدة في الصندوق بسعر عشرة (10) ريال للوحدة، طرْحاً خاصاً على المستثمرين بموجب لائحة صناديق الاستثمار.
- (ب) يجوز لمدير الصندوق قبول الاشتراكات العينية.
- (ج) يتعهد مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.
- (د) بيان الحد الأدنى للمبلغ الذي ينوي مدير الصندوق جمعه والاجراء المتخذ في حال عدم الوصول إلى ذلك الحد الأدنى:
- الحد الأدنى للاشتراك في الصندوق هو مبلغ (50,000) خمسون ألف ريال سعودي وبحد أقصى لعلماء التجزئة مبلغ (200,000 ريال سعودي) متنا ألف ريال سعودي، ويشترط على المستثمر الاحتفاظ بمبلغ (50,000 ريال سعودي) فقط مبلغ خمسون ألف ريال سعودي كحد أدنى للرصيد وسيكون سعر الوحدة عند تأسيس الصندوق 10 ريال سعودي. كما ينوي مدير الصندوق جمع الحد الأدنى لرأس مال الصندوق والمحدد بمبلغ 50,000,000 ريال سعودي، وفي حال عدم الوصول إلى ذلك الحد الأدنى فيقوم مدير الصندوق بإعادة جميع مبالغ الاشتراكات دون أي اقتطاع أو رسوم.
- (هـ) يستهدف الصندوق طرح وحداته على المستثمرين من فئة العملاء المؤهلين والعملاء المؤسسين، وبحد أقصى للاشتراك بمبلغ 200,000 ريال سعودي لفئة عملاء التجزئة كما هو منصوص عليه في لائحة صناديق الاستثمار المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 1-54-2025 وتاريخ (11/23/1446هـ) الموافق (2025/05/21م). ويلتزم مدير الصندوق بعدم طرح وحدات الصندوق على المستثمرين من فئة عملاء التجزئة إلا بعد جمع مدير الصندوق لإجمالي اشتراكات نقدية من فئة العملاء المؤهلين والعملاء المؤسسين تماثل إجمالي الاشتراكات النقدية المراد جمعها من فئة عملاء التجزئة أو تزيد عنها. ولن يؤدي نقل ملكية وحدات الصندوق -في جميع الأحوال- إلى تجاوز ملكية المشتركين مقابل حق نقدي من فئة عملاء التجزئة ما نسبته 50% من إجمالي قيمة وحدات الصندوق.
- (و) يقوم مدير الصندوق بإجراء طروحات ثانوية ("الطروحات الثانوية") بحيث يحق لمدير الصندوق بناء على تقديره الخاص طرح وحدات الصندوق على المستثمرين من خلال فترة الطروحات الثانوية والتي يتم فيها قبول طلبات الإشتراك من قبل مدير الصندوق، ويقوم مدير الصندوق بطرح المزيد من الوحدات وفي حدود رأس مال الصندوق المستهدف أو بزيادة رأس مال الصندوق ووفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام ("فترة الطروحات الثانوية") على أن يتم إشعار الهيئة وفقاً لمتطلبات أحكام لائحة صناديق الاستثمار .
- علماً أن أي طرح للوحدات سواء خلال فترة الطرح الأولي و/أو فترة الطروحات الثانوية ستكون وفقاً للمتطلبات النظامية للطرح الواردة في لائحة صناديق الاستثمار، كما أن مدة الطروحات الثانوية وعددها تكون حسب تقدير مدير الصندوق ومع مراعاة أحكام لائحة صناديق الاستثمار.
- يقوم مدير الصندوق بإرسال تقرير إلى الهيئة بعد إقفال الطرح يبين فيه معلومات المشتركين والالتزامات الرأسمالية كما في تاريخ إقفال الطرح (سواء فترة الطرح الأولي أو فترة الطروحات الثانوية).
- (ز) على المستثمر الذي يرغب الإشتراك في الصندوق أن يفتح حساباً لدى مدير الصندوق لكي يتم من خلاله تنفيذ عمليات الإشتراك.
- (ح) على المشتركين الذين يرغبون في شراء وحدات الصندوق استيفاء وتسليم نموذج طلب الإشتراك والتوقيع على وثيقة الشروط والأحكام وتسليمها إلى مدير الصندوق مصحوباً بما يثبت الأيداع في حساب أموال العميل لدى البنك المعتمد لدى مدير الصندوق. إذا تم الدفع بعملة غير الريال السعودي فإن ذلك قد يتسبب في التأخير وإضافة تكاليف لتحويل تلك الدفعات إلى الريال السعودي.
- (ط) الإشتراك في الصندوق متاح خلال فترة الطرح فقط والموضحة في الفقرة (أ.8) أعلاه.
- (ي) يتم استيفاء مبلغ الإشتراك من خلال الخصم المباشر من حساب أموال العميل لدى مدير الصندوق. وفي حال رغبة المستثمر أن يدفع قيمة اشتراكه بطريقة أخرى عدا الخصم من الحساب، كشيك شخصي، أو شيك مصرفي، أو حوالة بنكية، فسيتم تنفيذ طلب الإشتراك عند تحصيل مدير الصندوق مبلغ الإشتراك واستلام نموذج طلب الإشتراك والشروط والأحكام الموقعة من قبل المستثمر.
- (ك) يخصص للمستثمر عدد من الوحدات تحسب بقسمة قيمة الإشتراك على قيمة الوحدة عند الطرح. ويبدأ الاستثمار فور تخصيص الوحدات وبدء تشغيل الصندوق. ولتنفيذ الإشتراك يجب أن تكون قيمة الإشتراك تساوي أو أكثر من الحد الأدنى للاشتراك والمحدد بواقع (50,000) فقط مبلغ خمسون ألف ريال سعودي.
- (ل) لا يحصل المستثمر على شهادة ملكية للوحدات الاستثمارية، بل يتم قيد جميع الوحدات الاستثمارية في سجل الوحدات الذي يحتفظ به مدير الصندوق، بصيغة رقمية أو خطية أو بوسيلة إلكترونية، ويستلم كل مستثمر من مدير الصندوق إشعاراً يبين تفاصيل الوحدات التي اشتراها المستثمر.

(م) يحتفظ مدير الصندوق بالحق في رفض أي اشتراك في حال فشل المشترك في استيفاء المتطلبات حسب الشروط والأحكام، أو عدم تمكنه من تقديم طلب اشتراك موقع ومعتمد، أو عدم استيفاء مبلغ الاشتراك المطلوب. كما يجوز لمدير الصندوق رفض قبول أي طلب اشتراك إذا كان قبوله من شأنه أن يؤدي إلى مخالفة قوانين ولوائح هيئة السوق المالية.

(ن) إذا تم رفض طلب الاشتراك كلياً أو جزئياً لأي سبب، يقوم مدير الصندوق بإعادة مبلغ الاشتراك كاملاً الذي استلمه مدير الصندوق من المشترك لإصدار الوحدات للمشارك وبدون أي حسم. وذلك بموجب شيك يرسل بالبريد أو عبر تحويل بنكي.

9. تداول وحدات الصندوق

ليس هنالك سوق لتداول وحدات الصندوق، إلا أن مدير الصندوق سيتيح فرصة التداول لجميع مالكي الوحدات بعد انتهاء فترة الطرح الأولي من خلال نظام تداول داخلي وسيبذل قصارى جهده لتسهيل عمليات التداول وذلك بالتعاون مع أمين الحفظ بهدف نقل ملكية الوحدات المكتتب بها. علماً أن سجل مالكي الوحدات هو الدليل القاطع على ملكية الوحدات المثبتة فيه.

(أ) أيام قبول بيع وحدات الصندوق وشراؤها:

يكون سعر الوحدة المعلن عنه في تقارير الصندوق الدورية بناء على آخر تقييم لأصول الصندوق استرشادياً عند تداول وحدات الصندوق بحيث يجوز للبائع والمشتري للوحدات الاتفاق على سعر بيع آخر لتنفيذ الصفقة ويتم قبول أوامر البيع أو الشراء في أي يوم عمل بعد تاريخ بدء تشغيل الصندوق.

(ب) الأحكام المنظمة لنقل الوحدات إلى مستثمرين آخرين:

يجب مراعاة أنه لا يمكن نقل ملكية الوحدات إلى مالكين آخرين إلا في إحدى الحالات التالية:

- إذا كان نقل الملكية إلى مالكي وحدات حاليين.
- إذا كان نقل الملكية إلى مستثمرين من فئة العملاء المؤهلين والعملاء المؤسسين.
- إذا كان الحد الأعلى المترتب دفعه عن تلك الوحدات لا يزيد على مئتي ألف ريال سعودي أو ما يعادله.

على أن يكون الحد الأدنى واجب الدفع عن تلك الوحدات لا يقل عن (50,000) خمسون ألف ريال سعودي أو ما يعادله.

تتم عملية تنظيم تناقل الوحدات وفقاً للتالي:

1. توقيع نموذج عرض بيع الوحدات من قبل مالكي الوحدات الراغبين في بيع كامل وحداتهم أو جزء منها في الصندوق وبعدها يتم المصادقة على صحة البيانات والتوقيع من قبل مسؤول العلاقة.
2. الحصول على صورة إثبات الهوية الخاصة بالبائع موقعاً عليها ويتم مطابقتها بالأصل من قبل مسؤول العلاقة.
3. يتم إدراج عدد الوحدات والسعر المطلوب للوحدات المطلوب بيعها ضمن سجل الوحدات المتاحة للتداول الداخلي موضحاً بها التالي:
 - عدد الوحدات المعروضة.
 - تاريخ ووقت العرض.
 - السعر المطلوب.
4. يتم تعميم السجل على مسؤولي العلاقة لدى مدير الصندوق.
5. يتم إعطاء الأولوية في تنفيذ طلبات البيع والشراء بناء على الأسبقية الزمنية بحيث تكون للأوامر ذات الأسبقية الأولوية الأولى في الحصول على كامل كميتها.
6. عند وجود أفضل سعر للشراء من قبل مالكي الوحدات الحاليين أو من قبل المستثمرين الراغبين في شراء الوحدات المعروضة يتم التوقيع على النماذج المطلوبة لإكمال عملية التداول.
7. يتم تحديث سجل تداول الوحدات بحركة الشراء والبيع بصورة دورية بناء على العمليات المنفذة وتاريخ تنفيذها.
8. يتم احتساب رسوم تداول داخلي بنسبة تصل إلى 1% من سعر الصفقة يتم دفعها من قبل المنقول له أو مشتري الوحدات وتدفع لمدير الصندوق -شركة **ملكيتة للاستثمار**، وذلك عن أي عملية تداول أو تبادل أو نقل أو تنازل أو توزيع للوحدات فيما يخص الإرث أو غيره، تتم خلال عمر الصندوق.
9. يتم تحديث سجل مالكي الوحدات لدى أمين الحفظ.

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

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

(ج) إثبات ملكية الوحدات:

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

(د) بيان خاص بعمليات التداول

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

(هـ) تداول الوحدات التي تصدر مقابل حق عيني:

وفقاً لما نصت عليه لائحة صناديق الاستثمار، فإنه يجوز لأي مالك وحدات اشترك في الصندوق المغلق مقابل حق عيني خفض ملكيته في وحدات الصندوق إلى ما لا يقل عن 50% من عدد الوحدات الصادرة مقابل ذلك الحق، بعد مرور سنة من تاريخ اشتراكه في الصندوق أو تاريخ بدء تشغيل الصندوق، أيهما أبعد، وعليه فإنه لا يمكن تداول أي وحدات أصدرت مقابل حق عيني خلال أول سنة من تاريخ الاشتراك العيني أو تاريخ بدء تشغيل الصندوق، أيهما أبعد.

10. إنهاء وتصفية الصندوق

سيلتزم مدير الصندوق بمتطلبات وإجراءات عملية إنهاء الصندوق أو تصفيته وفق أحكام لائحة صناديق الاستثمار، ومن ذلك آلية وتوقيت عملية إتمام بيع الأصول وتوزيع حصيلة الاستثمار لمالكي الوحدات، بالإضافة إلى أخذ جميع الموافقات اللازمة والقيام بالإشعار عن المستندات والإفصاح عن أي تقارير ذات علاقة.

(أ) الحالات التي تؤدي إلى إنهاء الصندوق:

1. عند انتهاء مدة الصندوق أو نهاية مدة تمديد الصندوق.
 2. في حال بيع كافة أصول الصندوق، وإتمام توزيع جميع العائدات من عمليات البيع لمالكي الوحدات.
 3. في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية لظروف السوق المالية في المملكة العربية السعودية، واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً كافياً لإنهاء الصندوق.
 4. في حال تحقق الغرض من الصندوق كما ورد في الفقرة (5) من هذه الشروط والأحكام.
- تتطلب كل حالة من الحالات السابقة الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. وسيتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون 5 أيام من تاريخ وقوع حالة الإنهاء.

- (ب) في حال انتهاء مدة الصندوق، لا يتقاضى مدير الصندوق أي أتعاب تُخصم من أصول الصندوق.
- (ج) يقبل الصندوق الاسترداد العيني. ويتعهد مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين واستثماره (حيثما ينطبق).
- (د) يجب على مدير الصندوق إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق.
- (هـ) يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف آخر وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار.
- (و) لغرض إنهاء الصندوق، يجب على مدير الصندوق إعداد خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، ويجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق (حيثما ينطبق) على هذه الخطة قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.
- (ز) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بتفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق قبل مدة (21) يوماً من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه، ودون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق.
- (ح) يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات إنهاء الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة (د) من هذا البند.
- (ط) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء الصندوق خلال (10) أيام من انتهاء مدة الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة في الفقرة (د) من الملحق (10) من لائحة صناديق الاستثمار.
- (ي) إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تنص على انتهائه عند حصول حدث معين، فيجب على مدير الصندوق إنهاء الصندوق فور حصول ذلك الحدث وإشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً خلال (5) أيام من وقوع الحدث الذي يوجب إنهاء الصندوق.

- (ك) في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز (12) شهراً من تاريخ انتهاء مدة الصندوق.
- (ل) لغرض تصفية الصندوق، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق (حيثما ينطبق) على خطة وإجراءات تصفية الصندوق قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن .
- (م) يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات تصفية الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة (ي) من هذا البند.
- (ن) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء تصفية الصندوق خلال (10) أيام من انتهاء تصفية الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة في الفقرة (د) من الملحق (10) من لائحة صناديق الاستثمار .
- (س) يجب على مدير الصندوق أن يعامل بالمساواة جميع مالكي الوحدات أثناء عملية إنهاء الصندوق أو تصفيته.
- (ع) يجب على مدير الصندوق توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق .
- (ف) عند انتهاء مدة الصندوق أو مدة تصفيته، يجب على مدير الصندوق الخاص إشعار، مالكي الوحدات بذلك في الأماكن والوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق .
- (ص) يجب على مدير الصندوق تزويد مالكي الوحدات بتقرير إنهاء الصندوق وفقاً لمتطلبات الملحق (14) من لائحة صناديق الاستثمار خلال مدة لا تزيد عن (70) يوماً من تاريخ اكتمال إنهاء الصندوق أو تصفيته، متضمناً القوائم المالية النهائية للمراجعة للصندوق عن الفترة اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة .
- (ق) للهيئة عزل مدير الصندوق عن عملية التصفية في حال صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق، على أن يعين المصفي البديل في نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات على عزل مدير الصندوق .
- (ر) في حال عزل مدير الصندوق عن أعمال التصفية، يجب على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل على نقل مسؤوليات التصفية إلى المصفي المعين وأن ينقل إليه جميع المستندات المرتبطة بصندوق الاستثمار ذي العلاقة والتي تمكنه من إتمام أعمال التصفية خلال (20) يوماً من صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفي بديل.
- (ش) يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات كتابياً في حال صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفي بديل بموجب الفقرة (ف) من هذا البند.
- (ت) في جميع الأحوال، يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بشكل فوري ودون أي تأخير بأي أحداث أو مستجدات جوهرية خلال فترة تصفية الصندوق.
- (ث) عند رغبة مدير الصندوق إنهاء الصندوق في غير الحالات الموضحة في الفقرة (أ.10) عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق كما يجب عليه إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق.
- (خ) مدة التصفية المتوقعة للصندوق:
- يجب أن تتم مرحلة بيع الأصول خلال مدة الصندوق النظامية، وفي حال تعذر على مدير الصندوق ذلك بعد انتهاء مدة الصندوق فيستمر تصفية كامل أصول الصندوق خلال 12 شهراً بحد أقصى.
- (ذ) إذا رأى مدير الصندوق أن قيمة الأصول التي يديرها الصندوق، أو معدل العائد المتوقع، لا يكفي لتبرير تشغيل الصندوق أو أن هناك تغييراً في النظم أو اللوائح أو ظروفها يمكن أن يعتبرها مدير الصندوق سبباً مناسباً لتصفية الصندوق، أو أن هناك حدثاً متوقعاً سيؤدي إلى اعتبار وجود الصندوق غير نظامي، فله أن يقرر إنهاء الصندوق بصورة طوعية ويلتزم مدير الصندوق بإشعار هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات قبل ستون (60) يوماً تقويمياً على الأقل بقرار مدير الصندوق بتصفية الصندوق.
- (ض) في حال إنهاء الصندوق سيتم تصفية أصول الصندوق وتسديد التزاماته خلال 12 شهراً بحد أقصى وتوزيع صافي حصيلة التصفية على المستثمرين على أساس تناسبي حسب نسبة عدد الوحدات الاستثمارية التي يملكها المستثمر إلى إجمالي عدد الوحدات القائمة في حينه حسبما يقرره مدير الصندوق. وسيتم توزيع صافي حصيلة التصفية خلال مدة التصفية (12 شهراً).
- (ظ) يقوم مدير الصندوق بإشعار الهيئة بأي من الحالات الموضحة في الفقرة (أ.10) أعلاه خلال فترة لا تتجاوز يوماً من حصولها.
- (غ) يحق لأي مصفي يتم تعيينه، بعد موافقة الهيئة ومجلس إدارة الصندوق، أن يعين مدير صندوق جديد وأن يتخذ أي خطوة أخرى يراها ضرورية للمحافظة على أصول الصندوق وإدارتها لتحقيق مصالح مالكي الوحدات.
- (أأ) تدفع أتعاب المصفي وأي مصاريف أخرى يتحملها نيابة عن صندوق الاستثمار من أصول الصندوق، ويجب أن تكون تلك الأتعاب والمصاريف معقولة.
- بإب) لا يتحمل المصفي أي مسؤولية عن أي خسارة أو انخفاض في قيمة أصول الصندوق سواءً تجاه مدير الصندوق أو مالكي الوحدات، إلا إذا كانت الخسارة أو الانخفاض نتيجة الإهمال أو التقصير المتعمد من قبل المصفي.**

11. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

(أ) يتضمن الجدول التالي بيان للرسوم والمصاريف التي ستحتسب على الصندوق، علماً بأنه سيتم خصم الرسوم والمصاريف الفعلية فقط:

الوصف	القيمة، طريقة الاحتساب والدفع، تخصم من
رسوم الاشتراك	0% رسوم اشتراك تحسب مرة واحدة على الاشتراكات العينية في الصندوق. 2% رسوم اشتراك تحسب مرة واحدة على الاشتراكات النقدية في الصندوق.
أتعاب إدارة	1.50% سنوياً من صافي أصول الصندوق - تُحتسب وتُدفع كل ثلاثة أشهر.
رسوم حفظ	70,000 ريال سعودي سنوياً - تُحتسب وتُدفع كل ستة أشهر.
أتعاب مراجع الحسابات	48,000 ريال سعودي سنوياً - تُحتسب وتُدفع كل ستة أشهر.
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	مبلغ 5,000 ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع وبعده أقصى مبلغ 20,000 ريال سنوياً لكل عضو مستقل وتُستحق عن كل اجتماع وتُدفع بعد الاجتماع مباشرة. وبمبلغ 80,000 ريال سعودي كحد أقصى لإجمالي المكافآت خلال مدة الصندوق.
حافز أداء	نسبة 20% من صافي ربح الصندوق السنوي الذي يزيد عن 12.5% تدفع عند اغلاق الصندوق للمطور ومدير الصندوق حسب ما يتم الاتفاق عليه لاحقاً في اتفاقية التطوير.
رسوم تأسيس شركة ذات غرض خاص (SPV)	مبلغ 20,000 ريال سعودي، تدفع مرة واحدة لأمن الحفظ عند تأسيس الشركة لصالح الصندوق.
أتعاب التطوير	سيقتضى المطور رسوم تطوير بنسبة 8% من تكاليف التطوير الفعلية للمشروع وحسب ما يتم النص عليه من تفاصيل في اتفاقية التطوير.
أتعاب المقيم العقاري	حسب الأسعار السائدة في السوق تدفع عند تقديم الخدمة.
أتعاب المكتب الهندسي	حسب الأسعار السائدة في السوق تدفع عند تقديم الخدمة. وذلك في حال تم تعيين مكتب هندسي.
مصاريف التمويل	حسب الأسعار السائدة في السوق بالإضافة إلى نسبة 1% من إجمالي مبلغ التمويل الذي يتم إتاحتها من أحد البنوك للصندوق تدفع لمدير الصندوق عند الحصول على التمويل نظير قيامه بإعداد ومتابعة الطلبات مع البنوك وجلب عروض التمويل المختلفة.
رسوم التداول الداخلي	حتى 1% من إجمالي قيمة أي عملية تداول داخلي تُحتسب على المنقول له أو مشتري الوحدات وتدفع لصالح مدير الصندوق عند تنفيذ أمر التداول الداخلي.
سعي شراء عقارات	كحد أقصى 2.5% من قيمة شراء العقار تُحتسب وتُدفع عند الإفراغ لمصلحة الوسيط العقاري.
أتعاب التسويق	2.5% بعد أقصى من قيمة المبيعات - تدفع للمسوق بعد تحصيل كامل قيمة بيع الوحدة العقارية المباعة.
ضريبة التصرفات العقارية	حسب ما تفرضه الجهات المختصة في حال انطباقها على عمليات شراء أو بيع عقارات الصندوق.
المصروفات والأتعاب الأخرى	كنسبة قصوى 0.50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً - تُحتسب وتُدفع عند الحصول على الخدمة.

(ب) المصروفات والأتعاب الأخرى هي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق. كما سيتحمل الصندوق جميع النفقات والمصاريف الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق وعمليات الشراء والبيع، وكذلك كافة الرسوم الناتجة عن التعاملات مع الأطراف التي تقدم خدماتها للصندوق غير ما ذكر أعلاه، على سبيل المثال لا الحصر: جميع الرسوم اللازمة لنقل ملكية العقار أو الاستثمار أو شركة والاستحواذ عليها، أتعاب ومصاريف الدراسات والاستشارات اللازمة لعمليات

- الصندوق، الاتعاب القانونية والفحص المالي والقانوني النافي للجهالة، تكاليف التأمين، وتكاليف اجتماعات مالكي الوحدات وتكاليف عقود بيع وشراء الأسهم والحصص على ان يتم توثيق المصاريف والدفعات بموجب فواتير. يتضمن هذا البند المصاريف المدفوعة والعاونة للدراسات قبل اقبال الصندوق.
- (ج) يتحمل الصندوق جميع الرسوم التي قد تُفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية أو الدول المستثمر بها نتيجة لأداء الصندوق لالتزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام. كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق. علماً بأنه لن يتم تحميل الصندوق أي مصاريف أو أتعاب أخرى الا بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق، ومن المتوقع أن لا يتجاوز المصروفات الأخرى نسبة 0.50% من إجمالي أصول الصندوق.
- (د) تطبيق ضريبة القيمة المضافة: سيتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة بالنسبة التي تحددها الجهات التنظيمية المعنية على كل ما ينطبق عليه من المشتريات والرسوم والمصاريف المذكورة في هذه الفقرة (11) من هذه الشروط والأحكام.
- (هـ) عند سداد أو استلام أي مبالغ أو رسوم لصالح الصندوق أو الجهات التي يتعامل معها الصندوق بأي عملة فإنه يحق لمدير الصندوق تحويل العملة بسعر الصرف السائد في وقت عملية التحويل ويتحمل الصندوق أي تكاليف نتيجة ذلك.
- (و) يحق لمدير الصندوق بحسب تقديره المطلق وبما يراه مناسباً التنازل أو تأجيل أو تخفيض كل أو جزء من المستحقات المذكورة أعلاه لصالح مدير الصندوق، بموجب هذه الشروط والأحكام عن أي فترة زمنية سابقة أو حالية أو مستقبلية.

12. أصول الصندوق

- (أ) آلية تسجيل أصول الصندوق:
- ستكون جميع أصول الصندوق محفوظة لدى أمين الحفظ لصالح الصندوق وسيقوم أمين الحفظ بتأسيس شركة ذات غرض خاص يكون كيانها القانوني ذات مسؤولية محدودة، بالاسم الذي يقترحه مدير الصندوق وتوافق عليه وزارة التجارة والصناعة وذلك بغرض تسجيل ملكية أصول الصندوق العقارية بشكل قانوني لشركة الغرض الخاص. ويتم حيازة الأصول من خلال الشركة ذات الغرض الخاص. والاحتفاظ بسند ملكية الأصول وغيره من المستندات الثبوتية الخاصة بالأصول في مكان آمن والاحتفاظ بسجلات تفصيلية ودقيقة بخصوص ما يطرأ من تغيير على ملكية الأصول. كما يحفظ أمين الحفظ المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق (صكوك الملكية، قرارات الاستثمار، جميع العقود الجوهرية، محاضر اجتماعات مجلس إدارة الصندوق، تقارير التقييم، الشروط والأحكام).
- (ب) يقوم مدير الصندوق بالتالي:
1. يقوم مدير الصندوق، وبشكل نصف سنوي، خلال التقارير الدورية، بتقييم أصول الصندوق العقارية من قبل عدد إثنين (2) مقيمين يتمتعان بالخبرة والاستقلالية والنزاهة والمعرفة بالأصول المراد تقييمها وبأساسيات التقييم والقطاع العقاري وكذلك مناطق ومواقع عقارات الصندوق. ويكون متوسط تقديرات المقيمين هو قيمة العقارات المملوكة السوقية وهي القيمة التي تستخدم لاحتساب صافي قيمة أصول الصندوق السوقية كما يلي:
صافي قيمة أصول الصندوق السوقية = [قيمة العقارات المملوكة السوقية – إجمالي المصاريف والنفقات والالتزامات + الأرصدة النقدية وشبه النقدية]
 2. يقوم مدير الصندوق باحتساب صافي قيمة أصول الصندوق السوقية للوحدة من خلال قسمة صافي قيمة أصول الصندوق السوقية على عدد الوحدات المصدرة في تاريخ التقييم.
 3. سيقوم مدير الصندوق بعمل تقييم لأصول الصندوق مرتين سنوياً وبشكل نصف سنوي.
 4. الاجراءات التي ستخذ في حالة الخطأ في التقييم أو التسعير:
- سيقوم مدير الصندوق بتوثيق الأخطاء إن وجدت.
 - سيقوم مدير الصندوق بتعويض جميع مالكي الوحدات المتضررين (بما في ذلك مالكي الوحدات السابقين) عن جميع أخطاء التقييم أو التسعير دون تأخير.
 - سيقوم مدير الصندوق بإبلاغ الهيئة فوراً عن أي خطأ في التقييم أو التسعير يشكل ما نسبته 0.5% أو أكثر من سعر الوحدة، والافصح عنها في تقارير الصندوق الخاص وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار.
 - سيقوم مدير الصندوق بتقديم ملخص بجميع أخطاء التقييم والتسعير ضمن تقاريره للهيئة وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار.
 - في حال تعذر تقييم استثمارات الصندوق أو لم يكن التقييم عملياً، يجوز لمدير الصندوق تعليق احتساب صافي قيمة أصول الصندوق مؤقتاً شريطة إشعار هيئة السوق المالية.
 - تُعطي عمليات التقييم مالكي الوحدات مؤشرات مفيدة حول أداء الصندوق إلا أنه لا يُمكن معرفة الأداء الفعلي بشكل نهائي إلا بعد التخارج منه وبيع كافة أصول الصندوق. ونتيجة لعوامل متعددة، يمكن أن تكون حصيلة التخارج مختلفة اختلافاً جوهرياً عن التقديرات الدورية لصافي قيمة الأصول وتقديرات القيمة العادلة لصافي أصول الصندوق. ولا توجد أي ضمانات بأن التقديرات الدورية لصافي قيمة أصول الصندوق ستكون مساوية أو مقاربة لصافي قيمة أصول الصندوق بعد التخارج.

(ج) أصول صندوق الاستثمار مملوكة للملكي الوحدات مجتمعين (ملكية مشاعة)، وليس لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو مشغل الصندوق أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبة فيها، إلا إذا كان مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو مشغل الصندوق أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع مالكا لوحدات في الصندوق، وذلك في حدود ملكيته، أو كان مسموحاً بهذه المطالبات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار، وأصبح عنها في شروط وأحكام الصندوق.

(د) سيلتزم أمين الحفظ بفصل أصول الصندوق عن أصوله.

(هـ) يقوم مدير الصندوق، قبل شراء أي أصل للصندوق أو بيعه، بالحصول على تقييم من عدد اثنين (2) مقيمين يتمتعان بالخبرة والاستقلالية والتزاهة والمعرفة بالأصول المراد تقييمها وبأساسيات التقييم للقطاع العقاري وكذلك المنطقة والموقع محل العقار.

(و) يقوم مدير الصندوق، وبشكل نصف سنوي، خلال التقارير الدورية باحتساب صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية من واقع السجلات المحاسبية للصندوق وفقاً للمعادلة التالية:

صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية = [قيمة العقارات المملوكة بالتكلفة – إجمالي المصاريف والنفقات والالتزامات + الأرصدة النقدية وشبه النقدية]

كما يقوم مدير الصندوق باحتساب صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية للوحدة من خلال قسمة صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية على عدد الوحدات المصدرة في تاريخ التقييم.

(ز) يقوم مدير الصندوق بإشعار مالكي الوحدات بسعر الوحدة للصندوق من خلال إرسال إشعار خلال فترة (15) خمسة عشر يوم عمل من تاريخ كل تقييم لكافة حاملي الوحدات بحيث يتضمن الإشعار بحد أدنى ما يلي:

1. صافي قيمة أصول الصندوق الدفترية وصافي قيمة أصول الصندوق الدفترية للوحدة.
2. صافي قيمة أصول الصندوق السوقية وصافي قيمة أصول الصندوق السوقية للوحدة.

13. مجلس إدارة الصندوق

(أ) تكوين المجلس

يتكون مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء، من بينهم 3 أعضاء مستقلين يعينهم مدير الصندوق، على أن تبدأ فترة عضوية مجلس الإدارة من تاريخ تشغيل الصندوق حتى التصفية. ويحق لمدير الصندوق تغيير أعضاء مجلس الإدارة خلال فترة الصندوق، بعد إشعار هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات بذلك.

أسماء أعضاء مجلس الإدارة ومؤهلاتهم كما يلي:

الاسم	المنصب	المؤهلات/الخبرات
1. الأستاذ/ عمر بن عبد الكريم العثيم	رئيس مجلس الإدارة	لديه خبرة تمتد لأكثر من عشر سنوات في مجالات الاستثمار المختلفة وتحديداً الاستثمارات العقارية والاستثمار في تمويل حل النزاعات التجارية والعقارية وقضايا التحكيم. عمل في مجالات استثمار رأس المال الجريء واستثمارات الملكية الخاصة. حاصل على شهادة المحلل المالي المعتمد (CFA) وعضو في جمعية CFA في السعودية. يشغل منصب عضو مجلس إدارة في شركات مساهمة مقفلة وذات مسؤولية محدودة، كما عمل في لجنة الفرص بمجموعة عقال للمستثمرين الأفراد ثم عضواً في مجلس الإدارة في نفس المجموعة. حاصل على درجة الماجستير في المالية والاستثمار من جامعة إلينوي أوريانا – شامبين في الولايات المتحدة الأمريكية. ويشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي ورئيس الاستثمار لشركة ملكية للاستثمار.
2. فيصل بن عدنان شاكر	عضو مجلس الإدارة	لدى فيصل خبرة مهنية تمتد لأكثر من 24 عاماً في مجالات الاستثمار العقاري والخدمات المصرفية. وقد شغل مناصب قيادية كرئيس تنفيذي ومدير استثمار في شركات تطوير عقاري كبرى مثل شركة ذاخر للتطوير، والشركة السعودية للعقارات (SARED)، وهيئة تطوير جدة، وشركة البلد للتنمية التابعة لصندوق الاستثمارات العامة، وبرنامج جدة التاريخية بوزارة الثقافة، وشركة جبل عمر للتطوير. كما لديه خبرة في إدارة صناديق الاستثمار العقاري كمدير رئيسي للاستثمار العقاري في فيجن كابتال جروب ومدير صناديق عقارية في الخبر المالية.
3. أيمن محمد البرطي	عضو مستقل	لديه خبرة مهنية تمتد لأكثر من 25 عاماً في مجالات الاستراتيجية المؤسسية، والتطوير، وإدارة الأصول، والمبيعات، والعمليات ضمن قطاعي العقارات وتجارة التجزئة. يشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة أزد العقارية منذ يونيو 2017 وقد شغل مناصب عليا سابقة مثل الرئيس التنفيذي التجاري في AWJ Holding من 2016 إلى 2017، والرئيس التنفيذي للعمليات في عنان القابضة من 2015 إلى 2016. كما أمضى 10 سنوات في شركة كنان الدولية للتطوير العقاري. حاصل الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الفيصل، ودرجة البكالوريوس في التسويق من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن.
4. الأستاذ/ عادل بن	عضو مستقل	بكالوريوس محاسبة من جامعة الملك سعود، ماجستير في المالية والمحاسبة من جامعة ديمنوت فورت في المملكة المتحدة، ويشغل الآن نائب الرئيس التنفيذي للحكومة والالتزام في شركة الصحة القابضة، يمتلك الأستاذ عادل خبرات عملية واسعة في المجال المالي والقانوني، حيث أنه عمل لدى هيئة السوق المالية لمدة تقارب 17 عام في عدة مناصب ووظائف في إدارات الإفصاح وحكومة الشركات والطرح والاندماج والاستحواذ، ويشغل الآن نائب الرئيس التنفيذي للحكومة والالتزام في شركة الصحة القابضة.

محمد
العصبي

خبير في المالية والاستثمارات العقارية، تخرج من مدرسة الأعمال والإدارة بالجامعة الأمريكية بالشارقة، وحصل على درجة الماجستير في العلوم – العقارات من مدرسة كوجود للأعمال بالجامعة الأمريكية بواشنطن.

يشغل حالياً منصب المدير العام لشركة سوليدير السعودية في مجال الاستثمارات العقارية، كما شغل العديد من المناصب الأخرى منها نائب الرئيس التنفيذي بشركة دار المشروعات، ومدير مشارك بنك الإمارات دبي الوطني.

5. الأستاذ/
عبدالرحمن
بن سليمان
الأمير
عضو
مستقل

(ب) مكافآت وتعويضات المجلس

تكون مكافآت أعضاء المجلس بواقع 5,000 ريال سعودي لكل عضو مستقل عن كل اجتماع ويحد أقصى مبلغ 20,000 ريال سنوياً لكل عضو مستقل وتُستحق عن كل اجتماع وتُدفع بعد الاجتماع مباشرة. وبمبلغ 80,000 ريال سعودي كحد أقصى لإجمالي المكافآت خلال مدة الصندوق.

(ج) مسؤوليات وصلاحيات المجلس

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

- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق العقاري الخاص طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، والتقييم، وعقد المكتب الهندسي.
- الموافقة على تعيين مراجع الحسابات للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
- اتخاذ قرار في شأن أي تعامل ينطوي على تعارض في المصالح يفسح عنه مدير الصندوق.
- الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع مسئول الالتزام (لجنة الالتزام) لدى مدير الصندوق ومسئول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه، للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
- الموافقة على شروط وأحكام الصندوق وأي تعديل عليها.
- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق، ووفقاً للوائح الصادرة عن هيئة السوق المالية.
- التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
- تدوين محاضر الاجتماعات التي تبين جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق.
- الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجود الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق المشار إليه في الفقرة (ل) من المادة التاسعة من لائحة صناديق الاستثمار؛ وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد لائحة صناديق الاستثمار.
- تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.
- الاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها المشار إليه في الفقرة (م) من المادة التاسعة من لائحة صناديق الاستثمار؛ وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفق شروط وأحكام الصندوق وما ورد في اللوائح ذات العلاقة.

(د) عضويات أعضاء مجلس الإدارة في صناديق استثمار أخرى

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

م	الاسم	الصناديق	المدير	المنصب
1	الأستاذ/ عمر بن عبد الكريم العثيم	صندوق مُلكية – الترجس العقاري / صندوق مُلكية – مكة العقاري / صندوق مُلكية – قرطبة العقاري / صندوق مُلكية للمرابحة والادخار / صندوق مُلكية – الأنوار العقاري / صندوق مُلكية – العجلان ريفيرا2 / صندوق مُلكية بالك يارد المدر للدخل / صندوق مُلكية – فرص العقاري	شركة مُلكية	رئيس مجلس الإدارة

عضو	شركة مُلكية للاستثمار	لا يوجد	الأستاذ/ فيصل بن عدنان شاكر	2
عضو مستقل	شركة مُلكية للاستثمار	لا يوجد	الأستاذ/ عادل بن محمد العصيمي	3
عضو مستقل	شركة مُلكية للاستثمار	صندوق مُلكية باك يارد المدر للدخل / صندوق مُلكية عقارات الخليج ريت	الأستاذ/ عبدالرحمن بن سليمان الأمير	4
عضو مستقل	شركة مُلكية للاستثمار	لا يوجد	أيمن بن محمد البرطي	5

(أ) يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس ادارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل التالية:

1- أن لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوى إفلاس أو إعسار.

2- لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة.

3- أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

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

14. مدير الصندوق

(أ) مدير الصندوق هو شركة مُلكية للاستثمار وعنوان مكتبها الرئيسي هو: مجمع ذا إيليت، الدور الأول 8565 شارع الامير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي، حي السليمانية، الرياض 12234 – 2874، المملكة العربية السعودية. هاتف: 9992 119 800 الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa

(ب) شركة مُلكية للاستثمار شركة مرخصة تقدم وتمارس أنشطة التعامل في الأوراق المالية، إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، ترتيب الأوراق المالية، تقدم المشورة الخاصة بالأوراق المالية، وحفظ الأوراق المالية. وتعمل تحت إشراف هيئة السوق المالية ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية وفقاً لنظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 بتاريخ 1424/2/6 هـ الموافق 31 يوليو 2003م. بموجب الترخيص رقم (37-13170) وتاريخ 1435/1/2 هـ الموافق 2013/11/5م.

(ج) مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته:

1. إدارة الصندوق.
2. عمليات الصندوق بما في ذلك الخدمات الإدارية للصندوق.
3. طرح وحدات الصندوق.
4. التأكد من دقة شروط وأحكام الصندوق، واكتمالها وأنها كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.
5. يعد مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بأحكام لائحة صناديق الاستثمار ذات العلاقة سواء أدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار أو لائحة مؤسسات السوق، ويعد مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.
6. يضع مدير الصندوق السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها، وتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقويم المخاطر بشكل سنوي على الأقل.
7. ما لم تحدد الهيئة خلاف ذلك، بما لا يخالف اللوائح التنفيذية ذات العلاقة يحق لمدير الصندوق رفض أي طلب اشتراك غير مكتمل لأي شخص يرغب الاشتراك في الصندوق ويتم إرجاع قيمة الاشتراك إلى حساب العميل خلال خمسة أيام عمل من تاريخ استلام مدير الصندوق لقيمة الاشتراك في حساب الصندوق.

(د) الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله:

للهيئة عزل مدير الصندوق واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير صندوق بديل أو اتخاذ أي تدبير آخر تراه مناسباً، وذلك في حالة وقوع أي من الحالات التالية:

1. توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط الإدارة دون اشعار الهيئة بذلك بموجب أحكام لائحة مؤسسات السوق.
2. إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط الإدارة أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.

3. تقديم طلب الى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الإدارة.
 4. إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل –بشكل تراه الهيئة جوهرياً- بالتزام النظام ولوائحه التنفيذية.
 5. وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول صندوق الاستثمار أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول صندوق الاستثمار أو أصول الصناديق التي يديرها مدير المحفظة.
 6. صدور قرار صندوق خاص من مالكي وحدات الصندوق المغلق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.
 7. أي حالة أخرى ترى الهيئة – بناءً على أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهرية.
- (هـ) باستثناء ما تم الإفصاح عنه لا يوجد هنالك أي نشاط أو مصلحة أخرى لأعضاء مجلس الإدارة أو لمدير الصندوق يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق وفي حال ظهور أي من ذلك فسيقوم مدير الصندوق وأعضاء المجلس بالإفصاح عن ذلك لمجلس إدارة الصندوق ومعالجة أي تضارب في المصالح من الممكن أن يؤثر على مصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه بالإضافة إلى أي تضارب جوهري من الممكن أن يؤثر على مدير الصندوق في أداء واجباته تجاه الصندوق ومسؤولياته.
- (و) باستثناء ما تم الإفصاح عنه في الفقرة (21) من هذه الشروط والأحكام، لا يوجد لدى مدير الصندوق في الوقت الحاضر أي تضارب مصالح قد يؤثر على أداء مهامه وواجباته حيال الصندوق الاستثماري، وفي كل الأحوال يسعى مدير الصندوق إلى تجنب أي تضارب للمصالح قد ينشأ بين مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة ومصالح المشتركين في الصندوق.
- (ز) بيان حق مدير الصندوق في تعيين مدير صندوق من الباطن:
- يحق لمدير الصندوق تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل مديراً للصندوق من الباطن ويدفع مدير الصندوق أتعاب ومصاريف أي مدير من الباطن من موارده الخاصة ويظل مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية وشروط وأحكام الصندوق سواء أدى مسؤولياته وواجباته الواردة فيها بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية .
- يجب أن يكون مدير الصندوق من الباطن شخصاً مرخص له بممارسة نشاط الإدارة من قبل هيئة السوق المالية ويجب أن يكلف بموجب عقد مكتوب.
- (ح) استثمار مدير الصندوق وتابعيه في الصندوق:
- يحق لمدير الصندوق وتابعيه المشاركة في الصندوق كمتستثمرين، وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له أو لتابعيه في الصندوق كل ستة أشهر من خلال التقارير الدورية المرسلة للمالكي الوحدات، وفي هذه الحالة يتعهد مدير الصندوق بالالتزام بالمتطلبات التالية:
1. ألا تكون شروط اشتراك مدير الصندوق وتابعيه في الوحدات والحقوق المتصلة بها أفضل من الشروط والحقوق المتصلة بالوحدات المملوكة للمالكي الوحدات الآخرين من ذات الفئة.
 2. ألا يمارس مدير الصندوق وتابعيه حقوق التصويت المرتبطة بالوحدات التي يملكونها

15. مشغل الصندوق

- (أ) اسم مشغل الصندوق وعنوانه ورقم ترخيصه:
- شركة **مُلكية** للاستثمار وهي شركة مرخصة وخاضعة لتنظيم هيئة السوق المالية بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية بالترخيص رقم (37-13170) وتاريخ 1435/1/2 هـ الموافق 2013/11/5م. وعنوان مكتبها الرئيسي هو: مجمع ذا إيليت، الدور الأول 8565 شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي، حي السليمانية، الرياض 12234 – 2874، المملكة العربية السعودية. هاتف: 800 119 9992 الموقع الإلكتروني: www.mulkia.com.sa البريد الإلكتروني: info@mulkia.com.sa
- (ب) مهام مشغل الصندوق وواجباته ومسؤولياته:
1. القيام بجميع مهام تشغيل الصندوق الاستثماري وفقاً للائحة صناديق الاستثمار ومتابعتها.
 2. تشمل مهام مشغل الصندوق وواجباته ومسؤولياته تقييم أصول الصندوق وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.
 3. الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات وإعداد سجل مالكي الوحدات وحفظه في المملكة كما هو منصوص عليه في لائحة صناديق الاستثمار.
- (ج) بيان حق مشغل الصندوق في تعيين مشغل صندوق من الباطن:
- مع مراعاة أحكام لائحة صناديق الاستثمار، يجوز لمشغل الصندوق تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بأي من مهام مشغل الصندوق، وحتى تاريخ اعداد هذه الشروط والأحكام فإن مشغل الصندوق لم يكلف أي طرفاً ثالثاً بأي مهام.

(أ) أمين الحفظ هو شركة مشاركة مالية وهي شركة مرخصة وتعمل تحت إشراف هيئة السوق المالية ("الهيئة") في المملكة العربية السعودية وفقاً لنظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 بتاريخ 1424/2/6هـ الموافق 31 يوليو 2003م. بموجب الترخيص رقم (13169-27) وتاريخ 2013/10/07.

(ب) عنوان المكتب الرئيسي لشركة مشاركة المالية هو: المملكة العربية السعودية، الخبر – طريق الأمير تركي – برج أدير – الدور الثالث عشر ص.ب. 712 الخبر 31952، هاتف رقم: 966112806285، الموقع الإلكتروني: <https://musharaka.sa>، البريد الإلكتروني: custody@musharaka.sa.

(ج) يتضمن دور ومهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

- 1) حفظ المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق (صكوك الملكية، قرارات الاستثمار، جميع العقود الجوهرية، محاضر اجتماعات مجلس إدارة الصندوق، تقارير التقييم، الشروط والأحكام).
- 2) تأسيس شركة ذات غرض خاص يكون كيانها القانوني ذات مسؤولية محدودة، بالاسم الذي يقترحه مدير الصندوق وتوافق عليه هيئة السوق المالية السعودية ووزارة التجارة والصناعة وذلك بغرض تسجيل ملكية أصول الصندوق العقارية بشكل قانوني لشركة الغرض الخاص.
- 3) فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسمه لكل صندوق استثمار عقاري يعمل أمين حفظ له، ويكون الحساب لصالح صندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.
- 4) تعيين ممثل له (المدير العام) فور اعتماد اتفاقية خدمات الحفظ ليتصرف بصفته مديراً عاماً للشركة ذات الغرض الخاص، نيابة عن أمين الحفظ.
- 5) حيازة الأصول من خلال الشركة ذات الغرض الخاص. والاحتفاظ بسند ملكية الأصول وغيره من المستندات الثبوتية الخاصة بالأصول في مكان آمن.
- 6) الاحتفاظ بسجلات تفصيلية ودقيقة بخصوص ما يطرأ من تغيير على ملكية الأصول.
- 7) اتخاذ الإجراءات اللازمة لفصل الأصول عن أي أصول أخرى تخص أمين الحفظ ومنها على سبيل المثال لا الحصر، النص في جميع السجلات ذات العلاقة إلى أن ملكية الأصول تعود لصندوق الاستثمار أو مدير الصناديق طبقاً لالتزامات أمين الحفظ بموجب لائحة مؤسسات السوق.
- 8) موافاة مدير الصندوق بنسخة من أي مستندات متعلقة بالأصول المملوكة لصندوق الاستثمار فور تسلمه من الغير، دون التزام بمراجعة أو فحص كفاية ودقة واكتمال تلك المستندات.
- 9) التصرف في الأصول و/أو حصص الشركة ذات الغرض الخاص عند صدور تعليمات خطية من مدير الصندوق، والتقييد بتلك التعليمات، وعدم اتخاذ أي إجراء متعلق بالأصول إلا بموافقة مدير الصناديق الخطية على ذلك.
- 10) تسليم مدير الصندوق أو أي شخص يعينه، أيماً مما يأتي فور طلبه: صوراً من مستندات ملكية الأصول، صوراً من عقد تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص، وسجلها التجاري وأي قرارات تصدر بشأنها من وقت لآخر، صوراً من أي وثائق تسلمها أمين الحفظ بموجب تسجيل ملكية الأصول باسم الشركة ذات الغرض الخاص.

11) مسؤوليات أمين الحفظ:

يعد أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماته وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار، سواء أدى مسؤولياته بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار أو لائحة مؤسسات السوق. ويعد أمين الحفظ مسؤولاً تجاه مدير الصندوق ومالكه الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتيال أو إهمال أو سوء تصرف أو تقصيره المتعمد.

12) فصل الأصول:

- 1- يجب على أمين الحفظ فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسمه لكل صندوق استثمار يعمل أمين حفظ له، ويكون الحساب لصالح صندوق الاستثمار ذي العلاقة.
- 2- يجب على أمين الحفظ إيداع جميع المبالغ النقدية العائدة لصندوق الاستثمار في الحساب المشار إليه في الفقرة (1) من هذا البند، ويجب عليه أن يخصم من ذلك الحساب المبالغ المستخدمة لتمويل الاستثمارات ومصاريف إدارة صندوق الاستثمار وعملياته وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار والنسخة المحدثة من شروط وأحكام الصندوق التي تلقاها من مدير الصندوق، والعقد الذي عُيّن بموجبه أمين حفظ من قبل مدير الصندوق.

(د) بيان حق أمين الحفظ في تعيين أمين حفظ من الباطن: يجوز لأمين الحفظ تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه للعمل بصفة أمين حفظ من الباطن لأي صندوق استثمار يتولى حفظ أصوله. ويدفع أمين الحفظ أتعاب ومصاريف أمين الحفظ من الباطن من موارده. كما يجوز لمدير الصندوق تعيين أمين حفظ مستقل أو أكثر بموجب اتفاقية تقديم خدمات حفظ مستقلة بشرط أن يكون أمين الحفظ شخصاً مرخصاً من هيئة السوق المالية لتقديم خدمات الحفظ.

(هـ) بيان الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله:

أولاً: العزل من قبل الهيئة:

(أ) للهيئة الحق في عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً في حال وقوع أي من الحالات الآتية:

1. توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون اشعار الهيئة بذلك بموجب أحكام لائحة مؤسسات السوق.
2. إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
3. تقديم طلب الى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ
4. إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل –بشكل تراه الهيئة جوهرياً- بالتزام النظام ولوائحه التنفيذية.
5. أي حالة أخرى ترى الهيئة – بناءً على أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهريّة.

(ب) إذا مارست الهيئة أيّاً من صلاحياتها وفقاً لأحكام من لائحة صناديق الاستثمار، فيجب على مدير الصندوق المعني بتعيين أمين حفظ بديل وفقاً

لتعليمات الهيئة، ويتعين على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل وذلك خلال الـ (60) يوماً الأولى من تعيين أمين الحفظ البديل. ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل –حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً ووفقاً لتقدير الهيئة المحض- إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار ذي العلاقة.

ثانياً: العزل من قبل مدير الصندوق:

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

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

17. المطور

اسم المطور: شركة ذاخر للتطوير.

تتضمن مسؤوليات المطور:

في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري وتعيين مطور سيكون التطوير لأي من الأصول العقارية وفقاً للمعايير المعتمدة وملخص نطاق الأعمال والمهام يشمل على سبيل المثال ما يلي (بالإضافة إلى ما سيتم الاتفاق عليه بموجب عقد تعيين المطور):

1. إعداد خطة عمل تفصيلية للمشروع خلال (30) ثلاثون يوم عمل من تاريخ تشغيل الصندوق تتضمن كافة المهام الرئيسية والفرعية ومراحل التنفيذ مع المدد الزمنية لإنجاز كل مهمة بالأيام. تُرفَع خطة العمل لمدير الصندوق لاعتمادها.
2. تعيين المكتب الاستشاري الهندسي المسؤول عن إعداد الكروكي للموقع والتصاميم والتصورات المعمارية والهندسية المبدئية والتفصيلية وجداول الكميات والمواصفات والمعايير على أن يكون مكتباً مرخصاً وذو خبرة في منطقة العقار بعد اخذ موافقة مدير الصندوق.
3. التأكد من توافق التصاميم والتصورات المعمارية والهندسية المبدئية والتفصيلية مع متطلبات الجهات المختصة في المنطقة.
4. الحصول على التراخيص النظامية اللازمة لبدء تنفيذ أعمال الأعمال محل الاتفاقية.
5. تعيين المقاول المنفذ للمشروع على أن يكون مقاولاً مرخصاً للعمل في المنطقة المستهدفة وذو خبرة وقدرة إدارية وفنية وملائمة مالية مناسبة.

6. تعيين مكتب هندسي استشاري بالاتفاق مع مدير الصندوق وباختيار الطرفين معا للإشراف الفني على عمل المقاول المنفذ والتأكد من التزامه بالتصاميم والتصورات المعمارية والهندسية المبدئية والتفصيلية المعتمدة وتصحيح أي ملاحظات على التنفيذ أولاً بأول.
7. تحديث خطة عمل المشروع بالإنجاز بشكل شهري متضمنةً الجدول الزمني التفصيلي لكافة المراحل والموارد اللازمة لكل مرحلة وتحديد نقاط الإنجاز الأساسية ومناقشة مدير الصندوق بأي معوقات أو تعديلات مقترحة عليها.
8. ترتيب وأرشفة المخططات الهندسية والمعمارية وجداول الكميات والمواصفات وكافة وثائق المشروع الفنية الأخرى وتسليم نسخة منها لمدير الصندوق عند الطلب بأي صيغة مناسبة.
9. تقديم تقارير إنجاز شهرية وعند الطلب من مدير الصندوق تتضمن المخطط والمنجز وتحليل أي انحرافات، إن وجدت، وتقديم مسبباتها وآلية معالجتها مع تضمين صور لمراحل إنجاز المشروع.
10. الحصول على ضمانات حسن التنفيذ والتعهدات اللازمة من الأطراف الأخرى ذات العلاقة بأعمال التنفيذ حسب الأصول المتبعة ونقل هذه الضمانات لمدير الصندوق بعد انتهاء كافة الاعمال.
11. التحليل المستمر للمخاطر التي قد تؤثر على المشروع من ناحية الوقت المتوقع للانتهاء وتكاليف التطوير التي يواجهها المشروع أو أصبحت مخاطر محتملة ووضع إجراءات معالجة وإدارة أثر تلك المخاطر بالتنسيق مع مدير الصندوق.
12. قبول تعيين ممثل مدير الصندوق للأشراف على أعمال المطور وتسهيل مهمة المستشارين المشرفين والتعاون الكامل معهم والاجتماع معهم دورياً وعند الطلب وتقديم أي بيانات أو إيضاحات بطلبونها.
13. وضع سور مؤقت على محيط المشروع يتضمن رسومات وعبارات تعريفية بالمشروع ومدير الصندوق بعد اعتماد مدير الصندوق للتصاميم الخاصة بالسياج الحديدي ويتحمل مدير الصندوق تكاليف ذلك بالإضافة للرسوم المفروضة من قبل بلدية مدينة الرياض على مثل هذه الاعلانات.
14. يفرض المطور على المقاول توفير سبل الأمن والسلامة لعمالته ويقر بوجودهم نظامياً في المملكة العربية السعودية وفي حالة حدوث حادث لا قدر الله لأحد عمالته أو للغير بسببه تعود المسؤولية على المقاول دون أدنى مسؤولية على مدير الصندوق أو المطور ويجب على المطور تضمين هذه الشروط في أي عقود مقاولين يبرمها بخصوص المشروع.
15. تسليم كافة الأعمال رسمياً للجهات المختصة حينما ينطبق واتمام اعمال ربط الخدمات بالشبكات العمومية وجميع ما يلزم لإتمام الفرز والبيع بشكل نظامي.

أ) استثمار المطور العقاري وتابعيه في الصندوق:

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

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

18. المكتب الهندسي

سيقوم مدير الصندوق بتعيين المكتب الهندسي قبل البدء بأعمال التطوير وبعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق. وسيتم إشعار هيئة السوق المالية فوراً بعد تعيينه

بيان أهم مهام المكتب الهندسي وواجباته ومسؤولياته:

1. الاشراف على تنفيذ خطة عمل المشروع والمقدمة من المطور.
 2. مراجعة اعمال ومهام المطور العقاري والتأكد من سيرها وفق الخطة والجدول الزمني المعتمدة في عقود التطوير.
 3. دراسة جميع مستخلصات الأعمال والتوصية بها لغايات الدفع، ومقارنة المنجز على أرض الواقع مع الوارد في المستخلصات المالية.
 4. المساهمة في مراجعة العقود واعطاء الرأي الهندسي أو الاشرافي ذو العلاقة.
 5. عمل زيارات ميدانية شهرية للمشروع لمعرفة نسبة الإنجاز وسير العمل.
 6. تزويد مدير الصندوق بتقرير شهري عن أداء المشروع.
- يعمل المستشار الهندسي كطرف مستقل في حال نشوب أي نزاع يتعلق بالتطوير محل الصندوق، ويعتد برأيه فيما يتعلق بهذا النزاع بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق على ذلك.

19. مراجع الحسابات

(أ) المحاسب القانوني للصندوق هو: شركة الزومان والفهد والحجاج للاستشارات المهنية، وعنوانه:
المملكة العربية السعودية، الرياض – طريق أنس بن مالك
مبنى الصامل التجاري - حي الياسمين
ص.ب. 6499 الرياض 13326
رقم الهاتف: +966920018802
الموقع الإلكتروني: /https://ay-cpa.sa/
البريد الإلكتروني: info@ay-cpa.sa

- يتضمن دور المحاسب القانوني، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:
 - التحقق من إعداد القوائم المالية ومراجعتها وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق.
 - تقديم بيان حول ما إذا كان المحاسب القانوني يرى:
 1. أن القوائم المالية أعدت وروجعت وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين وأحكام لائحة صناديق الاستثمار وشروط وأحكام الصندوق.
 2. أن القوائم المالية تقدم صورة صحيحة وعادلة لصافي الدخل وصافي الأرباح والخسائر لأصول صندوق الاستثمار عن الفترة المحاسبية لتلك القوائم.
 3. أن القوائم المالية تقدم صورة صحيحة وعادلة للمركز المالي لصندوق الاستثمار في نهاية الفترة.
 - يحق لمدير الصندوق تغيير المحاسب القانوني بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وبحق لمجلس إدارة الصندوق الطلب من مدير الصندوق تغيير المحاسب القانوني في أي من الحالات التالية:
 1. وجود ادعاءات قائمة ومهمة حول سوء السلوك المهني للمحاسب القانوني تتعلق بتأدية مهامه.
 2. إذا لم يعد المحاسب القانوني مستقلاً.
 3. إذا طلبت الهيئة وفقاً لتقديرها المطلق تغيير المحاسب القانوني يحدد مدير الصندوق أتعاب المحاسب القانوني بموافقة مجلس إدارة الصندوق.
- بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق يحق لمدير الصندوق تغيير المحاسب القانوني من وقت لآخر، وعليه يتم إشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير.

20. القوائم المالية

- (أ) سيقوم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية للصندوق ومراجعتها وفقاً لمعايير المحاسبة المعتمدة من الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين (SOCPA). سيقوم مدير الصندوق بتزويد ملاك الوحدات بالقوائم المالية السنوية المراجعة للصندوق مجاناً عبر البريد الإلكتروني قبل تاريخ 30 مارس من كل سنة (خلال 90 يوماً)، كما سيقوم مدير الصندوق بتزويد ملاك الوحدات بالقوائم المالية الأولية المفحوصة خلال (35) يوماً تقويمياً من تاريخ نهاية الفترة الأولية المعد عنها تلك القوائم. كما يستطيع ملاك الوحدات الحصول على صورة منها عن طريق طلبها هاتفياً بالتواصل مع إدارة صناديق الاستثمار (8001199992) أو عبر إرسال الطلب على البريد الإلكتروني (CRM@mulkiya.com.sa) أو زيارة المركز الرئيسي لمدير الصندوق. وتنتهي الفترة المالية لحسابات الصندوق في 31 ديسمبر من كل عام ميلادي.
- وبالتالي فإن أول قوائم مالية مراجعة للصندوق ستصدر بنهاية سنة الصندوق المالية الأولى في 31 ديسمبر 2026م.

21. تعارض المصالح

- (أ) لا يوجد لدى مدير الصندوق في الوقت الحاضر أي تضارب مصالح قد يؤثر على أداء مهامه وواجباته حيال الصندوق الاستثماري، وفي كل الأحوال يسعى مدير الصندوق إلى تجنب أي تضارب للمصالح قد ينشأ بين مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة ومصالح المشتركين في الصندوق، وذلك بالعمل على وضع

- مصالح المشتركين بالصندوق فوق مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة، وعدم تغلب مستثمرين على مصالح مستثمرين آخرين في نفس الصندوق وفي حال وجود أي تضارب مصالح محتمل فإن مدير الصندوق ملتزم بالإفصاح عنه إلى مجلس إدارة الصندوق لاتخاذ القرار حياله.
- (ب) يجوز لمدير الصندوق أن يعمل مديراً لصناديق أخرى لها نفس أهداف الصندوق. ومن هنا، فقد ينتج أن يكون لدى مدير الصندوق في سياق عمله حالات تضارب في المسؤولية أو المصالح بين الصندوق والصناديق الأخرى. وفي هذه الحالة، سوف يسعى مدير الصندوق لحل هذا التضارب في المصالح على أسس عادلة ومنصفة لجميع الصناديق ذات العلاقة.
- (ج) يمكن للملكي الوحدات الاطلاع على الإجراءات المعتمدة لدى مدير الصندوق في معالجة تضارب المصالح عند الطلب دون أية رسوم.
- (د) يود أن يوضح مدير الصندوق بأن العضو المنتدب ونائب رئيس مجلس إدارة شركة ملكية للاستثمار (مدير الصندوق) الأستاذ: سلطان بن محمد الحديثي، يشغل منصب عضو مجلس إدارة في شركة ذاخر للتطوير.

22. تقديم التقارير إلى مالكي الوحدات

- (أ) سيقدم مدير الصندوق تقارير لملك الوحدات إلكترونياً أو عبر البريد وبشكل نصف سنوي، كل ستة (6) أشهر، تتضمن ما يلي:
1. صافي قيمة أصول الصندوق وصافي قيمة أصول الصندوق للوحدة.
 2. عدد وحدات الصندوق التي يملكها كل مالك وحدات وصافي قيمتها.
 3. سجل بصفقات كل مالك وحدات على حدة، بما في ذلك أي توزيعات مدفوعة لاحقة (إن وجدت) لآخر تقرير تم تقديمه لملك الوحدات.
- (ب) سيقوم مدير الصندوق بتزويد ملك الوحدات بالقوائم المالية السنوية المراجعة للصندوق مجاناً خلال الفترة النظامية المنصوص عليها في لوائح هيئة السوق المالية، كما سيقوم مدير الصندوق بتزويد ملك الوحدات بالقوائم المالية الأولية المفحوصة خلال الفترة النظامية المنصوص عليها في لوائح هيئة السوق المالية. كما يستطيع ملك الوحدات الحصول على صورة منها عن طريق طلبها هاتفياً بالتواصل مع إدارة صناديق الاستثمار (8001199992) أو عبر إرسال الطلب على البريد الإلكتروني (CRM@mulkia.com.sa) أو زيارة المركز الرئيسي لمدير الصندوق. وتنتهي الفترة المالية لحسابات الصندوق في 31 ديسمبر من كل عام ميلادي وسيتم اصدار أول قوائم مالية مراجعة للصندوق وفق الآتي:
- 1.
- (ج) على ملك الوحدات تزويد مدير الصندوق بالمعلومات الصحيحة لعناوين المراسلة وتحديثها باستمرار وفي حال عدم تزويدهم هذه العناوين الصحيحة فإنهم يوافقون بموجب هذا البند على حماية مدير الصندوق من أي متطلبات مستقبلية وإعفائه والتنازل عن حقوقهم أو مطالبتهم ضد مدير الصندوق والناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن تزويدهم بالبيانات والإشعارات أو أية معلومات أخرى تتعلق بالاستثمار أو التي قد تنشأ عن عدم المقدرة على التأكد من صحة المعلومات أو تصحيح أي أخطاء فيها.
- (د) إن أي معلومات أو سجلات أو إشعارات يتم تقديمها من قبل مدير الصندوق ليس المقصود منها توصية لأي مشترك أو مستثمر بالاشتراك والاستثمار في الصندوق، ويكون المستثمر مسؤولاً مستقلة تامة عن اتخاذ قرار الاستثمار.
- (هـ) سوف تتضمن التقارير الدورية التي سيتم تزويد مالكي الوحدات البنود التالية:
1. سيتم الإفصاح الكامل عن جميع مصروفات الصندوق والذي يوضح كل بند من بنود المصروفات على حده والجهة المستفيدة من تلك المصروفات، وكذلك التقرير المفصل للمكتب الهندسي عن نسب الإنجاز وأي تغييرات تطرأ على سير عمل المشروع متوفر حال رغبة مالك الوحدات الاطلاع عليه وأن يقدم دون أي مقابل.
 2. سيتضمن التقرير رسوم الاستحواذ أو البيع أو التأجير المتعلقة بالعقار أو العقارات محل استثمار الصندوق.
 3. خطة سير عمل المشروع مع تقرير موجز للمكتب الهندسي عن نسب الإنجاز وأي تغييرات تطرأ على سير عمل المشروع
 4. أي تقييم خاطئ لأي من أصول الصندوق أو حساب سعر الوحدة بشكل خاطئ.
 5. المعلومات المتعلقة الزكاة و/أو الضريبة (إن وجدت):
1. وفقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية، فإنه لا يتعين على الصندوق دفع الزكاة نيابة عن المستثمرين المكلفين الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق. ويقتصر دوره في تقديم الإفصاحات الزكوية للمستثمرين المكلفين بدفع الزكاة وتزويدهم بهذه التقارير سنوياً للاستعانة بها في سداد الزكاة عن استثماراتهم في الصندوق حيثما ينطبق.
 2. يتعهد مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خلال المدة النظامية، كما يتعهد بتقديم إقرار المعلومات والبيانات التي تطلبها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض فحص ومراجعة الإقرارات خلال المدة النظامية وتزويد مالكي الوحدات المكلفين بالمعلومات القابلة للنشر واللازمة لفحص

الوعاء الزكوي . وباخطار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بانتهاء الصندوق خلال المدة النظامية لذلك. كما يمكن الاطلاع على اللوائح والقواعد ذات العلاقة بالصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من خلال الموقع: <http://www.zatca.gov.sa>

23. اجتماع مالكي الوحدات

(أ) الظروف التي يُدعى فيها إلى عقد اجتماع مالكي الوحدات:

1. يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بمبادرة منه، على أن لا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار.
2. يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (10) أيام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.
3. يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (10) أيام من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق، ويجب على مدير الصندوق أن ينص على ذلك في شروط وأحكام الصندوق.
4. يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات عند طلب الهيئة خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام.

(ب) إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع مالكي الوحدات:

1. تكون الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بإرسال إشعار كتابي عبر البريد الإلكتروني إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل عشرة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع وبمدة لا تزيد على (21) يوماً قبل الاجتماع، ويجب أن يحدد الإعلان والأشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال والقرارات المقترحة، ويجب على مدير الصندوق حال إرساله إشعاراً إلى مالكي الوحدات بعقد أي اجتماع لمالكي الوحدات، إرسال نسخته منه إلى الهيئة.
2. لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (25%) على الأقل من إجمالي الحصص، وفي حال عدم توفر النصاب في الدعوة الأولى فسيتم الدعوة لاجتماع ثان، ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أيّاً كانت نسبة الوحدات الممثلة في الاجتماع، وتتخذ القرارات بأكثرية الحاضرين وتعتبر مُلزمة.
3. يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات عند تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق، أو من أمين الحفظ. يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.
4. يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.

(ج) حقوق وطريقة التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات:

1. يحق لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يملكها وقت الاجتماع.
2. تعتبر قرارات اجتماع مالكي الوحدات نافذةً وسارية المفعول إذا صوتت بالموافقة عليها ما لا يقل عن 50% من عدد مالكي الوحدات الحاضرين، أو صوت عليها بالموافقة ما لا تقل نسبة مكليتهم عن 50% من إجمالي قيمة الوحدات القائمة في تاريخ الاجتماع أيهما أكثر وذلك في قرار الصندوق العادي. أما في القرار الخاص للصندوق، فتعتبر قرارات اجتماع مالكي الوحدات نافذةً وسارية المفعول إذا صوتت بالموافقة عليها ما لا يقل عن 75% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في الاجتماع، أو صوت عليها بالموافقة ما لا تقل نسبة مكليتهم عن 75% من إجمالي قيمة الوحدات القائمة في تاريخ الاجتماع أيهما أكثر.
- (د) يجب على مدير الصندوق عند الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات القيام بتحديد بنود ونصاب الاجتماع والنسبة المطلوبة للموافقة على تلك البنود على أن يتم تحديد سياسة ذلك في شروط وأحكام الصندوق.
- (هـ) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة فوراً بجميع القرارات الصادرة عن اجتماعات مالكي الوحدات.
- (و) يجب على مدير الصندوق الخاص عند إعداد جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات أن يأخذ في الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكي الوحدات في إدراجها، ويحق لمالكي الوحدات الذين يملكون (10%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق الخاص إضافة موضوع أو أكثر إلى جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات، شريطة أن لا يتداخل الموضوع المقترح مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار.
- (ز) يجوز لمدير الصندوق تعديل جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات خلال فترة الإشعار المشار إليها في الفقرة (و) من هذا البند، على أن يُرسل إشعاراً كتابياً بذلك إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل عشرة أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (21) يوماً قبل الاجتماع.
- (ح) في حال موافقة مالكي الوحدات على أي من القرارات المقترحة في اجتماع مالكي الوحدات، واستلزم ذلك تعديل شروط وأحكام الصندوق، فعلى مدير الصندوق تعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً للقرار الموافق عليه.

24. قائمة بحقوق مالكي الوحدات

- الحصول على ملخص لسجل مالكي الوحدات مجاناً عند الطلب للشخص المعني فقط، كما سيقوم مدير الصندوق بسياسة لتقويم وتسعير وحدات الصندوق ويفصح عنها في الشروط والأحكام.
- الحصول على نسخة حديثة من الشروط والأحكام.
- الحصول على القوائم المالية للصندوق بدون مقابل.
- يحق لمالكي الوحدات الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بتسليم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق، أو من أمين الحفظ.
- يحق لمالكي الوحدات حضور كافة اجتماعات مالكي الوحدات والتي يعلن ويدعو لها مدير الصندوق وفقاً لما هو مبين في هذه السياسة في الفقرة رقم 23 من هذه الشروط والأحكام.
- يحق لمالكي الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات، ويعامل جميع مالكي الوحدات بالمساواة من قبل مدير الصندوق، ولا يوجد لأي فئة من حاملي الوحدات أية استراتيجيات أو أهداف استثمارية تختلف عن استراتيجيات وأهداف الاستثمار لفئات أخرى في نفس الصندوق.

25. مسؤولية مالكي الوحدات

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

26. المعلومات الأخرى

(أ) مكافحة عمليات غسل الأموال وتمويل الإرهاب

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

(ب) صحة المعلومات

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

(ج) إخلاء الطرف

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

27. المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق

لا ينطبق.

28. لجنة الرقابة الشرعية للصندوق

لا ينطبق.

29. خصائص الوحدات

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

30. تعديل شروط وأحكام الصندوق

في حال وجود أي تعديل على هذه الشروط والأحكام، سيتم إرسال نسخة أصلية من الشروط والأحكام المعدلة إلى هيئة السوق المالية لاعتمادها بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق على التعديلات. وفي حال كون التعديلات تستلزم موافقة مالكي الوحدات وفقاً للوائح هيئة السوق المالية فسيتم عرض تلك التعديلات على اجتماع مالكي وحدات الصندوق وأخذ موافقتهم على ذلك قبل انفاذ التعديلات.

(أ) الأحكام المنظمة لتغيير شروط وأحكام الصندوق والموافقات والإشعارات:

إن الأحكام والشروط المبينة في هذه الاتفاقية تعتبر سارية المفعول ويحق لمدير الصندوق تعديلها وفقاً لتقديره في أي وقت وبالشكل الذي يحقق مصلحة الصندوق وذلك بعد اشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية بالتغييرات المقترحة.

إذا كان التعديل المقترح من قبل مدير الصندوق يعتبر تعديلاً جوهرياً بحيث يتضمن التعديل على أي أو كل من التالي:

1. التغيير المهم في أهداف الصندوق الخاص أو طبيعته أو فئته.
2. التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق الخاص.
3. التغيير الذي يزيد إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق الخاص المغلق بشكل جوهري.
4. التغيير الذي يكون له تأثير سلبى أو جوهري في حقوق مالكي الوحدات فيما يتعلق بالصندوق الخاص المغلق.
5. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
6. أي حالات أخرى تقرها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

(ب) يجب على مدير الصندوق القيام بالإجراءات التالية:

1. الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق.
2. الحصول على موافقة المستشار الشرعي على التعديلات السارية على الشروط والأحكام والعقود (ان لزم).
3. الحصول على موافقة مالكي الوحدات من خلال قرار صندوق عادي على التغييرات المذكورة أعلاه في الفقرة الفرعية (أ) من فقرة 30 من هذه الشروط والأحكام. ويستثنى من الفقرات الفرعية في الفقرة (أ) من الفقرة 30 من هذه الشروط والأحكام، التغيير المقترح الوارد في الفقرة الفرعية (5) حيث يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق من خلال قرار خاص للصندوق.
4. إشعار هيئة السوق المالية.

31. النظام المطبق

يخضع صندوق الاستثمار ومدير الصندوق لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية.

32. التوكيل

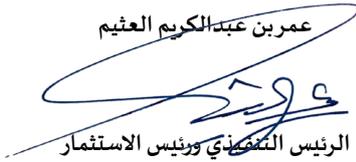
إن المستثمر يعين بموجب التوقيع على هذه الشروط والأحكام مدير الصندوق وكلياً مفوضاً له بكامل صلاحية التفويض والحق في تمثيله والتوقيع نيابته عنه وتقديم أية مستندات يعتبرها مدير الصندوق ضرورية للاستحواذ على أصول الصندوق وتحويلها وبيعها أو لاستثمار أي مبلغ نقدي لدى الصندوق أو أداء أي من التزامات مدير الصندوق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

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

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

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

عمر بن عبد الكريم العثيم



الرئيس التنفيذي ورئيس الاستثمار

شهد بنت سليمان التويجري



مسؤول مساعد المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب