

الخبير ريت
Alkhabeer REIT



الشروط والأحكام

صندوق الخبير ريت

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل
متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية



الخبير المالية
Alkhabeer Capital



الخبير المالية
Alkhabeer Capital



مدير الصندوق

شركة الخبير المالية

www.alkhabeer.com

الرقم الموحد: ٩٢٠١٠٧٠٧ +٩٦٦

ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٧٤-٧٠.
سجل تجاري ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥

المكتب الرئيسي

مبنى شركة الخبير المالية

طريق المدينة المنورة

ص.ب. ١٢٨٢٨٩ جدة ٢١٣٦٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٢٠١٠٧٠٧ +٩٦٦

فاكس: ١٢ ٦٥٨ ٦٦٦٣ +٩٦٦

مكتب الرياض

مركز الجمعية التجاري

الطابق الثالث - الوحدة ٤

ص.ب. ٥٠٠٠ الرياض ١٢٣٦٢

المملكة العربية السعودية

هاتف : ٢١٠ ١٨١٤ ١١ +٩٦٦

فاكس: ٢١٠ ١٨١٣ ١١ +٩٦٦

صندوق الخير ريت

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



مدير الصندوق
شركة الخبير المالية

تفاصيل الصندوق عند الطرح الأولي	
عدد وحدات الصندوق	٦٦,٤٤٢,٣٨٦ وحدة
رأس مال الصندوق (بالقيمة الاسمية)	٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ر.س.
إجمالي قيمة أصول الصندوق (حسب القوائم المالية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م)	٩٨٤,٧١٣,٨١٤ ر.س.
البيان	تفاصيل الطرح الإضافي الأول
عدد الوحدات الإضافية المطروحة	٣٦,٥٢٨,٦٢٧ وحدة
عدد الوحدات الإضافية المطروحة مقابل اشتراكات عينية	٣٢,٧٣٢,٩٥٠ وحدة
عدد الوحدات الإضافية المطروحة مقابل اشتراكات نقدية	٣,٧٩٥,٦٧٧ وحدة
سعر الاشتراك (سعر الطرح للوحدة) (تم تقريبها لمئتين عشريتين)	٨.٩١ ر.س.
القيمة الإجمالية للاشتراك (إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك)	٣٢٥,٣٠٢,٤٢٢ ر.س.
القيمة الاسمية للوحدة	١٠٠٠ ر.س.
قيمة الزيادة في رأس المال (بالقيمة الاسمية)	٣٦٥,٢٨٦,٢٧٠ ر.س.
قيمة الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق	٧٢٢,٨٠٢,٠٢٧ ر.س.
	٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨ ر.س.
	٣٨٠,٣٧٨,٨٣٥ ر.س.
	١٠٠٠ ر.س.
	٣٨٠,٣٧٨,٨٣٥ ر.س.
	٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨ ر.س.

البيان	تفاصيل الصندوق بعد الزيادة الأولى لإجمالي قيمة أصول الصندوق	تفاصيل الصندوق بعد الزيادة الثانية المستهدفة لإجمالي قيمة أصول الصندوق
عدد وحدات الصندوق	١٠,٩٧١,٠٣٠ وحدة	١٤١,٠٨٨,٤٨٠ وحدة
رأس مال الصندوق (بالقيمة الاسمية)	١,٠٩٧,٧١٠,٠٣٠ ر.س.	١٤١,٠٨٨,٤٨٠ ر.س.
إجمالي قيمة أصول الصندوق	١,٧٧٧,٣٣٠,٠٤٠ ر.س. (حسب آخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م)	٢,٠٧٧,٧٧٧,٩٠٩ ر.س.

- صدرت هذه الشروط والأحكام بتاريخ ٢٠٢٢/٠٩/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٨/١٨م).
- تمت الموافقة من قبل هيئة السوق المالية على طرح وتسجيل وحدات صندوق الخبر ريت في السوق المالية السعودية (تداول) بتاريخ ٢٠٢٢/٠٧/١٤هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/١٦م).
- تم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٢٥هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٤/١٧م). وتم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على إجراء تعديلات جوهرية بعد الحصول على موافقة الهيئة لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٢٣م).
- هذه هي النسخة المعدلة من الشروط والأحكام لصندوق الخبر ريت والتي تعكس التغييرات التالية حسب خطابنا المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١١هـ (الموافق ٢٠٢٢/٠٦/٢٣م):
١. تعديل تفاصيل الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الانسحاب من إحدى العقارات التي كانت مستهدفة والواقعة بمدينة الرياض. حيث تم تحديثها لتعكس زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من ١,١٧٢,٢٣,٤٠١ ر.س. (حسب آخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م) إلى ٢,٠١٢,٧٧٧,٩٩٠ ر.س. حيث تم زيادة رأس المال من ١,٢٩٧,١٠,٣٠٠ ر.س. إلى ١,٤١٠,٨٨٤,٠٠٠ ر.س. وذلك عن طريق طرح ٣٨,٣٧,٨٣٥ وحدة إضافية من خلال قبول مساهمات عينية وتقديرية بسعر الاشتراك المستهدف قدره ٨,٨٢٠ ر.س للوحدة، وبهذا يكون إجمالي قيمة الاشتراكات المستهدفة في الطرح الإضافي الثاني يساوي ٣٣٥,٤٩٧,٥٨٠ ر.س. (يخصم إصدار قدره ٤٤,٨٠,٨٤٢ ريال سعودي).
 ٢. عدم استخدام الصندوق أي تمويل لغرض الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية وبالتالي لا تنطبق أتعاب هيكله التمويل على الطرح الإضافي الثاني.
 ٣. تطبيق رسوم الشراكات بنسبة ٢٪ على جميع المشتركين بشكل نقدي في الطرح الإضافي الثاني.
 ٤. عدم تطبيق أتعاب هيكله رأس المال في الطرح الإضافي الثاني.
 ٥. تحديث العوائد الخاصة بالصندوق والجدول ذات العلاقة.
 ٦. تحديث مدة فترة الطرح الإضافي الثاني والجدول الزمني المتوقع للطرح الإضافي الثاني.
 ٧. تحديث الجهات المستلمة بإضافة مصرف الراجحي بدلاً من البنك السعودي الفرنسي.
- يتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام. ويقر بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة.
- لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله. وتكفي 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 وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.
- يجب على المستثمرين المحتملين إجراء ما يلزم من دراسة للتحقق من الفرص الاستثمارية المعروضة بموجب هذه الوثيقة والاستعانة بمستشار خاص في شؤون الزكاة والضريبة بخصوص ما قد يترتب عليهم من زكاة أو ضرائب نتيجة لامتلاك وحدات في الصندوق أو تداولها أو التصرف بها بأي شكل آخر. ولا يجوز للمستثمرين المحتملين اعتبار الآراء والتقييمات المقدمة من قبل مدير الصندوق في هذه الشروط والأحكام بمثابة توصيات للاستثمار في الصندوق.
- تم اعتماد صندوق الخبر ريت على أنه صندوق استثمار متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية المجازة من قبل المستشار الشرعي المعين لصندوق الاستثمار. ويتعين على كافة المستثمرين مراجعة كافة الوثائق والمستندات المتعلقة بالصندوق بشكل دقيق قبل اتخاذ القرار بالاستثمار.
- بعد استثمار المستثمر في الصندوق إقراراً منه بتطاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

ملخص تفاصيل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

تفاصيل إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل وبعد الزيادة:

البيان	قبل أي زيادة في أصول الصندوق	الزيادة الأولى من خلال الطرح الإضافي الأول	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول	الزيادة الثانية من خلال الطرح الإضافي الثاني	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني
إجمالي قيمة أصول الصندوق (ريال سعودي)	٩٨٤,٧١٣,٨١٤	٧٢٢,٨٠٢,٠٢٢	١,٧٢٧,٢٣٠,٤٠١	٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨	٢,٠٦٢,٧٢٧,٩٠٩
مبلغ التمويل المسحوب	٣٤,٠٠٠,٠٠٠	٣٩٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	-	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
رأس مال الصندوق (بالقيمة الاسمية) (ريال سعودي)	٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠	٣٦٥,٢٨٦,٢٧٢	١,٠٢٩,٧١٠,١٣٠	٣٨٠,٣٧٨,٣٥٠	١,٤١٠,٠٨٨,٤٨٠
إجمالي القيمة الاسمية للوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (ريال سعودي)	٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠	٣٧,٩٥٦,٧٧٠	٢٧٥,٥٠١,٦٣٠	١٥٧,٣٦٥,٠٠٠	٤٣٢,٨٦٦,٦٣٠
إجمالي القيمة الاسمية للوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (ريال سعودي)	٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠	٣٢٧,٣٢٩,٥٠٠	٧٥٤,٢٠٨,٥٠٠	٢٢٣,٠١٣,٣٥٠	٩٧٧,٢٢١,٨٥٠
إجمالي قيمة الاشتراك بسعر الاشتراك المستهدف (ريال سعودي)	٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠	٣٢٥,٣٠٢,٠٢٢	٩٨٩,٧٢٥,٨٨٢	٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨	١,٣٢٥,٢٢٣,٣٩٠
إجمالي عدد وحدات الصندوق (وحدة)	٦٦,٤٤٢,٣٨٦	٣٦,٥٢٨,٦٢٧	١٠٢,٩٧١,٠١٣	٣٨,٣٧٨,٣٥٠	١٤١,٠٠٨,٨٤٨
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (وحدة)	٢٣,٧٥٤,٤٨٦	٣,٧٩٥,٦٧٧	٢٧,٥٥٠,١٦٣	١٥,٧٣٦,٥٠٠	٤٣,٢٨٦,٦٦٣
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (وحدة)	٤٢,٦٨٧,٩٠٠	٣٢,٧٣٢,٩٥٠	٧٥,٤٢٠,٨٥٠	٢٢,٣٠١,٣٣٥	٩٧,٧٢٢,١٨٥
سعر الوحدة بالقيمة الاسمية (ريال سعودي)	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠	١,٠٠٠
سعر الاشتراك المستهدف للوحدة خلال فترة الطرح (ريال سعودي)	١,٠٠٠	٨,٩١٠	-	٨,٨٣٠	-

- إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق هي حسب القوائم المالية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٩م. وإجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول هي حسب آخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م.
- الفرق بين سعر الاشتراك الخاص بالطرح الإضافي الأول والقيمة الاسمية تم تسجيله كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية (وبناءً على سعر الاشتراك الخاص بالطرح الإضافي الأول ٨.٩٠٤ ر.س. يكون هنالك خصم إصدار قدره ٣٩,٩٨٤,٢٤٨ ر.س.).
- سيتم تسجيل الفرق بين سعر الاشتراك المستهدف والقيمة الاسمية كخصم أو علاوة إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية (وبناءً على سعر الاشتراك المستهدف ٨.٨٢٠ ر.س. فسيكون هنالك خصم إصدار قدره ٤٤,٨٨٠,٨٤٢ ر.س.).
- لأغراض احتساب عدد الوحدات الإضافية المطروحة مقابل الاشتراك النقدي والعيني وفي حال نتج كسور في عدد الوحدات، فقد تم تقريب العدد لينتج عدد وحدات صحيح.
- تم تقريبها لمئتين عشريتين. وسعر الاشتراك الخاص بالطرح الإضافي الثاني يتكون من أربع منازل عشرية ويساوي ٨.٨٢٠ ريال سعودي. وسعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة هو ٩.٠٢٣ ريال سعودي ويكون سعر الاشتراك المعروف (بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة) يساوي ٩.٠٣ ريال سعودي للوحدة حيث تم جبرها للأعلى. وسيتم عن الاشتراك بالسعر المعروف (بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة) (٩.٠٣ ريال سعودي) فائض بناءً على سعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة بأربع منازل عشرية (٩.٠٢٣ ريال سعودي). وسيتم رد الفائض خلال ١٥ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني بإصدار وحدات إضافية (الوحدات الإضافية الثانية) وعددها ٣٨,٣٧٨,٣٥٠ وحدة. وسوف يتم إصدار الوحدات بالقيمة الاسمية والتي تساوي ١٠ ر.س. للوحدة. وبذلك تكون القيمة الاسمية للزيادة في رأس مال الصندوق ٣٨,٣٧٨,٣٥٠ ر.س.

وسوف يتم طرح الوحدات الإضافية الثانية بسعر الاشتراك المستهدف ٨.٨٢٠ ر.س. للوحدة. وذلك حسب آلية تسعير الوحدات الإضافية والتي تعتمد على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة بناءً على حجم التداول وسعر الإغلاق لآخر ٢٠ يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية. وبما لا يتجاوز صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م والبالغ ٨.٨٢٠ ر.س. أي أنه تم احتساب سعر الاشتراك المستهدف اعتماداً على القيمة الأقل.

وعليه، تكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية الثانية بسعر الاشتراك المستهدف (القيمة الإجمالية للاشتراك) تساوي ٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨ ر.س. وعددها ٣٨,٣٧٨,٣٥٠ وحدة.

وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف للوحدات الإضافية أقل من القيمة الاسمية، سيتم تسجيل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية. وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف للوحدات الإضافية أعلى من القيمة الاسمية، فسيتم تسجيل الفرق كعلاوة إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية. وبناءً على سعر الاشتراك المستهدف ٨.٨٢٠ ر.س. فسيكون هنالك خصم إصدار قدره ٤٤,٨٨٠,٨٤٢ ر.س.

ومن المستهدف الحصول على قيمة الوحدات الإضافية الثانية لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني عن طريق:

- طرح عيني: ٢٢,٣٠١,٣٣٥ وحدة لبائعي الأصول العقارية الإضافية الثانية نظير مساهمتهم العينية أي ما يعادل ٢٢٣,٠١٣,٣٥٠ ريال سعودي (باعتتماد القيمة الاسمية للوحدات الإضافية الثانية).
- طرح نقدي: ١٥,٧٣٦,٥٠٠ وحدة أي ما يعادل ١٥٧,٣٦٥,٠٠٠ ريال سعودي (باعتتماد القيمة الاسمية للوحدات الإضافية الثانية).

وبذلك يصبح إجمالي عدد وحدات الصندوق يساوي ١٤١,٠٠٨,٨٤٨ وحدة ورأس مال الصندوق بعد الطرح الإضافي الثاني يساوي ١,٤١٠,٠٨٨,٤٨٠ ريال سعودي (باعتتماد القيمة الاسمية للوحدات الإضافية).

جدول المحتويات

٤	ملخص تفاصيل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.....
٦	إشعار هام
٧	دليل الصندوق
٨	قائمة المصطلحات
١١	ملخص الصندوق
١٩	الشروط والأحكام.....
١٩	١. اسم الصندوق ونوعه.....
١٩	٢. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق.....
١٩	٣. مدة الصندوق.....
١٩	٤. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية.....
٢٠	٥. ملخص استراتيجيات الصندوق.....
٦٩	٦. مخاطر الاستثمار في الصندوق.....
٨٠	٧. الاشتراك.....
٩٠	٨. تداول وحدات الصندوق.....
٩٠	٩. انقضاء الصندوق.....
٩١	١٠. الرسوم والأتعاب والعمولات.....
١٠٢	١١. أصول الصندوق.....
١٠٥	١٢. مجلس إدارة الصندوق.....
١٠٨	١٣. مدير الصندوق.....
١١٢	١٤. أمين الحفظ.....
١١٤	١٥. مدراء الأملاك.....
١١٤	١٦. المحاسب القانوني.....
١١٤	١٧. القوائم المالية.....
١١٥	١٨. تضارب المصالح.....
١١٦	١٩. رفع التقارير لمالكي الوحدات.....
١١٧	٢٠. اجتماعات مالكي الوحدات.....
١١٨	٢١. حقوق مالكي الوحدات.....
١١٨	٢٢. معلومات أخرى.....
١٢٥	٢٣. إجراء تعديلات على الشروط والأحكام.....
١٢٥	٢٤. إقرارات مدير الصندوق.....
١٢٥	٢٥. النظام المطبق وتسوية النزاعات.....
١٢٧	الملحق (١) - إقرارات مدير الصندوق (كما في تاريخ إعداد الشروط والأحكام).....
١٢٩	الملحق (٢) - ملخص الإفصاح المالي.....
١٣٣	الملحق (٣): مثال لاحتساب الرسوم ونسبة تكاليف الصندوق (Total Expense Ratio).....
١٣٤	مثال افتراضي لحساب رسوم الإدارة.....
١٣٥	الملحق (٤) - ملاك الشركات المالكة للعقارات.....
١٣٦	الملحق (٥) - ضوابط الهيئة الشرعية.....
١٣٨	الملحق (٦) - نموذج توكيل.....
١٣٩	الملحق (٧) - نموذج طلب الاشتراك.....
١٤١	الملحق (٨) - كيفية احتساب سعر الاشتراك المستهدف.....

إشعار هام

تحتوي هذه الشروط والأحكام على معلومات تفصيلية تتعلق بصندوق الخبير ريت ("الصندوق") وبعملية طرح الوحدات في الصندوق ("الوحدات"). وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات، سوف يُعاقَل المستثمرون على أنهم قد تقدموا فقط بناءً على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة الخبير المالية ("مدير الصندوق") (www.alkhabeer.com) أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية السعودية ("الهيئة") (www.cma.org.sa) أو السوق المالية السعودية (www.tadawul.com.sa).

ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة قبل شراء الوحدات في الصندوق حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر، وقد لا يناسب جميع المستثمرين. يجب على المستثمرين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بأي استثمار في الصندوق، والوارد وصفها في البند (٦) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "مخاطر الاستثمار في الصندوق". ويعد شراء المستثمر لأي من وحدات الصندوق إقراراً منه باطلاعها على شروط وأحكام الصندوق وقبوله لها.

أعدت هذه الشروط والأحكام من قبل مدير الصندوق، وهو شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم ٤٠٣٠١٧٧٤٥، وشخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية السعودية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٧٤٠٠٠، وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم ١٩٣٠-٢٠١٩ المؤرخ في ١٩/٧/١٤٢٧هـ (الموافق ١٥/٧/٢٠٢٠م) ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري") بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعة الصندوق وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم ١٣٠-٢٠١٩ المؤرخ في ٢٣/٧/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤/٧/٢٠٢١م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣٠/م) وتاريخ ١٢/٢/١٤٢٤هـ والمعدلة بقراره رقم ٢-١١٥-٢٠١٨ وتاريخ ١٣/٢/١٤٤٠هـ الموافق ٢٢/١٨/٢٠٢١م ("التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة").

كما تحتوي الشروط والأحكام على المعلومات التي تم تقديمها امتثالاً لمتطلبات التسجيل وقبول إدراج الوحدات في السوق المالية السعودية وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

ويتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة وصحة المعلومات الواردة في الشروط والأحكام الماثلة، كما أنه يؤكد حسب علمه واعتقاده، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي حقائق أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الشروط والأحكام إلى جعل أي إفادة أو إرادة فيها مضللة. ولقد أجرى مدير الصندوق كافة التحريات المعقولة للتأكد من دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بتاريخ إصدارها، إلا أن جزءاً مهماً من المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام والمرتبطة بسوق وقطاع العقار تم استقاؤه من مصادر خارجية. ومع أن مدير الصندوق لا يملك أي سبب للاعتقاد بأن معلومات سوق وقطاع العقار تقتصر للدقة بشكل جوهري، فإنه لم يقم بالتحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل، ولا يقدم مدير الصندوق والمستشارين أي ضمان بدقة أو اكتمال هذه المعلومات.

ولا تتحمل الهيئة أي مسؤولية عن محتويات هذه الشروط والأحكام، ولا تقدم أي ضمانات بصحة هذه الشروط والأحكام أو اكتمالها. ولا تتحمل الهيئة أي مسؤولية عن أي خسارة مالية تنشأ عن تطبيق أي حكم من أحكام هذه الشروط والأحكام أو بسبب الاعتماد عليه.

ولا تعتبر هذه الشروط والأحكام على أنها توصية من جانب مدير الصندوق للمشاركة في الطرح الأولي أو للمشاركة في عمليتي زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال طرح الوحدات الإضافية الأولى والثانية. وعلاوة على ذلك، فإن المعلومات الواردة في الشروط والأحكام هي ذات طبيعة عامة وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الذين يعتزمون الاستثمار في الوحدات المطروحة. وقبل اتخاذ أي قرار استثماري، يتحمل كل من يتلقى نسخة من هذه الشروط والأحكام مسؤولية الحصول على مشورة مستقلة من مستشار مالي فرخص من قبل هيئة السوق المالية فيما يتعلق بعملية الطرح الأولى، ويجب أن يعتمد على دراسته الخاصة لمدى ملائمة كل من الفرصة الاستثمارية والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام فيما يتعلق بالأهداف الفردية للمستثمر ووضعها المالي واحتياجاته، بما في ذلك مزايا الاستثمار في الصندوق ومخاطره. وقد يكون الاستثمار في الصندوق ملائماً لبعض المستثمرين دون غيرهم، ولا يجب أن يعتمد المستثمرون المحتملون على قرار طرف آخر فيما يتعلق بالاستثمار أو عدمه كأساس لدراستهم الخاصة للفرصة الاستثمارية ولظروف هؤلاء المستثمرين.

تبقى المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بتاريخ إصدارها عرضة للتغيير بعد اتخاذ الإجراءات ذات العلاقة والحصول على الموافقات اللازمة. وتحديداً، يمكن لقيمة الوحدات أن تتأثر سلباً بتطورات مستقبلية، كالتضخم والمعدلات والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أو خلفها، والتي لا يملك مدير الصندوق سيطرة عليها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة البند (٦) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "مخاطر الاستثمار في الصندوق"). ولا يُقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفوية أو خطية بخصوص الوحدات المطروحة، ولا ينبغي لها أن تُفسر أو يُعتمد عليها بأي شكل من الأشكال على أنها ضمان أو تأكيد لأرباح أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

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

بعض البيانات الواردة في هذه الشروط والأحكام تُشكّل أو قد يُنظر إليها على أنها تُشكّل "افتراضات مستقبلية". ويمكن تحديد هذه الافتراضات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "يخطط" أو "يُقدّر" أو "يُعتقد" أو "يُتنبأ" أو "ربما" أو "سوف" أو "ينبغي" أو "من المتوقع" أو "من المفترض" أو صيغة النفي من هذه الكلمات أو مشتقاتها أو أي مصطلحات مشابهة. وتعكس هذه الافتراضات الآراء الحالية لمدير الصندوق فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية ولكنها لا تُعد ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف النتائج أو الأداء أو الإنجازات الحقيقية للصندوق بشكل كبير عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية قد تُعبر عنها هذه الافتراضات المستقبلية سواء صراحةً أو ضمناً. وبعض هذه المخاطر والعوامل التي قد تحدث هذا التأثير مثبتة بالتفصيل في أقسام أخرى من هذه الشروط والأحكام (لمزيد من التفاصيل، يُرجى الرجوع إلى البند (٦) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "مخاطر الاستثمار في الصندوق"). وفي حال تحقق هذه المخاطر أو الشكوك أو ثبوت خطأ أو عدم دقة أي من الافتراضات المتضمنة، قد تختلف النتائج الفعلية للصندوق بشكل كبير عن تلك النتائج الواردة في هذه الشروط والأحكام على أنها متوقعة أو مُقدّرة أو مُخططة.

دليل الصندوق

 هيئة السوق المالية Capital Market Authority	هيئة السوق المالية ص.ب: ٨٧٧١ - الرياض ١١٦٤٢ المملكة العربية السعودية www.cma.org.sa	الجهة المنظمة
 تداول Tadawul	السوق المالية السعودية "تداول" طريق الملك فهد، العليا ١٨٩٧ - وحده رقم: ١٥ - الرياض ١١٢١١-٣٣٨٨ المملكة العربية السعودية www.tadawul.com	منصة التداول
 الخبير المالية Alkhabeer Capital	شركة الخبير المالية طريق المدينة المنورة، ص.ب: ١٢٨٢٨٩ - جدة ٢١٣٦٢ المملكة العربية السعودية www.alkhabeer.com	مدير الصندوق
 الإنماء للاستثمار alinma investment	شركة الإنماء للاستثمار ص.ب. ٦٦٣٣٣ - الرياض ١١٥٧٦ المملكة العربية السعودية www.alinmainvestment.com	أمين الحفظ
 الخبير المالية Alkhabeer Capital	شركة الخبير المالية طريق المدينة المنورة، ص.ب: ١٢٨٢٨٩ - جدة ٢١٣٦٢ المملكة العربية السعودية www.alkhabeer.com	المدير الإداري
 الجزيرة كابيتال ALJAZIRA CAPITAL	الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال) طريق الملك فهد، ص.ب ٢٠٤٣٨ - الرياض ١١٤٥٥ المملكة العربية السعودية www.aljaziracapital.com	مدير الطرح وجهة مستلمة
 مصرف الراجحي Al Rajhi Bank	مصرف الراجحي طريق الملك فهد، الرياض ١٢٦١٣ - ٢٧٤٣ المملكة العربية السعودية www.alrajhibank.com.sa	الجهات المستلمة
 الأهلي NCB	البنك الأهلي السعودي طريق الملك عبدالعزيز، ص.ب: ٣٥٥٥، جدة ٢١٤٨١ المملكة العربية السعودية www.alahli.com	الجهات المستلمة
 Crowe	مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية) ص.ب ٤٠٩٧ - جدة ٢١٤٩٩ المملكة العربية السعودية www.crowe.com	المحاسب القانوني
THE LAW OFFICE OF MOHAMMAD AL-AMMAR In affiliation with King & Spalding LLP محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية بالتعاون مع كينج آند سبالدينج KING & SPALDING	مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج آند سبالدينج إل إل بي) مركز المملكة، الطابق ٢٠ - طريق الملك فهد ص.ب: ١٤٧٠٢ - الرياض ١١٤٣٤ المملكة العربية السعودية www.kslaw.com	المستشار القانوني
 SHARIYAH REVIEW BUREAU	دار المراجعة الشرعية ذ.م.م. بناية رقم ٨٧٢ - مكتب رقم ٤١ و ٤٢ طريق ٣٦١٨، سيف ٤٣٦، مملكة البحرين www.shariyah.com	المستشار الشرعي
 مجموعة تالال أبو غزالة Talal Abu-Ghazaleh Organization	شركة طلال أبو غزالة وشركاه مبنى صباح سنتر رقم (٦٣٧٤) الطابق ٣ طريق الملك عبدالعزيز فرعي، حي الخالدية ص.ب : ٢٠١٣٥ - جدة ٢١٤٥٥ المملكة العربية السعودية	مستشار الضريبة
 WHITE CUBES VALUATION & ADVISORY SERVICES	وايت كيوبز رقم ٤٠٨ الملقا طريق الأمير محمد بن سعد ص.ب. ٢٩٥٥ الرياض ١٣٥٢٤ المملكة العربية السعودية http://whitecubesre.com	المتمثمين العقاريين لأصول الصندوق
 أبياد Abud	شركة أبياد للتقييم العقاري ("إنماء المتطورة" سابقاً) مبنى أوش، الطابق الخامس، مكتب ٢٢ شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة ص.ب. ٤٦٨٨ جدة ٢٣٥٢٤ المملكة العربية السعودية	المتمثمين العقاريين لأصول الصندوق
 Valustrat	شركة خبير التثمين مركز جميل سكوير، مكتب ١١١، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، حي الروضة ص.ب. ٥٠٥٩، جدة ٢١٤١٣ المملكة العربية السعودية https://valustrat.com	المتمثمين العقاريين لأصول الصندوق

قائمة المصطلحات

تعني المصطلحات الواردة بهذه الشروط والأحكام المعاني المقابلة لها ما لم يتم تحديد غير ذلك في الموضوع أو في سياق النص:

لائحة الأشخاص المرخص لهم	تعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم والصادرة من قبل هيئة السوق المالية بقرار رقم ٢٠٠٥-٨٣-١ بتاريخ ٢٠٠٢-٥-٢١ هـ (١٤٢٦ م) (الموافق ٢٠٠٥-٦-٢٨ م) كما يتم تعديلها من وقت لآخر
يوم العمل	يعني أي يوم تفتح فيه البنوك أبوابها للعمل في المملكة العربية السعودية
الشروط والأحكام	هذه الشروط والأحكام الخاصة بصندوق الخبير ريت، والصادرة عن شركة الخبير المالية بصفتها مدير الصندوق، وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية وفقاً لقرارها رقم ٢٠١٦-١٣٠-٦ المؤرخ في ١٤٣٨/١/٢٣ هـ (الموافق ٢٠١٦/١٠/٢٤ م) وطبقاً للأحكام ذات العلاقة التي تنص عليها لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بقرار رقم ١٩٣-٢٠١٦ المؤرخ في ١٤٢٧-٦-١٩ هـ (الموافق ٢٠١٦-٧-١٥ م) كما يتم تعديلها من وقت لآخر
رأس مال الصندوق	يعني المبلغ المشترك به من المستثمرين في الصندوق من خلال مساهمات عينية ونقدية
تاريخ الإقفال	يشير إلى نفس المعنى الوارد في البند (٧) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "الاشتراك"
تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي	يشير إلى نفس المعنى الوارد في البند (٧) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "الاشتراك"
تاريخ إتمام التخصيص	هو التاريخ الذي يقوم فيه مدير الصندوق بإنهاء عملية التخصيص وإعلان عدد الوحدات المخصصة للمستثمرين
تاريخ البدء	هو التاريخ الذي يبدأ فيه الصندوق نشاطه الفعلي
هيئة السوق المالية أو "الهيئة"	تعني هيئة السوق المالية السعودية
السنة المالية	تشير إلى نفس المعنى الوارد في البند (١٧) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "القوائم المالية"
الصندوق	يعني صندوق الخبير ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية بديره مدير الصندوق
مدير الصندوق	يعني شركة الخبير المالية، وهي شركة مرخصة من هيئة السوق المالية بموجب رخصة رقم ٣٧-٧٤٠٠٧٠٠٠
مدة الصندوق	تعني ٩٩ عاماً من تاريخ إدراج الوحدات الأولية، قابلة للتديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية
سعر الطرح الأولي أو "سعر الوحدة عند الطرح الأولي"	يعني سعر طرح الوحدات خلال فترة الطرح الأولية، وهو ١٠ ريال سعودي
فترة الطرح الأولية	تعني المدة التي تم من خلالها طرح الوحدات وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة والتي بلغت مدتها ١٥ يوم عمل من تاريخ ١٤٤٠/٣/٢١ هـ الموافق ٢٠١٨/١١/١١ م حتى ١٤٤٠/٣/٢١ هـ الموافق ٢٠١٨/١١/٢٩ م
فترة الطرح الإضافي الأول	تعني المدة التي تم من خلالها طرح الوحدات الإضافية الأولى وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة والتي بلغت مدتها ١٠ أيام عمل من تاريخ ١٤٤١/١١/٢٨ هـ الموافق ٢٠٢٠/٧/١٩ م حتى ١٤٤١/١٢/١٦ هـ الموافق ٢٠٢٠/٨/١٦ م
فترة الطرح الإضافي الثاني	تعني المدة التي سيتم خلالها طرح الوحدات الإضافية الثانية وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة والتي تبلغ مدتها ١٥ يوم عمل تبدأ بتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٨ هـ الموافق ٢٠٢١/٥/٣٠ م وحتى تاريخ ١٤٤٢/١١/٧ هـ الموافق ٢٠٢١/٦/١٧ م، ويجوز تمديد فترة ١٠ أيام بعد موافقة هيئة السوق المالية
الأصول العقارية المبدئية	تعني جميع الأصول العقارية التي تم الاستحواذ عليها من جانب الصندوق مباشرة بعد تاريخ بدء الصندوق والموضحة في "الملخص التعريفي عن الأصول العقارية المبدئية" (انظر البند (٥) من الشروط والأحكام)
الأصول العقارية الإضافية الأولى	تعني جميع الأصول العقارية التي تم الاستحواذ عليها من جانب الصندوق في عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول والموضحة في "الملخص التعريفي عن الأصول العقارية الإضافية الأولى" (انظر البند (٥) من الشروط والأحكام)
الأصول العقارية الإضافية الثانية	تعني جميع الأصول العقارية التي سوف يتم الاستحواذ عليها من جانب الصندوق في عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني والموضحة في "الملخص التعريفي عن الأصول العقارية الإضافية الثانية" (انظر البند (٥) من الشروط والأحكام)
القيمة الإجمالية لأصول الصندوق أو "إجمالي قيمة أصول الصندوق"	تكون قيمة إجمالي أصول الصندوق عبارة عن مجموع القيمة السوقية لجميع الأصول العقارية، والمبالغ النقدية، والأرباح المستحقة من استثمارات الصندوق، وكذلك جميع المستحقات والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات غير العقارية إضافة إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق
القيمة الإجمالية لأصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة (بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ م)	١,٧٢٧,٢٣٠,٤٠١ ريال سعودي، وهي القيمة الإجمالية لأصول الصندوق قبل الزيادة الثانية لإجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ م
القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة (بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ م)	٢,٠٦٢,٧٢٧,٩٠٩ ريال سعودي، وهي القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ م بالإضافة إلى القيمة الإجمالية للاشتراك في الطرح الإضافي الثاني الذي سيتم جمعه من خلال الطرح الإضافي الثاني. وللتوضيح، المعادلة كالتالي:
القيمة الإجمالية لأصول الصندوق قبل الزيادة الثانية لإجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة (بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ م)	القيمة الإجمالية لأصول الصندوق قبل الزيادة الثانية لإجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة (بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ م)
القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بعد الزيادة الثانية لإجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة (بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ م)	القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بعد الزيادة الثانية لإجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة (بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠ م)

١,٧٢٧,٢٣٠,٤٠١	+	٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨	=	٢,٠٦٢,٧٢٧,٩٠٩
صافي قيمة الأصول أو صافي قيمة أصول الصندوق	يتم احتساب صافي قيمة أصول الصندوق عن طريق خصم الالتزامات الإجمالية للصندوق (بما في ذلك أي التزامات مالية والرسوم والمصاريف المستحقة على الصندوق خلال فترة الاحتساب) من إجمالي أصول الصندوق			
صافي قيمة الأصول للوحدة	هو قيمة استرشادية لكل وحدة ويحتسب بقسمة صافي قيمة أصول الصندوق على عدد وحدات الصندوق			
الطرح الأولي	يعني الطرح العام الأولي للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام			
الطرح الإضافي الأول	يعني الطرح الإضافي الأول للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام			
الطرح الإضافي الثاني	يعني الطرح الإضافي الثاني للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام			
مالك الوحدات من الجمهور	يعني مالك الوحدات الذي لا يمثل أي من الآتي: (أ) أي مالك وحدات يمتلك ٥% أو أكثر من الوحدات؛ أو (ب) مدير الصندوق وشركائه التابعة؛ أو (ج) أحد أعضاء مجلس إدارة الصندوق			
لائحة صناديق الاستثمار العقاري	تعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم والصادرة عن هيئة السوق المالية بقرار رقم ٢٠١٩٣١-٢٠١٩٣١ والمؤرخ في ١٩-٦-١٤٢٧هـ (الموافق ١٥-٦-٢٠٢٠م) كما يتم تعديلها من وقت لآخر			
التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة	تعني التعليمات المتعلقة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية وفقاً لقرارها رقم ٢٠١٦١٣٠-٦ المؤرخ في ٢٣/٨/١٤٣٨هـ (الموافق ٢٤/٨/٢٠٢٠م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٢٠/٢/١٤٢٤هـ والمعدلة بقراره رقم ٢-١١٥-٢٠١٨ وتاريخ ١٣/٢/١٤٤٠هـ الموافق ٢٢/١٨/٢٠٢٢م			
الأطراف ذوي العلاقة	يعني أيًا مما يلي: (أ) مدير الصندوق؛ (ب) أمين الحفظ؛ (ج) مطور معين من قبل مدير الصندوق؛ (د) أي شركة تقييم يستعين بها الصندوق لتقييم أصول الصندوق؛ (هـ) المحاسب القانوني للصندوق؛ (و) كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ (ز) أي مالك للوحدات يمتلك أكثر من ٥% من وحدات الصندوق؛ (ح) أي شخص أو كيان يتحكم في أي من الأطراف المذكورة أو يكون تابعاً لها؛ (ط) أي من المدراء التنفيذيين أو أي من موظفي الأطراف المذكورة			
الجهة/الجهات المستلمة	تعني الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك في "صندوق الخبر ريت" والموضحة في هذه الشروط والأحكام			
المصاريف التشغيلية	تعني المصاريف التشغيلية التي تشمل - على سبيل المثال لا الحصر -: تكاليف إدارة الأملاك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات والصيانة وقطع الغيار والأمن والتأمين			
صافي قيمة الإيجار السنوي	يعني إجمالي قيمة الإيجار السنوي مطروحاً منه المصاريف التشغيلية، إن وجدت			
ضرائب/ضريبة	ضريبة مالية تدفع إلى الدولة أو إحدى الهيئات العامة المحلية. وتعتبر مساهمة في تغطية النفقات العامة، دون أن يعود نفع خاص مقابل دفع الضريبة			
ضريبة القيمة المضافة	وفقاً للهيئة العامة للزكاة والدخل، تعرف ضريبة القيمة المضافة بأنها ضريبة غير مباشرة تفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنشآت، مع بعض الاستثناءات، حيث تعد مصدر دخل أساسي يساهم في تعزيز ميزانيات الدول. وقد التزمت المملكة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة بدءاً من ١ يناير ٢٠١٨م (١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ). وتم فرض ضريبة القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإمداد، ابتداءً من الإنتاج ومروراً بالتوزيع وحتى مرحلة البيع النهائي للسلعة أو الخدمة. يدفع المستهلك تكلفة ضريبة القيمة المضافة على السلع والخدمات التي يشتريها، أما المنشآت فتدفع للحكومة ضريبة القيمة المضافة التي يتم تحصيلها من عمليات شراء المستهلكين، وتسترد المنشآت ضريبة القيمة المضافة التي دفعتها لمورديها			
ضريبة التصرفات العقارية	هي ضريبة تم تطبيقها بموجب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (٨٤/١) وتاريخ ٢٠١٤-٢-١٤هـ (١٤ أكتوبر ٢٠٢٠م) ونسبة 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 الإفرار العقاري أو توثيق العقود. وتحتسب الضريبة على قيمة العقار وفقاً لقيمتها المتفق عليها بين البائع والمشتري.			
رسوم حكومية	الرسوم الحكومية هي رسوم تفرضها الدولة مقابل خدمة تؤديها للمواطنين، وهذه الخدمة تنفرد الدولة بتأديتها وتتضمن هذه الرسوم على سبيل المثال - لا الحصر - رسوم البلدية، ورسوم تراخيص الأنشطة الاقتصادية، ورسوم تسجيل العلامة التجارية			
نسبة العائد الإجمالي المستهدف	نسبة العائد الإجمالي المستهدف هو عوائد الإيجارات المستهدفة بالنسبة إلى رأس مال الصندوق (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)			
نسبة العائد الصافي المستهدف	نسبة العائد الصافي المستهدف هو صافي عوائد الإيجارات المستهدفة مطروحاً منها كافة رسوم ومصاريف الصندوق بالنسبة إلى رأس مال الصندوق (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)			
صافي أرباح الصندوق	تعني إجمالي عوائد الصندوق، والتي تشمل العوائد الإيجارية للعقارات بالإضافة إلى أرباح الاستثمارات الأخرى، بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحملها الصندوق			
معدل العائد الداخلي	هو معدل الخصم الذي يجعل صافي القيمة الحالية لكل التدفقات النقدية من مشروع معين يساوي الصفر			
الدخل المحتفظ به	يعني المبالغ المحتفظ بها من قبل الصندوق بعد توزيع ما لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق السنوية، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات الأخرى			
ر.س.	تعني الريال السعودي؛ وهي العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية			
المستشار الشرعي والهيئة الشرعية	تعني دار المراجعة الشرعية			
ضوابط الهيئة الشرعية	تعني ضوابط الهيئة الشرعية الخاصة بالصندوق والمعتمدة من جانب المستشار الشرعي لشركة الخبر المالية والتي بناءً عليها يحدد الصندوق صلاحية الاستثمارات، على النحو الوارد في الملحق (٥)			
شركة ذات غرض خاص أو الشركة الحافضة لأصول الصندوق	تعني شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست من جانب أمين الحفظ تحتفظ بملكية أصول الصندوق			
مبلغ الاشتراك	يعني المبلغ الذي يساهم به مالك الوحدات عن الاشتراك في الصندوق			
الوحدة	تعني إحدى وحدات الصندوق التي تمنح مالكيها حق شائع في أصول الصندوق			
الوحدات الأولية	هي إجمالي وحدات الصندوق التي تم إصدارها في الطرح الأولي وعددها ٦٦,٤٢٢,٣٨٦ وحدة. وسعر الوحدة في فترة الطرح الأولية هو ١٠ ريال للوحدة. وبذلك يكون رأس مال الصندوق (قبل الزيادة) تساوي ٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ر.س.			
الوحدات الإضافية الأولى	هي الوحدات التي تم إصدارها في الطرح الإضافي الأول. وقيمة هذه الوحدات ٣٦٥,٢٨٦,٢٧٠ ريال سعودي،			

باعتقاد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية (١٠ ر.س. للوحدة) وعدد هذه الوحدات ٣٦,٥٢٨,٦٢٧ وحدة. هي الوحدات التي سيتم إصدارها في الطرح الإضافي الثاني. وقيمة هذه الوحدات ٣٨٠,٣٧٨,٣٥٠ ريال سعودي. باعتبار القيمة الإسمية للوحدات الإضافية الثانية (١٠ ر.س. للوحدة) وعدد هذه الوحدات ٣٨٠,٣٧,٨٣٥ وحدة. وسيتم اعتماد سعر الوحدات الإضافية الثانية بناءً على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (بناءً على حجم التداول وسعر الإغلاق لآخر ٢٠ يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية). وبما لا يتجاوز صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م والبالغ ٨.٨٢٠١ ر.س. للوحدة. أي أنه سيتم احتساب سعر الاشتراك المستهدف اعتماداً على القيمة الأقل. وبما أن متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر ٢٠ يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية يساوي ٩.٤٢٢٧ ر.س. وهو أعلى من صافي قيمة الأصول للوحدة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م والبالغ ٨.٨٢٠١ ر.س. للوحدة. فقد تم اعتماد صافي قيمة الأصول للوحدة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م ليكون سعر الاشتراك المستهدف الخاص بالوحدات الإضافية الثانية.	"الوحدات الإضافية الثانية"
انظر الملحق (٨) للمزيد من التفاصيل عن كيفية احتساب سعر الاشتراك المستهدف.	"مالك الوحدات"
يعني المستثمر الذي يقوم بالاستثمار في الصندوق عن طريق تملك وحداته يعني مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل من مدير أملاك والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق	"طرف مؤمن عليه"
يعني سعر السوق للوحدة الواحدة كما يتم إعلانه عن طريق السوق المالية السعودية	"سعر الوحدة"
يعني متوسط السعر المرجح بناءً على حجم التداول. حيث يتم احتساب الوزن النسبي لكل يوم تداول عن طريق قسمة القيمة المتداولة لكل يوم على مجموع قيمة التداول للوحدات لآخر ٢٠ يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية. وبعد ذلك يتم احتساب متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة عن طريق ضرب الوزن النسبي لكل يوم تداول في سعر الإغلاق ذات العلاقة ثم حساب المجموع.	"متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة"
انظر الملحق (٨) للمزيد من التفاصيل.	"سعر الطرح المستهدف للوحدة" أو "سعر الاشتراك المستهدف"
هو سعر الاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي الثاني وهو خاص بالوحدات الإضافية الثانية. وسيتم اعتماد سعر الوحدة بناءً على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (بناءً على حجم التداول وسعر الإغلاق لآخر ٢٠ يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية). وبما لا يتجاوز صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م والبالغ ٨.٨٢٠١ ر.س. أي أنه سيتم احتساب سعر الاشتراك المستهدف اعتماداً على القيمة الأقل.	"قرار صندوق عادي"
هو القرار الذي يتخذ بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من ٥٠٪ من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أو بواسطة وسائل التقنية الحديثة	"الأراضي البيضاء"
تعني كل أرض قضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني للمملكة	"سندات لأمر"
السند لأمر هو صك محرر وفق شكل معين حدده القانون يتعهد بمقتضاها شخص يسمى المحرر (المستأجر) بدفع مبلغ من النقود (الإيجارات) في تاريخ معين وفي مكان محدد لإذن أو لأمر شخص يسمى المستفيد (الصندوق). وهو أداة ضمان للوفاء بالمبلغ الوارد بها كما يعتبر السند لأمر سنداً تنفيذياً ويمكن تقديمه لمحكمة التنفيذ بموجب نظام التنفيذ الصادر بالمرسوم الملكي رقم ٥٣/م وتاريخ ١٣/٤/١٤٣٣هـ	"حق انتفاع" و"حق منفعة"
هو حق الاستعمال والاستغلال للعقار خلال فترة محددة وفقاً لما نصت عليه التعاقدات المتعلقة بعقد المنفعة حيث لا يترتب على حق الانتفاع اكتساب الملكية التامة للأصل حيث تظل مع مالكها الأساسي	"ملكية حرة"
تعني حق الاستغلال والانتفاع والتصرف في الأصل العقاري ويعتبر صك الملكية الصادر من كتابات العدل في المملكة العربية السعودية هو المستند الرسمي لإثبات الملكية الحرة للعقار	"ترتيب التشييد والتشغيل ونقل الملكية"
ترتيب يتم من خلاله تعهد مالك أرض ما إلى طرف آخر لتولي مهمة تطوير الأرض وتشبيد عقار عليها وفقاً لمواصفات محددة وذلك نظير منحه امتيازاً بامتلاك حق الإنتفاع والتربح عن طريق إدارة وتشغيل العقار لفترة زمنية محددة	"القيمة العادلة للعقار"
هي القيمة السوقية للعقار، حسب شروط وأحكام الصندوق فيتم احتسابها بأخذ متوسط التقييم العقاري لاثني من المقيمين العقاريين المعتمدين من قبل الهيئة السعودية للتقييم العقاري.	"أعمال نفي الجهالة"
تعني الإجراءات الواجبة التي يقوم بها مدير الصندوق بشكل مباشر أو من خلال أطراف متخصصة للتأكد من الحقائق المتعلقة بالاستثمارات لتجنب المخاطر والأخطاء غير المتوقعة والواجب تجنبها للتأكد من سلامة ووضع الاستثمارات من ناحية القيمة والوضع الفني والقانوني والاقتصادي والتشغيلي على سبيل المثال هو حق إعطى الأولوية لشخص معين في الشراء على غيره من المشتريين	"حق الشفعة"
معدل الربح ما بين البنوك العاملة في المملكة العربية السعودية	"سايبور" (SIBOR)
اتفاقية التحوط (Hedging) هي اتفاقية يبرمها الصندوق مع البنك الممول أو أي بنك آخر بهدف تثبيت سعر السايبور لحماية الصندوق من تذبذب الفائدة خلال مدة التمويل	"اتفاقية تحوط"

ملخص الصندوق

اسم الصندوق	اسم الصندوق هو "صندوق الخبير ريت"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية. وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.
مدير الصندوق	شركة الخبير المالية، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥، وهي شخص مرخص له من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم (٣٧-٧٤-٠٧).
الأهداف الاستثمارية	إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تحقيق عوائد إيجابية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية بنسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك من خلال استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في أصول عقارية مُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).
استراتيجية الاستثمار	سوف يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق الأهداف الاستثمارية الخاصة بالصندوق والتي تتركز بشكل رئيسي على تحقيق عوائد تأجيرية دورية من خلال تكوين محفظة استثمارية متنوعة من الأصول العقارية التي تستوفي متطلبات أعمال نفي الجاهالة والتي تشمل دراسات التقييم العقاري وجدوى الاستثمار والدراسات الفنية والمراجعات القانونية وغيرها من الدراسات. وتشتمل المحفظة العقارية للصندوق على عقارات تتركز في القطاع السكني والمكثبي والتجزئة والتعليمي والموزعة في كلٍّ من مدينة الرياض ومدينة جدة ومدينة تبوك. سوف يسعى الصندوق مستقبلاً إلى الاستثمار في عقارات أخرى قد تشمل على استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية، والقيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع القيود المذكورة في سياسات تركيز الاستثمار والموضحة في البند (هـ) من الشروط والأحكام والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق".
الأصول العقارية المبدئية	قام الصندوق بالاستحواذ على العقارات المبدئية مباشرة بعد تاريخ بدء الصندوق والموضحة في "الملخص التعريفي عن الأصول العقارية المبدئية" (انظر البند (هـ) من الشروط والأحكام).
الأصول العقارية الإضافية الأولى	قام الصندوق بالاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى مباشرة بعد انتهاء فترة الطرح الإضافية الأولى. للمزيد من المعلومات عن الأصول العقارية الإضافية الأولى انظر "الملخص التعريفي عن الأصول العقارية الإضافية الأولى" في البند (هـ) من الشروط والأحكام.
الأصول العقارية الإضافية الثانية	ينوي الصندوق الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية مباشرة بعد انتهاء فترة الطرح الإضافية الثانية. للمزيد من المعلومات عن الأصول العقارية الإضافية الثانية، انظر "الملخص التعريفي عن الأصول العقارية الإضافية الثانية" في البند (هـ) من الشروط والأحكام.

البيان	عدد الوحدات (وحدة)	قيمة الوحدات (ر.س.)
وحدات الاشتراك العيني	٢٢,٣٠١,٣٣٥	٢٢٣,٠١٣,٣٥٠
الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي	١٥,٧٣٦,٥٠٠	١٥٧,٣٦٥,٠٠٠
إجمالي الوحدات الإضافية الثانية	٣٨,٠٣٧,٨٣٥	٣٨٠,٣٧٨,٣٥٠
* تم اعتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية (١٠ ر.س. للوحدة)		

البيان	قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق الثانية	الزيادة	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق الثانية
إجمالي قيمة أصول الصندوق (ريال سعودي)	١,٧٢٧,٢٣٠,٤٠١*	٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨	٢,٠٦٢,٧٢٧,٩٠٩
مبلغ التمويل المسحوب	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	٠	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
رأس مال الصندوق (بالقيمة الإسمية) (ريال سعودي)	١,٠٢٩,٧١٠,١٣٠	**٣٨٠,٣٧٨,٣٥٠	١,٤١٠,٠٨٨,٤٨٠
إجمالي القيمة الإسمية للوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (ريال سعودي)	٢٧٥,٥٠١,٦٣٠	١٥٧,٣٦٥,٠٠٠	٤٣٢,٨٦٦,٦٣٠
إجمالي القيمة الإسمية للوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (ريال سعودي)	٧٥٤,٢٠٨,٥٠٠	٢٢٣,٠١٣,٣٥٠	٩٧٧,٢٢١,٨٥٠

تفاصيل إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

إجمالي قيمة الاشتراك بسعر الاشتراك المستهدف (ريال سعودي)	٩٨٩,٧٢٥,٨٨٢	٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨**	١,٣٢٥,٢٢٣,٣٩٠
إجمالي عدد وحدات الصندوق (وحدة)	١٠٢,٩٧١,١٣	٣٧,٨٣٥***	١٤١,٠٠٨,٨٤٨
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (وحدة)	٢٧,٥٥٠,١٦٣	١٥,٧٣٦,٥٠٠	٤٣,٢٨٦,٦٦٣
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (وحدة)	٧٥,٤٢٥,٨٥٠	٢٢,٣٠١,٣٣٥	٩٧,٧٢٢,١٨٥
سعر الوحدة بالقيمة الإسمية (ريال سعودي)	١٠٠٠	١٠٠٠	١٠٠٠
سعر الاشتراك المستهدف للوحدة خلال فترة الطرح (ريال سعودي)	٨.٩٠٥٤	٨.٨٢٠١	-

*حسب آخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م.

**الفرق بين سعر الاشتراك المستهدف والقيمة الإسمية سيتم تسجيله كخصم أو علاوة إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية (وبناءً على سعر الاشتراك المستهدف ٨.٨٢٠١ ر.س، فسيكون هنالك خصم إصدار قدره ٤٤,٨٨٠,٨٤٢ ريال سعودي).

***لأغراض احتساب عدد الوحدات الإضافية الثانية المطروحة مقابل الاشتراك النقدي والعيني وفي حال نتج كسور في عدد الوحدات، فقد تم تقريب العدد لينتج عدد وحدات صحيح.

الحد الأدنى للأدنى والأعلى للاشتراك النقدي في فترة الطرح الإضافي الثاني	الحد الأدنى للاشتراك النقدي في الصندوق ٥٠٠ ريال سعودي، ولا يوجد حد أعلى للاشتراك.
عملة الصندوق	الريال السعودي.
مدة الصندوق	تكون مدة الصندوق ٩٩ عاماً من تاريخ إدراج الوحدات الأولية في السوق المالية السعودية (تداول)، قابلة للتديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
سياسة توزيع الأرباح	يهدف مدير الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين توزع خلال ٣٠ يوم عمل من تاريخ بداية كل ربع سنة ميلادية (الأول من يناير والأول من أبريل والأول من يوليو والأول من أكتوبر). علماً بأنه لن تقل التوزيعات عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية وغيرها من الاستثمارات، والتي قد يتم إعادة استثمارها من خلال الاستحواذ على أصول عقارية إضافية و/أو لصيانة وتجديد أي من الأصول المملوكة للصندوق و/أو الاحتفاظ بها كمخصصات احتياطية لمصلحة الصندوق بحيث لا يتجاوز النقد المتوفر ٢٥٪ من إجمالي أصول الصندوق.
التمويل	مبلغ التمويل المسحوب الأول: حصل الصندوق من مصرف الراجحي على تسهيلات ائتمانية متوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية مدتها خمس سنوات (من ١٢ فبراير ٢٠١٩م) بمبلغ ٣٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وذلك لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية.
	مبلغ التمويل المسحوب الثاني: حصل الصندوق على زيادة في التسهيلات الائتمانية الممنوحة من مصرف الراجحي مدتها خمس سنوات (من ١٣ سبتمبر ٢٠٢٠م) بمبلغ ٣٩٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وذلك لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى.
	وسيقوم مدير الصندوق برهن العقارات الخاصة بالصندوق بما يتماشى مع شروط اتفاقية التسهيلات الائتمانية والأنظمة ذات الصلة.
	وبذلك سيكون إجمالي مبلغ التمويل المسحوب ٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ونسبة إجمالي التمويل المتحصل عليه ٣٥.٧٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة (بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م).
	ويجوز لمدير الصندوق الحصول على تمويل آخر أو الدخول في اتفاقيات تحوط لتثبيت سعر السايبور في حال قرر الصندوق تثبيت سعر السايبور للتسهيلات بما هو متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية بعد إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية، بحيث لا تتجاوز نسبة إجمالي التمويل المتحصل عليه عن ٥٠٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وقت الحصول على التمويل بحسب آخر قوائم مالية مدققة. ويعتمد المبلغ المتحصل عليه فعلياً على (أ) اعتبارات خاصة بترتيب التمويل المتحصل عليه؛ و(ب) ظروف السوق السائدة. وتكون شروط أي تمويل على أساس عدم وجود حق بالرجوع على مالكي الوحدات في الصندوق.
التوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية	يخضع الصندوق في استثماراته وتعاملاته لضوابط الهيئة الشرعية.
التقييم وعدد مرات إجرائه	يتم إجراء تقييم لأصول الصندوق مرتين في السنة كما في آخر يوم عمل من شهر يونيو وشهر ديسمبر من كل سنة، من قبل مقيمين اثنين (على الأقل) مستقلين معتمدين من قبل مجلس إدارة الصندوق ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

٩٪ سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل من العقارات المملوكة من قبل الصندوق، وتدفع رسوم الإدارة لمدير الصندوق بشكل ربع سنوي. على أن لا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل ٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق (أي سيتم احتساب رسوم الإدارة اعتماداً على المبلغ الأقل إما بنسبة ٩٪ سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي أو بنسبة ٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق أيهما أقل).	رسوم الإدارة
رسوم الاشتراك معفاة خلال فترة الطرح الأولي للصندوق وتم تطبيقها على المشتركين بشكل نقدي في الطرح الإضافي الأول للصندوق. وسيتم فرض رسوم الاشتراك على جميع المشتركين بشكل نقدي في وحدات الصندوق أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. ولن يتم إعفاء أي مشترك بشكل نقدي من رسوم الاشتراك أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. وتكون رسوم الاشتراك بنسبة ٢٪ من مبالغ الاشتراك النقدية ويتم خصم رسوم الاشتراك هذه عند استلام مبلغ الاشتراك النقدي وسداده لمدير الصندوق. وذلك علاوة على مبلغ الاشتراك. ويحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم اشتراك بنسبة ٢٪ من مبالغ الاشتراك النقدية المدفوعة والمخصصة في حال أي طروحات مستقبلية لزيادة رأس مال الصندوق.	رسوم الاشتراك
١.٥٪ من إجمالي مبالغ الاشتراك (النقدية والعينية) التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولي أو عند جمع أي مبالغ اشتراك مستقبلية أخرى سواء نقدية أو عينية. تدفع لمدير الصندوق مقابل الجهد المبذول من قبل مدير الصندوق فيما يخص هيكلة وجمع رأس المال ويتم تحميل أتعاب هيكلة رأس المال على الصندوق بحيث تدفع مرة واحدة فوراً بعد إغلاق الطرح لأي عملية جمع لرأس المال. وبما أن إجمالي مبالغ الاشتراك بعد الطرح الأولي يساوي ٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بقيمة ٩,٩٦٦,٣٦٠ ريال سعودي. وبما أنه تم زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الأولى، وبما أن إجمالي مبالغ الاشتراك بعد الطرح الإضافي الأول يساوي ٣٢٥,٣٠٢,٠٢٢ ريال سعودي، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بقيمة ٤,٨٧٩,٥٢٢ ريال سعودي. وأتعاب هيكلة رأس المال لا تنطبق على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الثانية خلال فترة الطرح الإضافي الثاني للصندوق.	أتعاب هيكلة رأس المال
يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكلة تمويل بمقدار ١.٥٪ من مبلغ التمويل المسحوب من إجمالي مبلغ التسهيلات البنكية المتوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية التي تم الحصول عليه من قبل الصندوق أو أي تابع له. وذلك لقاء الجهد المبذول في هيكلة وتأمين التمويل المطلوب. ويتم تحميل أتعاب هيكلة التمويل على الصندوق بحيث تدفع بعد الحصول على موافقة رسمية من البنك الممول بمبلغ التمويل. حصل الصندوق على تمويل بقيمة ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب الأول) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية. ودفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بقيمة ٥,١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وبما أن الصندوق حصل على تمويل بقيمة ٣٩٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب الثاني) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بقيمة ٥,٩٦٢,٥٠٠ ريال سعودي. وبما أن الصندوق لن يستخدم أي مبلغ تمويل إضافي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية، فلا تنطبق أتعاب هيكلة التمويل على الطرح الإضافي الثاني.	أتعاب هيكلة التمويل
يدفع الصندوق ما قيمته ٢.٥٪ (كحد أقصى) من قيمة أي استثمار عقاري يتم الاستحواذ عليه وتدفع هذه القيمة للوسيط و/أو لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بجلب الفرص والتقصي والتفاوض وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها خلال طرح الصندوق وعلى أي عقارات يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً. وتدفع بعد إفراغ العقار مباشرة. دفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية (باستثناء مجمع الملكا السكني - لا يوجد رسوم سعي لها) بقيمة إجمالية قدرها ٦١,٥٧,٥٠٠ ريال سعودي. ودفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الأولى بقيمة إجمالية قدرها ١٧,٢٢٥,٠٠٠ ريال سعودي. وفيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الأولى، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره ٨,٦١٢,٥٠٠ ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء). وسيدفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الثانية بقيمة إجمالية قدرها ٧,٨٣٥,٠٠٠ ريال سعودي. وفيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الثانية، سيتم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره ٣,٩١٧,٥٠٠ ريال سعودي. ويتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء). ويقر مدير الصندوق بعدم وجود علاقة بينه وبين الوسطاء الخارجيين فيما يتعلق بالاستحواذ على الأصول الإضافية الأولى والثانية موضوع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، حيث لا يعتبر أي منهم طرفاً ذو علاقة، علماً بأنه لا يوجد أي تضارب مصالح بينه وبينهم بشكل مباشر أو غير مباشر.	رسوم السعي
٥٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفع مرة واحدة: و ٢٥٪ سنوياً من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، بحد أدنى ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي.	رسوم الحفظ
٢٥٪ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق.	أتعاب المدير الإداري

أتعاب المحاسب القانوني		أتعاب مستشار الضريبة	
يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية قدرها ٧٥,٠٠٠ ريال سعودي.		يدفع الصندوق لمستشار الضريبة أتعاب سنوية قدرها ٤٢,٠٠٠ ريال سعودي.	
يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بأتعاب تشغيل وإدارة وصيانة جميع العقارات المملوكة من قبل الصندوق وفقاً للتعاقدات الموقعة سواء مع مقدمي الخدمات المتخصصين أو مع مستأجري العقارات حيث سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض خلال فترة أعمال الصندوق حول كافة أتعاب إدارة الأملاك على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق في حينه بحيث يتم دفع الأتعاب المذكورة من أصول الصندوق. وتفاصيل هذه الأتعاب هي كالتالي:			
اسم العقار		اسم مدير الأملاك	أتعاب إدارة الأملاك
مجمع الملقا السكني (الثمانية مباني المؤجرة)	مجمع الملقا السكني (العشرة مباني الشاغرة)	مؤسسة أريب التنفيذ	مبلغ ١,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لصالح مؤسسة أريب التنفيذ كمصاريف وأتعاب إدارة مجمع الملقي السكني وتدفع بشكل ربع سنوي.
		شركة بانيت للتشغيل والصيانة	تم تعيين شركة بانيت بنظام عقود التكلفة المضافة على أساس التكلفة +١٥٪ من التكلفة (وبحد أقصى ٢,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) بالإضافة إلى عمولات وأتعاب تسويق تصل إلى ٧٪ من إيرادات التأجير المحصلة والخاصة بعقود الإيجار الجديدة ٣.٥٪ من إيرادات التأجير المحصلة من عقود الإيجار التي يتم تجديدها. ويتم دفع هذه الأتعاب بعد تقديم كل مستخلص بناء على الفواتير المقدمة.
جالري مول		المستأجر (شركة أبناء سليمان القضبي) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
مركز بلازو		شركة نمو المحدودة	مبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لصالح شركة نمو المحدودة كمصاريف وأتعاب إدارة مركز بلازو. تدفع بشكل نصف سنوي.
مركز "هوم وركس"		المستأجر (شركة العالمية التجارية) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
مركز "أهلا كورت"		المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
مركز "بن ٢" التجاري		المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
مركز "النخبة التجاري"		المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
برج اليجانس		المستأجر (شركة آل سعيدان للعقارات) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
كليات الفارابي		المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
المبنى التدريبي لكليات الفارابي		المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
كليات الرؤية للتعليم - جدة		المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
مستودعات أكون		المستأجر (شركة أكون للخدمات المساندة) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
تكاليف التأمين		يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بتكاليف تأمين العقارات المملوكة من قبل الصندوق. وتم تخصيص ميزانية تكاليف التأمين المتعلقة بالأصول العقارية بمبلغ ٨٥١,٢٠٠ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقارات. وسيتحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.	

١٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً. يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل والتصفية وما يتعلق به من دراسات والتكاليف الاستشارية والقانونية والفنية والتقييم وغيرها من متطلبات نفى الجهالة الواجبة. كما يتحمل الصندوق تكاليف التعاملات الخاصة بتوزيع الأرباح على المستثمرين بما يتماشى مع معايير السوق. وتم تخصيص ميزانية بمبلغ ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لسداد ما يتعلق بتكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفى الجهالة للأصول العقارية الإضافية الثانية. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصص كنقد متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (هـ) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.	أتعاب المستشار الشرعي تكاليف التعاملات
يتحمل الصندوق جميع تكاليف التمويل المتوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية بما يتماشى مع معايير وأسعار السوق. وتشتمل هذه التكاليف على كل من رسوم الترتيب التي يتحصل عليها البنك الممول، إضافة إلى هامش الربح والمصاريف المتعلقة بأي اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية في حال قرر مدير الصندوق تثبيت سعر السايبور للتسهيلات.	تكاليف التمويل
يدفع الصندوق مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكل عضو مستقل، بالإضافة إلى بدل حضور قدره ٤,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع. وقد تم تعيين عضوين مستقلين للصندوق. ومن المتوقع أن يتم عقد اجتماعين اثنين خلال السنة كحد أدنى وأربعة اجتماعات كحد أقصى. وقد يعقد الرئيس اجتماع عاجل لمجلس إدارة صندوق كلما رأى ذلك ضرورياً. ولا يزيد مجموع هذه الأتعاب عن ٤٢,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكافة الأعضاء المستقلين. ولن يتلق باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي أجور إلا أن الصندوق سوف يتحمل كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات.	أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين
يدفع الصندوق رسوم رقابية بمبلغ ٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً. وتدفع هذه الرسوم لهيئة السوق المالية، من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم التسجيل الآتية: - ٥,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى ٥,٠٠٠ ريال سعودي تُدفع إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و - ٤,٠٠٠ ريال سعودي تُدفع سنوياً إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في مقابل إدارة سجل مالكي الوحدات، وتتغير قيمة هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.	رسوم رقابية رسوم التسجيل لدى السوق المالية السعودية
من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية: - ٥,٠٠٠ ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و - ٣٪ سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (بحد أدنى ٥,٠٠٠ ريال سعودي وبحد أقصى ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي).	رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية
عند القيام بأعمال تطوير مستقبلية، يتحمل الصندوق جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشتريات والإشراف، وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها من أصول الصندوق للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة.	مصاريف أصول الصندوق
تخضع كافة الرسوم والمصاريف المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام لضريبة القيمة المضافة.	ضريبة القيمة المضافة
يتحمل الصندوق جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المهنية والتشغيلية المستمرة المقدمة من الغير، وبما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المصاريف القانونية والاستشارية، وتقييم الأصول، والرسوم التنظيمية، وأتعاب ومصاريف التقاضي، وغيرها من الخدمات المهنية، ومصاريف تأسيس وتشغيل الشركات ذات الغرض الخاص المؤسسة لصالح حفظ أصول الصندوق ومصاريف تطهير الأرباح غير الشرعية، إن وجدت. ويكون الصندوق مسؤولاً عن أي ضريبة مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من قبل الجهات المنظمة. ومن المتوقع ألا تتجاوز هذه المصروفات ٥.٠٪ سنوياً من إجمالي أصول الصندوق باستثناء الرسوم والعمولات والضرائب التي تخضع للوائح والتنظيمات الحكومية.	مصاريف أخرى
وتم تخصيص ميزانية بمبلغ ١٥,٠٠٠ ريال سعودي لسداد أتعاب المستشار القانوني للصندوق (مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية - بالتعاون مع كينج أند سبالدنغ إل إل بي) والمتعلقة بعملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصص كنقد متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (هـ) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.	حقوق التصويت
يحق لمالكي الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات من خلال الوسائل الإلكترونية. بالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة مالكي الوحدات بقرار صندوق عادي، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي: - التغيير الأساسي في أهداف الصندوق؛ - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛ - التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛ - أي زيادة في رأس مال الصندوق.	حقوق التصويت
يتم تداول الوحدات بنفس الطريقة التي يتم بها تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية. ويجوز لمالكي الوحدات بيع وشراء الوحدات خلال ساعات التداول اليومية من خلال السوق عبر الوسطاء الماليين المرخص لهم. ويكون التداول في وحدات الصندوق غير مقيد باعتبار طبيعة الصندوق، وذلك بما يتوافق مع هذه الشروط والأحكام.	القيود على تداول الوحدات

التقارير	يقوم مدير الصندوق بتزويد مالكي الوحدات بتقارير سنوية ونصف سنوية تتضمن كافة المعلومات الأساسية المتعلقة بأداء الصندوق وإستثماراته والمعلومات ذات الأهمية والمطلوبة بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة وغيرها من اللوائح المعمول بها من قبل هيئة السوق المالية على النحو الموضح في البند (١٩) من الشروط والأحكام والمعنون "رفع التقارير لمالكي الوحدات".
مسؤولية مالكي الوحدات	تقتصر مسؤولية كلٍّ من مالكي الوحدات على صافي قيمة استثماره في الصندوق. ولن يكون هناك حق الرجوع إلى أي موجودات أخرى لمالكي الوحدات.
مستوى المخاطرة وعواملها	يترتب الاستثمار في الصندوق على مستوى مخاطر عالي. يتضمن البند (٦) من الشروط والأحكام أمثلة على هذه المخاطر، والتي يجب على المستثمر المحتمل أن يدرسها بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.
النظام النافذ	يخضع صندوق الاستثمار العقاري إلى أنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح النافذة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية. يجب أن تمثل استثمارات الصندوق لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	٢٥/٥/١٤٤٢هـ الموافق ٢٠٢١/١٠/٢٠م
الحصول على موافقة ملاك الوحدات من خلال قرار صندوق عادي	خلال ٩٠ يوم عمل من تاريخ الحصول على موافقة هيئة السوق المالية
فترة الطرح الإضافي الثاني	١٥ يوم عمل تبدأ بتاريخ ١٨/١٠/١٤٤٢هـ الموافق ٣٠/٥/٢٠٢١م وحتى تاريخ ٧/١١/١٤٤٢هـ الموافق ١٧/٦/٢٠٢١م
تمديد فترة الطرح الإضافي الثاني (في حال تم التمديد بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية)	١٠ أيام عمل
تخطر الجهة/الجهات المستلمة المعينة بواسطة مدير الصندوق كل مستثمر عن حالة قبول طلب الاشتراك أو رفضه	١٠ أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح
الإعلان عن نتائج الطرح	١٠ أيام عمل من انتهاء فترة الطرح
تخصيص الوحدات للمستثمرين	١٥ يوم عمل من انتهاء فترة الطرح
رد الفائض (إن وجد)	١٥ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح
الاستحواذ ونقل ملكية الأصول وإدراج وحدات الصندوق	٦٠ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح
الإلغاء واسترداد الأموال	في حال إلغاء الطرح، سوف يتم رد جميع مبالغ الاشتراك - دون خصم - في غضون ٥ أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح

الجدول الزمني المتوقع للطرح الإضافي الثاني

البيان	قبل الزيادة (ر.س.)	الزيادة في قيمة الاشتراك في الصندوق (ر.س.)	بعد الزيادة (ر.س.)
إجمالي قيمة الاشتراك العيني في الصندوق	٧١٨,٣٧٩,٠٠٠	١٩٦,٧٠٠,٠٠٥	٩١٥,٠٧٩,٠٠٥
إجمالي قيمة الاشتراك النقدي في الصندوق	٢٧١,٣٤٦,٨٨٢	١٣٨,٧٩٧,٥٠٤	٤١٠,١٤٤,٣٨٦
إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق	٩٨٩,٧٢٥,٨٨٢	٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨	١,٣٢٥,٢٢٣,٣٩٠

* يوجد فرق بمبلغ ١ ريال سعودي ناتج عن عملية تقريب الهلات.

البيان	الطرح الأولي (ر.س.)	الطرح الإضافي الأول (ر.س.)	الطرح الإضافي الثاني (ر.س.)
الاستحواذ العيني والنقدي للأصول العقارية			
قيمة الاشتراكات العينية لسداد قيمة الاستحواذ العيني على الأصول العقارية	٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠	٢٩١,٥٠٠,٠٠٠	١٩٦,٧٠٠,٠٠٥
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد قيمة الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية	١٩٣,٤٢١,٠٠٠	.	١٢٩,٧٠٢,٤٩٥
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد المصاريف الرأس مالية عند الطرح	٤٤,١٢٣,٨٦٠	٣٣,٨٠٢,٠٢٢	٩,٩٥,٠٠٨
استخدامات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق	٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠	٣٢٥,٣٠٢,٠٢٢	٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨
تفاصيل المصاريف الرأس مالية (الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية غير المتكررة)			
رسوم السعي	١٦,١٥٧,٥٠٠	**١٧,٢٢٥,٠٠٠	**٧,٨٣٥,٠٠٠

أتعاب هيكل رأس مال	٩,٩٦٦,٣٦٠	٤,٨٧٩,٥٢٢	لا تنطبق
تكاليف السداد المبكر للتحويل وفك الرهن الخاص بالأصل العقاري المبدئي "مجمع الملقا السكني" (ميزانية)*	٧,٥٩٠,٠٠٠	لا ينطبق	لا تنطبق
أتعاب هيكل التمويل	٥,١٠٠,٠٠٠	٥,٩٦٢,٥٠٠	لا تنطبق
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	٣,٤٠٠,٠٠٠	٣,٩٧٥,٠٠٠	لا تنطبق
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفى الجهالة للأصول العقارية (ميزانية)*	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٨
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)*	٣٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠
الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج	١١٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠
إجمالي المصاريف الرأسمالية الخاصة بعملية الاستحواذ على الأصول العقارية	٤٤,١٢٣,٨٦٠	٣٣,٨٠٢,٠٢٢	٩,٠٩٥,٠٠٨
* هذا المبلغ ميزانية لهذه التكلفة. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق أي سيكون مخصص كنفذ متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (٥) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق". ** فيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الأولى، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره ٨,٦١٢,٥٠٠ ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية والبالغة ٨,٦١٢,٥٠٠ ريال سعودي الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء). وفيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الثانية، سيتم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره ٣,٩١٧,٥٠٠ ريال سعودي. ويتم دفع رسوم السعي المتبقية والبالغة ٣,٩١٧,٥٠٠ ريال سعودي الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).			

استخدامات إجمالي قيمة أصول الصندوق

البيان	قبل أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق (ر.س.)	الزيادة الأولى من خلال الطرح الإضافي (ر.س.)	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول (ر.س.)	الزيادة الثانية من خلال الطرح الإضافي الثاني (ر.س.)	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني (ر.س.)
الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية	٥٣٣,٤٢١,٠٠٠	٣٩٧,٥٠٠,٠٠٠	٩٣٠,٩٢١,٠٠٠	١١٦,٦٩٩,٩٩٥	١,٠٤٧,٦٢٠,٩٩٥
الاستحواذ العيني على الأصول العقارية	٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠	٢٩١,٥٠٠,٠٠٠	٧١٨,٣٧٩,٠٠٠	١٩٦,٧٠٠,٠٠٥	٩١٥,٠٧٩,٠٠٥
إجمالي قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية	٩٦٠,٣٠٠,٠٠٠	٦٨٩,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٤٩,٣٠٠,٠٠٠	٣١٣,٤٠٠,٠٠٠	١,٩٦٢,٧٠٠,٠٠٠
رسوم السعي	١٦,١٥٧,٥٠٠	١٧,٢٢٥,٠٠٠	٣٣,٣٨٢,٥٠٠	٧,٨٣٥,٠٠٠	٤١,٢١٧,٥٠٠
أتعاب هيكل رأس مال	٩,٩٦٦,٣٦٠	٤,٨٧٩,٥٢٢	١٤,٨٤٥,٨٨٢	لا تنطبق	١٤,٨٤٥,٨٨٢
تكاليف سداد مكرر وفك رهن	٧,٥٩٠,٠٠٠	لا ينطبق	٧,٥٩٠,٠٠٠	لا تنطبق	٧,٥٩٠,٠٠٠
أتعاب هيكل التمويل	٥,١٠٠,٠٠٠	٥,٩٦٢,٥٠٠	١١,٠٦٢,٥٠٠	لا تنطبق	١١,٠٦٢,٥٠٠
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	٣,٤٠٠,٠٠٠	٣,٩٧٥,٠٠٠	٧,٣٧٥,٠٠٠	لا تنطبق	٧,٣٧٥,٠٠٠
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجاهالة للأصول العقارية المبدئية (ميزانية)	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٨	٤,٠٠٠,٠٠٨
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)	٣,٠٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠
الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج	١١٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠	٣٣٠,٠٠٠
ضريبة التصرفات العقارية	لا تنطبق	لا تنطبق	لا تنطبق	١٣,٠٠٢,٥٠٠	١٣,٠٠٢,٥٠٠
إجمالي الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية (غير المتكررة)	٤٤,١٢٣,٨٦٠	٣٣,٨٠٢,٠٢٢	٧٧,٩٢٥,٨٨٢	٢٢,٠٩٧,٥٠٨	١٠٠,٠٢٣,٣٩٠
الإجمالي	١,٠٠٤,٤٢٣,٨٦٠	٧٢٢,٨٠٢,٠٢٢	١,٧٢٧,٢٢٥,٨٨٢	٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨	٢,٠٦٢,٧٢٣,٣٩٠

الشروط والأحكام

يتضمن هذا المستند الشروط والأحكام الخاصة بطرح الوحدات في صندوق الخير ريت. وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية. ويتم إدارة الصندوق من قبل شركة الخير المالية. وهي شخص مرخص له من قبل الهيئة بموجب ترخيص رقم ٣٧-٧٤-٧. وتشكل هذه الشروط والأحكام العلاقة التعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات. والتي تأسس الصندوق بمقتضاها.

وسيتم إدراج وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية بالريال السعودي، بعد موافقة الهيئة وموافقة السوق المالية السعودية.

١. اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق هو "صندوق الخيريت". وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

٢. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق

العنوان: شركة الخير المالية
طريق المدينة المنورة
ص.ب: ١٢٨٢٨٩
جدة ٢١٣١٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠١٧٠٧
فاكس: +٩٦٦ ١٢ ٦٥٨ ٦٦٦٣
رقم السجل التجاري: ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥
ترخيص هيئة السوق المالية: ٣٧-٧٤-٧٠
الموقع الإلكتروني: www.alkhabeer.com

٣. مدة الصندوق

مدة الصندوق ٩٩ عاماً تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات الأولية في السوق المالية السعودية ("تاريخ الإدراج") وإنتاحتها للتداول ("مدة الصندوق"). وتكون مدة الصندوق قابلة للتمديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

٤. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

(أ) إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تحقيق عوائد إيجابية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية بنسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية. وذلك من خلال استثمار ما لا يقل عن ٧٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في أصول عقارية مُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة) والتي تستوفي متطلبات أعمال نفي الجاهلة والتي تشمل على دراسات التقييم العقاري وجدوى الاستثمار والدراسات الفنية والمراجعات القانونية وغيرها من الدراسات.

(ب) سوف يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق الأهداف الاستثمارية الخاصة بالصندوق والتي تركز بشكل رئيسي على تحقيق عوائد تأجيلية دورية من خلال تكوين محفظة استثمارية متنوعة من الأصول العقارية التي تستوفي متطلبات أعمال نفي الجاهالة والتي تشمل دراسات التقييم العقاري وجدوى الاستثمار والدراسات الفنية والمراجعات القانونية وغيرها من الدراسات. وتشتمل المحفظة العقارية للصندوق على عقارات تتركز في القطاع السكني والمكتبي والتجزئة والتعليمي والموزعة في كلٍّ من مدينة الرياض ومدينة جدة ومدينة تبوك. سوف يسعى الصندوق مستقبلاً إلى الاستثمار في عقارات أخرى قد تشتمل على استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية، والقيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع القيود المذكورة في سياسات تركيز الاستثمار والموضحة في البند (هـ) من الشروط والأحكام والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق" فقرة (هـ) أدناه.

(ج) بينما سيستثمر الصندوق بشكل رئيسي في عقارات مطورة ومدرجة للدخل في السعودية، إلا أنه يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بما لا يزيد عن ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.

(د) بحيث إن الصندوق سيستثمر في المقام الأول في الأصول العقارية المطورة والجاهزة للاستخدام، فإنه أيضاً قد يستثمر في مشاريع التطوير العقاري المجدية بما لا يزيد عن ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بهدف تحقيق زيادة في قيمة الوحدة، شريطة ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

(٥) إضافة إلى ذلك، يجوز للصندوق إعادة استثمار أي أرباح رأس مالية ناتجة عن بيع الأصول المملوكة من قبل الصندوق أو أي مبالغ مالية إيجارية غير موزعة (بما لا يتجاوز ١٠٪ من صافي الدخل السنوي) من خلال الاستحواذ على أصول عقارية إضافية بما في ذلك الاستثمار في العقارات الواعدة والتي توفر فرص في زيادة كفاءتها التشغيلية ورفع معدلات عوائدها الإيجارية عما كانت عليه عند الاستحواذ عن طريق تعديل أحد أو بعض الخصائص مثل التصميم، واستراتيجيات التأجير المرتبطة بخليط المستأجرين وسعر التأجير، ودواعي الاستخدام أو غير ذلك.

(و) يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين توزع خلال ٣٠ يوم عمل من تاريخ بداية كل ربع

سنة ميلادية (الأول من يناير والأول من أبريل والأول من يوليو والأول من أكتوبر). علماً بأنه لن تقل التوزيعات عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية وغيرها من الاستثمارات، والتي قد يتم إعادة استثمارها من خلال الإستحواذ على أصول عقارية إضافية و/أو لصيانة وتجديد أي من الأصول المملوكة للصندوق.

(ز) ويجوز للصندوق القيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع القيود المذكورة في سياسات تركيز الاستثمار والموضحة في البند (هـ) فقرة (هـ) أدناه.

٥. ملخص استراتيجيات الصندوق

سوف يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق الأهداف الاستثمارية الخاصة بالصندوق والتي تتركز بشكل رئيسي على تحقيق عوائد تأجيلية دورية من خلال تكوين محفظة استثمارية متنوعة من الأصول العقارية التي تستوفي متطلبات أعمال نفي الجهالة والتي تشمل دراسات التقييم العقاري وجدوى الاستثمار والدراسات الفنية والمراجعات القانونية وغيرها من الدراسات. وتشتمل المحفظة العقارية للصندوق على عقارات تتركز في القطاع السكني والمكثبي والتجزئة والتعليمي والموزعة في كلٍّ من مدينة الرياض ومدينة جدة ومدينة تبوك. سوف يسعى الصندوق مستقبلاً إلى الاستثمار في عقارات أخرى قد تشتمل على استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية، والقيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع القيود المذكورة في سياسات تركيز الاستثمار والموضحة في هذا البند "ملخص استراتيجيات الصندوق" فقرة (هـ) أدناه.

وينوي مدير الصندوق الاستمرار في دراسة الفرص الاستثمارية من خلال تبني معايير استثمارية تأخذ في عين الاعتبار أداء القطاع العقاري والتقلبات الدورية لمختلف فئات القطاع العقاري المتعددة، علاوة على المتغيرات والعوامل الاقتصادية والجغرافية والسياسية وغيرها من مؤثرات.

سيعمل الصندوق على تحقيق أهدافه الاستثمارية من خلال الآتي:

(أ) ملخص تعريفى عن الأصول العقارية

فيما يلي ملخص تفاصيل الأصول العقارية المبدئية للصندوق:

الرقم	اسم العقار	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	مساحات البناء (متر مربع)***	نسبة التأجير (%)****
١	مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	مطور	ملكية حرة	٤١,٣٦١	٨٣٪*
٢	جالري مول	تجزئة	تبوك	قيد الإنشاء	حق انتفاع	٤٣,٦٢٥	١٠٠٪
٣	مركز بلازو	تجزئة	الرياض	مطور	ملكية حرة	٥,٨١٩	٨٧٪**
٤	مركز "هوم وركس"	تجزئة	الرياض	مطور	ملكية حرة	٩,١٨١	١٠٠٪
٥	مركز "أهلا كورت"	تجزئة	جدة	مطور	ملكية حرة	٢,٧٥٨	١٠٠٪
٦	مركز "بن ٢" التجاري	متعدد الاستخدامات (تجزئة/مكثبي)	جدة	مطور	ملكية حرة	٢١,٣٠٥	١٠٠٪
٧	مركز "النخبة" التجاري	متعدد الاستخدامات (تجزئة/مكثبي)	جدة	مطور	ملكية حرة	١٥,٧١٢	١٠٠٪
الإجمالي		٤ تجزئة ٢ متعدد الاستخدامات ١ سكني	٣ جدة ٣ الرياض ١ تبوك	٦ مطور ١ قيد الإنشاء	٦ ملكية حرة ١ حق انتفاع	١٣٩,٧٦١	١٠٠٪ لجميع العقارات باستثناء عقار مجمع الملقا السكني ٨٣٪ ومركز بلازو ٨٧٪

* تم انخفاض نسبة التأجير والسبب هو عدم تجديد المستأجر السابق لكامل عقد الإيجار اعتباراً من تاريخ ٢٠١٩/٩/٢٠م. وبذلك نسبة ٨٣٪ تمثل نسبة التأجير لثمانية مباني من ثمانية عشر مؤجرة (١٨/٨) بالكامل بالإضافة إلى ٩٦ وحدة سكنية من العشر مباني الأخرى. يرجى مراجعة البند (هـ) من هذه الشروط والأحكام - الإفصاح الخاص بمجمع الملقا السكني

** تم انخفاض نسبة التأجير والسبب هو فسخ العقد مع أحد المستأجرين لوحدين اعتباراً من ٢٠٢٠/٧/٢٠م. وبذلك نسبة ٨٧٪ تمثل نسبة الإشغال ل ١٣ وحدة.

*** مساحات البناء حسب رخصة البناء
**** نسبة الإشغال كما في ديسمبر ٢٠٢٠م

فيما يلي ملخص تفاصيل الأصول العقارية الإضافية الأولى للصندوق:

الرقم	اسم العقار	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	مساحات البناء (متر مربع)*	نسبة التأجير (%)**
١	برج اليجانس	مكثبي	الرياض	مطور	ملكية حرة	٥٨,٢٧٨.٧٠	١٠٠٪
٢	كليات الفارابي	تعليمي	الرياض	مطور	ملكية حرة	٤٤,١١٣.٥٢	١٠٠٪
٣	المبنى التدريبي لكليات الفارابي	تعليمي	الرياض	قيد الإنشاء	ملكية حرة	٤٨,٧٧٠.٧٦***	١٠٠٪
الإجمالي		١ مكثبي ٢ تعليمي	٣ الرياض	٢ مطور ١ قيد	٣ ملكية حرة	١٥١,١٦٢.٩٨	١٠٠٪

الرقم	اسم العقار	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	مساحات البناء (متر مربع)*	نسبة التأجير (%)**
-------	------------	----------------	---------	--------------	-------------------	---------------------------	--------------------

* مساحات البناء حسب رخصة البناء
 ** نسبة الإشغال كما في ديسمبر ٢٠٢٠م
 *** مع العلم أنه لم يتم تطوير أحد أدوار الأقبية المسموحة حسب الرخصة بمساحة إجمالية للدور المحذوف قدرها ١١,٣٢٢ متر مربع، وعليه فإن المساحة تصبح ٣٧,٤٤٨.٧٦ بعد خصم الدور الذي لم يتم بناؤه

وفيما يلي ملخص تفاصيل الأصول العقارية الإضافية الثانية للصندوق:

الرقم	اسم العقار	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	مساحات البناء (متر مربع)*	نسبة التأجير (%)**
١	كليات الرؤية للتعليم - جدة	تعليمي	جدة	مطور	ملكية حرة	١٣,٧٨٥.٠٠	%١٠٠
٢	مستودعات أكون	لوجستي	جدة	مطور	ملكية حرة	١٢,٨٨٨.٨٣	%١٠٠
الإجمالي		١ تعليمي ١ لوجستي	جدة ٢	٢ مطور	٢ ملكية حرة	٢٦,٦٧٣.٨٣	%١٠٠

* مساحات البناء حسب رخصة البناء
 ** نسبة الإشغال كما في ديسمبر ٢٠٢٠م

وبذلك، يكون إجمالي الأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والثانية للصندوق كما يلي:

الرقم	عدد العقارات	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	مساحات البناء (متر مربع)*	نسبة التأجير (%)**
الإجمالي	١٢	٤ تجزئة ٢ متعدد الاستخدامات ١ سكني ١ مكثبي ٣ تعليمي ١ لوجستي	جدة الرياض تبوك	١٠ مطور ٢ قيد الإنشاء	١١ ملكية حرة ١ حق انتفاع	٣١٧,٥٩٧.٨١	%١٠٠ لجميع العقارات باستثناء عقار مجمع الملقا السكني ٨٣% ومركز بلازو ٨٧%

* مساحات البناء حسب رخصة البناء
 ** نسبة الإشغال كما في ديسمبر ٢٠٢٠م

بناءً على دراسات نفى الجهالة، يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد مخالفات تنظيمية ضد الأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والإضافية الثانية والتي قد تمنع أو قد تحول دون استخدام أو تشغيل العقارات، وأن العقارات آمنة من الناحية الفنية وليس بهم عيوب هندسية ذات أثر كبير تمنع أو قد تحول دون استخدام أو تشغيل العقارات، أو قد تؤدي بدورها إلى تغييرات وإصلاحات مكلفة.

(ب) ملخص للعوائد المستهدفة للأصول العقارية على مستوى العقارات للعام ٢٠٢١م*

الرقم	اسم العقار	قيمة الاستحواذ (ر.س)	إجمالي قيمة الإيجار السنوي (ر.س)	صافي قيمة الإيجار السنوي (ر.س)	نسبة العائد الإجمالي (%)	نسبة العائد الصافي (%)
١	مجمع الملقا السكني	٣١٤,٠٠٠,٠٠٠	١٤,١٣,٧٧٤	١٠,٣٢٣,٧٧٤	%٤.٤٦	%٣.٢٩
٢	جالري مول	١٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٣,٦٥,٧٣٢	٢١,٩٢٧,٢٥٤	%١٥.٢٣	%١٤.١٥
٣	مركز بلازو	٩٣,٣٠٠,٠٠٠	٦,٨٠٩,٦٦٨	٦,٣٨٤,٦٦٨	%٧.٣٠	%٦.٨٤
٤	مركز "هوم وركس"	٧٨,٠٠٠,٠٠٠	٤,٦٣٩,٨٣١	٤,٦١٤,٨٣١	%٥.٩٥	%٥.٩٢
٥	مركز "أهلا كورت"	٧,٠٠٠,٠٠٠	٧,١٩٧,١٨٣	٧,١٧٧,١٨٣	%١٠.٢٨	%١٠.٢٥
٦	مركز "بن ٢" التجاري	٩,٠٠٠,٠٠٠	٩,٢٥٣,٥٢١	٩,٢١٨,٥٢١	%١٠.٢٨	%١٠.٢٤
٧	مركز "النخبة" التجاري	١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٤٥٠,٧٠٤	١٦,٤٠٠,٧٠٤	%١٠.٢٨	%١٠.٢٥
مجموع الأصول العقارية المبدئية		٩٦٠,٣٠٠,٠٠٠	٨٢,٩٧٠,٠١٤	٧٦,٠٤٦,٥٣٥	%٨.٥٤	%٧.٩٢
٨	برج اليجانس	٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	٢٩,٧٩٣,٠٠٠	%٧.٠٧	%٧.٠٢
٩	كليات الفارابي	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٨٩٥,٠٠٠	%٧.٤٣	%٧.٣٨
١٠	المبنى التدريبي لكليات الفارابي	٦٦,٦٢٥,٠٠٠	٦,٥٠٠,٠٠٠	٦,٤٦٧,٥٠٠	%٩.٧٦	%٩.٧١
مجموع الأصول العقارية الإضافية الأولى		٧٠٦,٢٢٥,٠٠٠	٥٢,٥٠٠,٠٠٠	٥٢,١٥٥,٥٠٠	%٧.٤٣	%٧.٣٩
١١	كليات الرؤية للتعليم - جدة	١٠٧,٥٠٠,٠٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	٧,٤٥٠,٠٠٠	%٦.٩٨	%٦.٩٣
١٢	مستودعات أكون	٢٢٦,٧٣٧,٥٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٨٩٣,٣٠٠	%٧.٠٦	%٧.٠١
مجموع الأصول العقارية الإضافية الثانية		٣٣٤,٢٣٧,٥٠٠	٢٣,٥٠٠,٠٠٠	٢٣,٣٤٣,٣٠٠	%٧.٠٣	%٦.٩٨
الإجمالي		٢,٠٠٠,٧٦٢,٥٠٠	١٥٧,٩٧٠,٠١٤	١٥١,٥٤٥,٣٣٥	%٧.٩٠	%٧.٥٧

* ملاحظات

- تم تقريب إجمالي وصافي قيم الإيجار لأقرب عدد صحيح.

- للأصول العقارية المبدئية (رقم ١ - ٧ أعلاه). تم احتساب تكلفة الاستحواذ بدون رسوم السعي.
- تم احتساب تكلفة الاستحواذ بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة للأصول العقارية من رقم ١ إلى رقم ١٠. انظر البند (٦) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "مخاطر الاستثمار في الصندوق".
- تم احتساب تكلفة الاستحواذ على العقارات الإضافية الثانية (رقم ١١ إلى رقم ١٢) متضمنة رسوم السعي وضريبة التصرفات العقارية.
- تم احتساب قيمة الإيجار السنوي بناءً على العقود المبرمة.
- نسبة العائد الإجمالي هو إجمالي قيمة الإيجار السنوي بالنسبة إلى قيمة الاستحواذ (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق).
- نسبة العائد الصافي هو صافي قيمة الإيجار السنوي (بعد خصم أتعاب إدارة الأملاك وتكاليف التمويل) بالنسبة إلى قيمة الاستحواذ (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق).

والجدول التالي يوضح نسب الإيجار لكل مستأجر من إجمالي قيمة الإيجارات:

اسم المستأجر	اسم العقار	إجمالي قيمة الإيجار السنوي (ر.س.)*	النسبة من الإجمالي
٨ مباني من ١٨: مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث		٩,٥٦٥,١١١	%٦.٠٦
١٠ مباني من ١٨: مستأجرون آخرون	مجمع الملحق السكني	٤,٤٤٨,٦٦٣	%٢.٨٢
شركة أبناء سليمان القضيب للمقاولات	جالري مول	٢٣,٦٥,٧٣٢	%١٤.٩٤
١١ مستأجر	مركز بلازو	٦,٨٠٩,٢٦٨	%٤.٣١
شركة الفطيم العالمية التجارية	مركز "هوم وركس"	٤,٦٣٩,٨٣١	%٢.٩٤
شركة ند العربية للتسويق العقاري	مركز "أهلا كورت"	٧,١٩٧,١٨٣	%٤.٥٦
	مركز "بن" التجاري	٩,٢٥٣,٥٢١	%٥.٨٦
	مركز "النخبة" التجاري	١٦,٤٥٠,٧٠٤	%١٠.٤١
شركة آل سعيدان للعقارات	برج الجانيس	٣,٠٠٠,٠٠٠	%١٨.٩٩
شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)	كليات الفارابي	١٦,٠٠٠,٠٠٠	%١٠.١٣
	المبنى التدريبي لكليات الفارابي	٦,٥٠٠,٠٠٠	%٤.١١
	كليات الرؤية للتعليم - جدة	٧,٥٠٠,٠٠٠	%٤.٧٥
شركة أكون للخدمات المساندة	مستودعات أكون	١٦,٠٠٠,٠٠٠	%١٠.١٣
الإجمالي		١٥٧,٩٧٠,٠١٤	%١٠٠.٠٠

* تم احتساب قيمة الإيجار السنوي للأصول العقارية بناءً على العقود المبرمة.

(ج) وصف للأصول العقارية

أولاً: وصف للأصول العقارية المبدئية (كما في ١ يوليو ٢٠١٨م)

العقار الأول: مجمع الملكا السكني



معلومات عامة عن العقار			
موقع العقار		حي الملكا، شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد، مدينة الرياض	
إحداثيات الموقع		E ٤٨°٥٥'٠٨" N ٤٦°٣٦'٥١" E	
الاستخدام		سكني	
نوع الحيازة على العقار		ملكية حرة	
وصف العقار		مجمع سكني مغلق	
مكونات العقار		١٨ مبنى تتضمن ٢٩٠ وحدة سكنية مفروشة مقسمة وفقاً للآتي: - عدد ٢٤٢ وحدة مكونة من ثلاث غرف نوم - عدد ١٠ وحدات مكونة من غرفتين نوم - عدد ٣٨ وحدة (استوديو) في دور القبو	
عدد الأدوار		٣ أدوار وملحق	
مرافق العقار		يشتمل على مواقف سيارات في القبو بمساحة ١٠,٠٠٠ متر مربع ومساح مغطاة ومناطق ترفيه عامة وصالات متعددة الاستخدام ونادي رياضي (عدد ٢)	
مساحة الأرض		١٥,٩٢٥ متر مربع	
إجمالي مسطح البناء		٤١,٣٦١ متر مربع	
إجمالي المساحة القابلة للتأجير		٣٩,٧٣٤ متر مربع	
عمر العقار		ثلاث سنوات	
تاريخ إتمام البناء		١٤٣٥/٤/١٠هـ (حسب شهادة إتمام البناء)	
تاريخ تشغيل العقار		١٤٣٧/٣/٣٠هـ الموافق ٢٠١٧/١٠/١٠م	
بيانات صكوك الملكية		رقم الصك	تاريخ الإصدار
		٣١-١١٥-٤٣٧٦٩	١٤٣٧/٤/٩هـ
		٣١-١١٥-٤٣٧٧٠	١٤٣٧/٤/٩هـ
		٣١-١١٥-٤٣٧٧١	١٤٣٧/٤/٩هـ
		٧١-١١٥-٤٣٧٧٢	١٤٣٧/٤/٩هـ
		المساحة	٣,٤٨١.٩ متر مربع

الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة الرياض	
اتفاقية الاستحواذ على العقار	
المالك الحالي للعقار	العقار مرهون لدى بنك الرياض بالإفراج لصالح شركة إثراء الرياض العقارية (أحد الشركات التابعة لبنك الرياض) نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح صندوق "الخبير للدخل العقاري السعودي" (مالك العقار الأساسي)
قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	٣١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الإستحواذ على العقار وفقاً للآتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار: ١٢٧,١٢١,٠٠٠ ريال سعودي - قيمة الشراء العيني للعقار على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت": ١٨٦,٨٧٩,٠٠٠ ريال سعودي الشروط الأخرى: - في عام ٢٠١٥م، قام صندوق "الخبير للدخل العقاري السعودي" بالحصول على تمويل متوافق مع الضوابط الشرعية من بنك الرياض لإتمام عملية الاستحواذ على العقار فسوف يقوم مدير صندوق "الخبير للدخل العقاري السعودي" باستخدام جزء من المبالغ النقدية المدفوعة من قبل الصندوق المتداول "صندوق الخبير ريت" لسداد كامل مبالغ التمويل المذكورة أعلاه والمقدرة بقيمة إجمالية قدرها ١١٩,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. - سوف يتم سداد مبلغ ٧,٢٨١,٠٠٠ ريال سعودي قيمة التخارج النقدي لمالكي وحدات صندوق "الخبير للدخل العقاري السعودي" الذين لم يقوموا بالاشتراك العيني في صندوق "الخبير ريت". كما سوف يتم استخدام مبلغ ٤,٠٠٠ ريال سعودي لتسوية الجزء النقدي من سعر شراء العقار. - سوف يقوم مدير صندوق الخبير ريت بسداد تكاليف السداد المبكر للتمويل والمقدر بقيمة ٧,٥٩,٠٠٠ ريال سعودي (كحد أقصى) ومن ثم نقل ملكية العقار لصالح أمين حفظ صندوق الخبير ريت. يتم تحويل كافة العقود الخاصة بالعقار لصالح أمين حفظ صندوق الخبير ريت ويشمل ذلك كافة عقود الإيجار والصيانة والتشغيل وغيرها من عقود ذات علاقة على أن يتم ذلك فور إتمام نقل ملكية العقار لصالح الصندوق.
التنازل عن اتفاقيات	
فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية	سنة من تاريخ بدء تداول الصندوق

تفاصيل إيجار العقار		
عدد المستأجرين للعقار	مستأجر واحد "مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث"	
نسبة الإشغال الحالية	تبلغ نسبة الإشغال الحالية ١٠٠٪ علماً أنه من المتوقع انخفاض هذه النسبة إلى ٤٤٪ بداية من تاريخ ٢٠١٩/١٠/٩م، حيث تم طلب المستأجر الحالي تجديد العقد بشكل جزئي لعدد ثمانية مباني من أصل ١٨ مبنى بالعقار.	
إجمالي قيمة الإيجار السنوي *	٢٠,١٨٦,١١١ ريال سعودي (تتضمن فقط قيمة الإيجارات الخاصة بالمستأجر مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث دون احتساب أي مبالغ يمكن تحقيقها من إعادة تأجير المساحات غير المؤجرة بالعقار)	
صافي قيمة الإيجار السنوي بعد خصم المصاريف التشغيلية)	١٨,١٦٠,٥٥٦ ريال سعودي	
نسبة العائد الإجمالي *	٦.٤٣٪	
نسبة العائد الصافي *	٥.٧٨٪	
الايجار السنوي لآخر ثلاث سنوات	السنة	الدخل الإجمالي *
	٢٠١٥م	لا يوجد (العقار قيد التطوير)
	٢٠١٦م	٢٧.٩٥ مليون ريال سعودي
	٢٠١٧م	٢٧.٩٥ مليون ريال سعودي
	٢٠١٨م	٢٦.٥٥ مليون ريال سعودي **
* الدخل الإجمالي حسب القوائم المالية المدققة لصندوق الخبير للدخل العقاري السعودي أ. ** القيمة المحصلة والتي تمثل ٩٥٪ من القيمة الإيجارية للعام ٢٠١٨. علماً أنه سيتم استيفاء المبلغ المتبقي من القيمة الإيجارية (البالغة ١,٣٩٧,٥٠٠ ريال سعودي والتي تمثل ٥٪ من القيمة الإيجارية) خلال الفترة الإيجارية التي تنتهي بتاريخ ٢٠١٩/١٠/١٠م.		
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الايجار	-	مجمع الملكا السكني مؤجر لمستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث بشكل كامل لفترة ثلاث سنوات بداية من تاريخ ٢٠١٦/١٠/١٠م حتى ٢٠١٩/١٠/١٠م بقيمة إيجارية سنوية قدرها ٢٧.٩٥ مليون ريال سعودي.
	-	تم الحصول على خطاب من مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث يتضمن تجديد عقد الإيجار لثمانية مباني من أصل الثمانية عشر المؤجرين حالياً وذلك بقيمة ١٢,٤٢٢,٢٢٢ ريال سعودي وتمتد الفترة الإيجارية الجديدة للمباني الثمانية لفترة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ ٢٠١٩/١٠/١٠م حتى ٢٠٢٢/١٠/٩م. وبناءً على ذلك، فإنه تكون القيمة الصافية الإيجارية بافتراض عدم وجود دخل إيجاري من العشرة مباني الأخرى (بعد استبعاد كل من المخصص الإضافي للإدارة والتسويق والصيانة ومصاريف إدارة الأملاك الخاصة بالمباني غير المؤجرة) مبلغ وقدره ١١,٩١,١١١ ريال سعودي.

- سوف يتم إخلاء عدد عشرة مباني سكنية في المجمع بداية من تاريخ ٢٠١٩/١/١٠م حيث سيتم تسويقها وتأجيرها لمستأجر آخر أو عدد من المستأجرين البديلاء.	
تدفع القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار مع مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث بشكل مقدم عند بداية كل سنة من مدة العقد وذلك من خلال التحويل البنكي لحساب الشركة الحافظة لأصول الصندوق.	طريقة السداد
يجوز للمستأجر إخلاء العقار قبل انتهاء مدة العقد إذا أصبح غير صالح للاستعمال بسبب عيوب في الإنشاء أو إذا كان في المكان خطورة. وفي هذه الحالة، لن يلتزم المستأجر بسداد أي مطالبة عن باقي المدة اللاحقة للإخلاء.	شروط إلغاء عقد الإيجار
لا يوجد ضمانات تتعلق بسداد الدفعات الإيجارية من قبل المستأجر الخاص بالعقار.	الضمانات

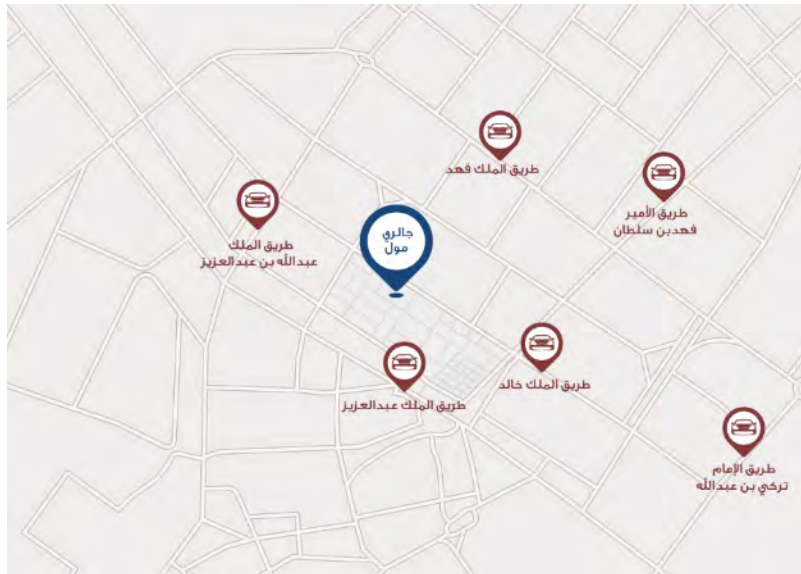
* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملك	مؤسسة أريب التنفيذ
أتعاب إدارة الأملك	- ٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً. ويتم سداد الأتعاب بشكل شهري بواقع مبلغ ٢٠٨,٣٣٣ ريال سعودي شهرياً. - تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ ٢٢٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق. - تم عمل مخصص إضافي سنوي بمتوسط (لفترة خمس سنوات) ٩٥,٦٠٠ ريال سعودي لأعمال الإدارة والتسويق والصيانة الخاصة بالعقار يتم صرفها على أي مقدم خدمات أو أي مصاريف أو تكاليف إضافية تتعلق بتشغيل وصيانة وتسويق العقار
مدة العقد	يبدأ سريان العقد من تاريخ ٢٠١٧/٦/١م ويستمر لمدة سنة تجدد تلقائياً ما لم يقوم أحد أطراف العقد بإرسال إخطار كتابي للطرف الآخر بالرغبة في إنهاء العقد
المهام	تقديم كل ما يتعلق بخدمات الصيانة والنظافة والحراسات الخاصة بالعقار

إقرارات وإفصاحات	
إقرار مدير الصندوق	يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بين أطراف الصندوق حيث إن: - مجمع الملقا السكني هو أصل عقاري مملوك من قبل صندوق "الخبير للدخل العقاري السعودي" ١، وهو صندوق طرح خاص مغلق أنشئ من قبل شركة الخبير المالية بموجب لوائح صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية لفترة خمس سنوات بدأت من تاريخ ٨ ديسمبر ٢٠١٦م وتنتهي بتاريخ ٨ ديسمبر ٢٠٢١م. ويهدف "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي" ١ إلى تحقيق معدل دخل مستمر من إيجارات الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية والتي تشمل العقارات السكنية والتجارية، علماً بأن مجمع الملقا السكني هو العقار الوحيد المملوك من قبل "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي" ١ - تملك شركة الخبير المالية عدد ٦,٥٠٠ وحدة في "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي" ١ بما نسبته ٢٥.٢% من إجمالي وحدات "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي" ١. وعند استحواذ "صندوق الخبير ريت" على مجمع الملقا السكني من "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي" ١، سيتم تحويل هذه الوحدات إلى وحدات في "صندوق الخبير ريت" عن طريق اكتتاب عيني. وستكون نسبة ملكية شركة الخبير المالية في "صندوق الخبير ريت" بعد هذا التحويل والاكتتاب العيني ما يعادل ٧.٣٧% تقريباً من رأس مال الصندوق قبل الزيادة. - وسيتم تخصيص وحدات "صندوق الخبير ريت" المذكورة أعلاه لمالكي وحدات "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي" ١ (باستثناء الذين لم يقوموا بالاشتراك العيني في "صندوق الخبير ريت") بالنسبة والتناسب بناءً على ملكية كلٍّ منهم في "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي" ١. وسيتم تخصيص ٨٠,٩٠٠ وحدة بقيمة ٨٠,٩٠٠ ريال سعودي في "صندوق الخبير ريت" لكل ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي مستثمرة (عند التأسيس) في "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي" ١. وسوف يتم إغلاق "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي" ١ فور عمل التصفية اللازمة لأصوله. - يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
الإفصاح	- بناءً على الخطاب المرسل من قبل المستأجر (مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث) بتاريخ ٢٠١٧/٢/١٣م والمتعلق برغبته في تمديد الفترة الإيجارية لعدد ثمانية مباني من أصل الثمانية عشر مبنى المؤجرة له حالياً، وهو ما يعرض العوائد الإيجارية الخاصة بالعقار للانخفاض حتى يتسنى للعقار الوصول إلى نسبة إشغال مستقرة. ولذلك سيقوم مدير الصندوق بالعمل على تعيين جهات متخصصة لتسويق العقار والبحث عن مستأجرين جدد لإحلال المستأجر الحالي في المباني العشرة الشاغرة.



العقار الثاني: جالري مول



معلومات عامة عن العقار	
موقع العقار	حي الصالحية، تقاطع طريق الملك فهد وطريق الأمير فهد بن سلطان، مدينة تبوك
إحداثيات الموقع	28°23'37.8"N 36°33'38.1"E
الاستخدام	تجزئة
نوع الحيازة على العقار	حق انتفاع. وهو عقد استثمار لأرض تملكها الدولة ممثلة بأمانة منطقة تبوك ليقوم فيها المستثمر سوقاً تجارياً ويستثمره لمدة ٢٥ سنة (تبدأ من عام ١٤٣٤هـ) ثم يعيده لأمانة منطقة تبوك وفق صيغة بناء وتشغيل.
وصف العقار	مركز تجاري مغلق
مكونات العقار	يشمل المركز على عدد ١٣٩ محل تجاري ١٥ مطعم و٣٩ كشك و٤ مقاهي
عدد الأدوار	قبو ودورين
مرافق العقار	يشتمل على ٣٠٠ موقف سيارات في القبو إضافة إلى ٦٠٠ موقف سيارات خارجي، و٣ مصاعد، و٦ سلاسل كهربائية، و٣ مصاعد خدمات، وصالة ترفيه
مساحة الأرض	٤١,٦٣٠ متر مربع
إجمالي مسطح البناء	٤٣,٦٢٥ متر مربع
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	٣٥,٨٦٨ متر مربع
عمر العقار	حديث البناء
تاريخ انتهاء تطوير العقار	النصف الثاني من عام ٢٠٢٠م
تاريخ تشغيل العقار (المتوقع)	الربع الأول من عام ٢٠٢١م
رخصة البناء	رقم الرخصة : ٥٨٤٥٧ بتاريخ ١٠/٧/١٤٣٤هـ

اتفاقية الاستحواذ على حق الانتفاع	
المالك الحالي لحق الانتفاع / المنفعة	شركة أبناء سليمان القضيبى للمقاولات (مالك حق الانتفاع) من خلال ترتيب تشييد وتشغيل ونقل ملكية علماً بأن العقار مرهون لدى مصرف الراجحي (البنك الممول) بوقف التصرف في العقار نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح شركة أبناء سليمان القضيبى للمقاولات
قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	١٥٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الاستحواذ على العقار وفقاً للآتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار: ٩٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يتم استخدام جزء منها لفك رهن حق الانتفاع الخاص بالعقار وفقاً للترتيب مع مصرف الراجحي. - قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في "صندوق الخبير ريت"): ٦٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً لتعليمات البنك الممول (مصرف الراجحي). سيتم تحويل عقد حق الانتفاع الخاص بالعقار من المستأجر الحالي "شركة أبناء سليمان القضيبى" لصالح أمين حفظ الصندوق.
التنازل عن اتفاقيات	فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية
فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية	سنة من تاريخ بدء تداول الصندوق.

تفاصيل إيجار العقار	
عدد المستأجرين للعقار	مستأجر واحد "شركة أبناء سليمان القضيبى للمقاولات" من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار. ويقوم المستأجر بدوره بإعادة تأجير الوحدات العقارية الخاصة بالعقار لعدد من المستأجرين.
نسبة الإشغال الحالية	١٠٠٪
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	٢٢,٩٥٩,٠٠٠ ريال سعودي تدفع مقدماً بشكل ربع سنوي - يخصم منه مبلغ سداد القيمة الإيجارية السنوية للأرض والمحددة بمبلغ ١,٥٧٩,٠٠٠ ريال والتي تدفع لصالح أمانة مدينة تبوك بحسب عقد حق المنفعة.
صافي قيمة الإيجار السنوي (بعد خصم المصاريف التشغيلية)	٢١,٢٤٠,٠٠٠ ريال سعودي.
معدل العائد الداخلي*	١٤.٧١٪
الايجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	لا يوجد، حيث إن العقار قيد التطوير.
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الايجار	مدة العقد ١٠ سنوات (منها خمس سنوات إلزامية) وتبدأ من تاريخ نقل حق انتفاع العقار لصالح أمين حفظ الصندوق.
طريقة السداد	تدفع القيمة الإيجارية من خلال أربعة أقساط متساوية مقدمة كل ثلاثة أشهر هجرية. ابتداءً من تاريخ سريان العقد. ويلتزم بدفع كل قسط خلال ٣٠ يوماً من حلوله وذلك من خلال تحويل قيمة الإيجار لحساب الشركة الحافظة لأصول الصندوق.
شروط إلغاء عقد الإيجار	- مدة العقد عشرة سنوات وتعتبر أول خمسة سنوات من مدة العقد ملزمة ويحق للمستأجر فسخ العقد للفترة من السنة السادسة وحتى السنة العاشرة، بشرط أن يكون الفسخ من خلال خطاب مكتوب يُرسل من قبل المستأجر قبل انتهاء السنة الخامسة بستة أشهر على الأقل؛ وإلا كانت بقية سنوات العقد ملزمة. - يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - يلتزم المستأجر عند فسخ العقد بتبليغ كافة المستأجرين في العقار بفسخ عقده، ونقل كافة العقود السارية إلى الشركة الحافظة لأصول الصندوق. كما لا يمنع فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتب على فعله الموجب للفسخ.
الضمانات	تم الحصول على عدد عشرة سندات لأمر بقيمة إجمالية قدرها ١٢,٧٩٥,٠٠٠ ريال سعودي قيمة كل سند لأمر مبلغ وقدره ١١,٤٧٩,٥٠٠ ريال سعودي وهو ما يعادل القيمة الإيجارية النصف سنوية الخاصة بعقد الإيجار خلال الفترة الإيجارية الإلزامية المحددة بخمسة سنوات.

* معدل العائد الداخلي السنوي على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملك	إدارة الأملك من مهام المستأجر
أتعاب إدارة الأملك	- يتضمن عقد الايجار الكامل للعقار مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وصيانة وخدمات وتأمين العقار التشغيلية فقط دون تحمل الصندوق لأي مصاريف إضافية. - تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ ١٤٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع الفائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.
المهام	كافة ما يتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة وصيانة وتأمين العقار.

إقرارات وإفصاحات	
إقرار مدير الصندوق	- يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة أبناء سليمان القضيبى (بانع / مستأجر / مدير أملك) يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة حيث قد يمتلك هذا



المالك ما نسبته أكثر من ٥٪ من إجمالي وحدات الصندوق وذلك بناءً على الترتيب بين مالك حق الانتفاع والبنك الممول (مصرف الراجحي). - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر معه. - يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.	
- نظراً لكون العقار تحت التطوير، فإنه قد تعذر الحصول على بيانات تاريخية تتعلق بالدخل الإيجاري للعقار. - حيث إن العقار قيد التطوير فسوف يقوم بائع حق الانتفاع بالحصول على نسخة من شهادة إتمام البناء وفقاً للأنظمة البلدية ذات العلاقة بعد انتهاء أعمال التطوير. وفي حال لم يتمكن البائع من ذلك، فسيكون هو المسؤول عن أي ضرر ناتج عن عدم استخراجها. - حيث إنه تم إيقاف التصرف في حق الانتفاع بالعقار لدى أمانة مدينة تبوك على سبيل الرهن لصالح مصرف الراجحي (البنك الممول)، فسوف يقوم مدير الصندوق بالترتيب مع كل من أمانة مدينة تبوك ومصرف الراجحي للحصول على عدم ممانعة بلدية تبوك من تحويل حق الانتفاع لأمين حفظ الصندوق كأحد شروط الاستحواذ على العقار.	الإفصاح

العقار الثالث: مركز بلازو



معلومات عامة عن العقار		
موقع العقار		حي السليمانية، شارع الملك محمد الخامس، مدينة الرياض
إحداثيات الموقع		24°43'1.22"N 47°43'7.51"E
الاستخدام		تجزئة
نوع الحيابة على العقار		ملكية حرة
وصف العقار		مركز تجاري (بلازا)
مكونات العقار		يحتوي العقار على عدد ١٥ معرض تجاري
عدد الأدوار		٢ (أرضي وميزانين)
مرافق العقار		يشتمل العقار على مواقف بمساحة ٣,٠٠٠ متر مربع
مساحة الأرض		٦,٠٥٠ متر مربع
إجمالي مسطح البناء		٥,٨١٩ متر مربع
إجمالي المساحة القابلة للتأجير		٥,٩٤١ متر مربع
عمر العقار		سنتان
تاريخ إتمام البناء		١٤٣٨/٣/٠٨هـ (حسب شهادة إتمام البناء)
تاريخ تشغيل العقار		١٤٣٨/٥/٠٨هـ الموافق ٢٠١٧/٠٢/٠٥م
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	٥١٠١٢١٠٣٦٠٤٠
	تاريخ الإصدار	١٤٣٦/٨/٢٤هـ
	المساحة	٦,٠٥٠ متر مربع
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة الرياض		

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
المالك الحالي للعقار	شركة شمو للاستثمار التجاري هو مالك العقار (حسب الصك) علماً بأن شركة شمو قد قامت بتأجير الأرض لصالح شركة نمو المحدودة (مالك حق الانتفاع الحالي للأرض).
قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	٩٣,٣٠,٠٠٠ ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الاستحواذ وفقاً للآتي: - شراء نقدي بمبلغ ٥٠,٣٨٨,٨٠٠ ريال سعودي تدفع لشركة شمو للاستثمار التجاري (مالك العقار) - شراء نقدي بمبلغ ٤٢,٩١١,٢٠٠ ريال سعودي تدفع لشركة نمو المحدودة (مالك حق الانتفاع الحالي للأرض) الشروط الأخرى: - تحويل عقود الإيجارات القائمة مع المستأجرين الحاليين فور إفراغ العقار بحيث يكون المالك الجديد للعقار (المؤجر) هو أمين حفظ الصندوق. - عمل تسوية مع الصندوق للمبالغ الإيجارية المدفوعة مقدماً لشركة نمو المحدودة.
التنازل عن اتفاقيات	يتم تحويل عقود الإيجارات القائمة لصالح أمين حفظ الصندوق فور إفراغ العقار لصالح الصندوق

تفاصيل إيجار العقار	
عدد المستأجرين للعقار	١٢ مستأجر
نسبة الإشغال الحالية	١٠٠٪ (يشمل الترتيب مع شركة نمو المحدودة على استئجار المعرض رقم ٧، وبذلك لا يكون هناك معارض غير مؤجرة)
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	٨,٠٧٣,٣٠٨ ريال سعودي
صافي قيمة الإيجار السنوي (بعد خصم المصاريف التشغيلية)	٧,٦٢٣,٣٠٨ ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي*	٨.٦٥٪
نسبة العائد الصافي*	٨.١٧٪
الاجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	السنة
	٢٠١٦م
	٢٠١٧م*
	٢٠١٨م**
	* حيث إن العقار جديد فإن الدخل المبين هو دخل المعارض المؤجرة خلال الفترة والتي استحققت دفعاتها الإيجارية خلال العام ٢٠١٧م. ** دخل الإيجار المتعلق بالنصف الأول من العام ٢٠١٨م للمعارض المؤجرة والتي استحققت دفعاتها الإيجارية.
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار	مدة العقود تتراوح من سنتان إلى ١٠ سنوات حسب عقود الإيجار.
طريقة السداد	المستأجر
	شركة بازل لخدمات الإعاشة (تي بازل) مؤسسة ركن كرسيت (ركن كرسيت) شركة راشد بن سعد الراشد وأولاده (دراقت) شركة الأطعمة الحديثة (بيرو ٩٢) مؤسسة أضواء الأحلام (بلو ساين) مؤسسة المغامر لخدمات الإعاشة (كيفاهان) مطعم الأضلاع الستة لتقديم الوجبات (ريبيز يارد) شركة زعائف للتطوير والاستثمار العقاري (لميس) شركة شامل للأطعمة المحدودة (بايداي) شركة قطوف الجزيرة (بيت روت) شركة قصر النيل للتجارة والتسويق (أم علي) شركة نمو المحدودة
طريقة السداد	
المستأجر: شركة بازل لخدمات الإعاشة (تي بازل)	
إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها. ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرد محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرّد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد والمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه. مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والتلفات والقضايا التي يتكبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر بنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات. في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء العقد قبل نهاية مدته فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية حتى نهاية مدة العقد. كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين (من قبل المفوضين بالتوقيع على العقود). ولا يحق للمستأجر بأي حال من الأحوال طلب نقل قدم أو التنازل عن عقد الإيجار لأي طرف ثالث لأي سبب كان. إذا تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء العقد لأي سبب كان. أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم فإنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بتوقيع محضر الاستلام بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعية أو نظامية على المؤجر. في حال قيام المستأجر برفع دعوى على المؤجر عند انتهاء العقد و / أو إشعار المستأجر من قبل المؤجر بإخلاء العين المؤجرة. فإن ذلك لا يعني بأي حال من الأحوال السماح للمستأجر بالاستمرار في إشغال العين المؤجرة بحجة وجود دعوى مقامة على المؤجر. وبموجب هذا العقد يعتبر المستأجر مفوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بفتح العين المؤجرة وجرّد محتوياتها واستلامها وبيعها. وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنتهي القضية.	
شروط إلغاء عقد الإيجار	
المستأجر: مؤسسة ركن كرسيت (ركن كرسيت)	
إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها	

ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجردها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرده تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد والمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه. مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والتلفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات. - في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء العقد قبل نهاية مدته، فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية حتى نهاية مدة العقد. كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين من قبل المفوضين بالتوقيع على العقود. ولا يحق للمستأجر بأي حال من الأحوال طلب نقل قدم أو التنازل عن عقد الإيجار لأي طرف ثالث لأي سبب كان. - إذا تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء العقد لأي سبب كان أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم، فإنه يعتبر بموجب هذا العقد مقوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بتوقيع محضر التسليم بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعية أو نظامية على المؤجر. - في حال قيام المستأجر برفع دعوى على المؤجر عند انتهاء العقد و/ أو إشعار المستأجر من قبل المؤجر بإخلاء العين المؤجرة، فإن ذلك لا يعني بأي حال من الأحوال السماح للمستأجر بالاستمرار في إشغال العين المؤجرة بحجة وجود دعوى مقامة على المؤجر. وبموجب هذا العقد يعتبر المستأجر مقوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بفتح العين المؤجرة وجردها محتوياتها واستلامها وبيعها بإشراف عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو اثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي دون الحاجة لاتخاذ أي إجراء أو حكم قضائي. وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنتهي القضية.	
المستأجر: شركة راشد بن سعد الراشد وأولاده (درافت) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها وبيعها للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة وجردها محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرده تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد والمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه. مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والتلفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات.	
المستأجر: شركة شامل للأطعمة المحدودة (بايداي) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها. ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجردها محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرده تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد والمؤجر الحق في التصرف بها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه. مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والتلفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد. ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو تعويضات. - في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء هذا العقد قبل نهاية مدته، فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية للفترة الإلزامية ومدتها سنتين ميلاديتين من تاريخ بداية هذا العقد. كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين (من قبل المفوضين بالتوقيع على العقود). ولا يحق للمستأجر بأي حال من الأحوال طلب نقل قدم أو التنازل عن عقد الإيجار لأي طرف ثالث لأي سبب كان. - إذا تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء العقد لأي سبب كان أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم، فإنه يعتبر بموجب هذا العقد مقوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بتوقيع محضر التسليم بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعية أو نظامية على المؤجر. - في حال قيام المستأجر برفع دعوى على المؤجر عند انتهاء العقد و/أو إشعار المستأجر من قبل المؤجر بإخلاء العين المؤجرة، فإن ذلك لا يعني بأي حال من الأحوال السماح للمستأجر بالاستمرار في إشغال العين المؤجرة بحجة وجود دعوى مقامة على المؤجر. وبموجب هذا العقد يعتبر المستأجر مقوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بفتح العين المؤجرة وجردها محتوياتها واستلامها وبيعها بإشراف عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو اثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي دون الحاجة لاتخاذ أي إجراء أو حكم قضائي. وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنته القضية.	
المستأجر: شركة الأطعمة الحديثة (برو ٩٢) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً من قبل المؤجر بالخلل مع إعطائه مهلة تصحيحية لمدة ٣٠ يوماً لتصحيح الخلل، فإنه يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها وبيعها للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجردها محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرده تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد والمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه. مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والتلفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد. ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات. - في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء هذا العقد قبل نهاية مدته، فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية حتى نهاية مدة هذا العقد. كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين (من قبل المفوضين بالتوقيع على العقود). ولا يحق للمستأجر بأي حال من الأحوال طلب نقل قدم أو التنازل عن عقد الإيجار لأي طرف ثالث لأي سبب كان. - إذا تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء العقد لأي سبب كان أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم، فإنه يعتبر بموجب هذا العقد مقوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بتوقيع محضر التسليم بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعية أو نظامية على المؤجر. - في حال قيام المستأجر برفع دعوى على المؤجر عند انتهاء العقد و/ أو إشعار المستأجر من قبل المؤجر بإخلاء العين المؤجرة، فإن ذلك لا يعني بأي حال من الأحوال السماح للمستأجر بالاستمرار في إشغال العين المؤجرة بحجة وجود دعوى مقامة على المؤجر. وبموجب هذا العقد يعتبر المستأجر مقوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بفتح العين المؤجرة وجردها محتوياتها واستلامها وبيعها بإشراف عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو اثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي دون الحاجة لاتخاذ أي إجراء أو حكم قضائي. وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنتهي القضية.	
المستأجر: مؤسسة أعضاء الأكلام (بلو ساين) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها وبيعها للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجردها محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرده تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد والمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه. مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والتلفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات. - في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء هذا العقد قبل نهاية مدته، فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية حتى نهاية مدة العقد. كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين من قبل المفوضين بالتوقيع على العقود.	
المستأجر: شركة نمو المحدودة - يلتزم المؤجر بقبول طلب فسخ العقد إذا قام المستأجر بتأجير المعرض رقم ٧ للغير، شريطة ألا تقل قيمة الإيجار السنوي للطرف الجديد قيمة الإيجار المحددة في هذا العقد.	
المستأجر: مؤسسة المغامر لخدمات الإقامة (كيهانان) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً من قبل المؤجر وإعطائه مهلة تصحيحية ٦٠ يوماً لتصحيح هذا الخلل، يحق للمؤجر اتخاذ الإجراءات الرسمية والنظامية لفسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها وبيعها للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجردها محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرده تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد والمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه. مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والتلفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد. ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات. - في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء هذا العقد قبل نهاية مدته، فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية لباقي الفترة الإلزامية عليه من العقد وهي الثلاث سنوات الإيجارية الهجرية الأولى من هذا العقد. كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين (من قبل المفوضين بالتوقيع على العقود). ولا يحق للمستأجر	

بأي حال من الأحوال طلب نقل قدم أو التنازل عن عقد الإيجار لأي طرف ثالث لأي سبب كان إلا بالرجوع للمؤجر وأخذ موافقة المؤجر كتابياً بذلك. - إذا تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء العقد لأي سبب كان أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم، فإنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بتوقيع محضر التسليم بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعية أو نظامية على المؤجر. - في حال قيام المستأجر برفع دعوى على المؤجر عند انتهاء العقد و / أو إشعار المستأجر من قبل المؤجر بإخلاء العين المؤجرة، فإن ذلك لا يعني بأي حال من الأحوال السماح للمستأجر بالاستمرار في إشغال العين المؤجرة بحجة وجود دعوى مقامة على المؤجر وبموجب هذا العقد يعتبر المستأجر مفوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بفتح العين المؤجرة وجرّد محتوياتها واستلامها وبيعها بإشراف عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو اثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي دون الحاجة لاتخاذ أي إجراء أو حكم قضائي، وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنتهي القضية.	
المستأجر: شركة قطوف الجزيرة (بيت روت) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغائه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرّد محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرّد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد والمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه، مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات.	
المستأجر: مطعم الأضلاع الستة لتقديم الوجبات (ريبيز يارد) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغائه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرّد محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرّد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد والمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه، مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات. - في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء العقد قبل نهاية مدته، فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية حتى نهاية مدة العقد، بشرط أن يقوم المستأجر بإخطار المؤجر كتابياً (إخطار موقع من قبل المفوض بالتوقيع على العقود) برغبته بإخلاء العين المؤجرة وذلك قبل موعد الإخلاء بما لا يقل عن ستة أشهر هجرية.	
المستأجر: شركة زعائف للتطوير والاستثمار العقاري (لميس) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغائه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها. ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرّد محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرّد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد والمؤجر الحق في التصرف فيها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه، مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات.	
المستأجر: شركة قصر النيل للتجارة والتسويق (أم علي) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغائه. وفي هذه الحالة، يحق للمؤجر أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرّد محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرّد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من هذا العقد والمؤجر الحق في التصرف بها بالبيع أو تسليمها إلى المستأجر بعد الحصول على حقوقه، مع تحمل المستأجر جميع الأضرار والمصروفات والنفقات الإدارية والقضائية التي يتكبدها المؤجر من جراء إخلال المستأجر ببنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات. - في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء هذا العقد قبل نهاية مدته، فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية حتى نهاية مدة هذا العقد، كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، ولا يحق للمستأجر بأي حال من الأحوال طلب نقل قدم أو التنازل عن عقد الإيجار لأي طرف ثالث لأي سبب كان. - إذا تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء هذا العقد لأي سبب كان أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم، فإنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوضاً للسادة/ شركة نمو المحدودة بتوقيع محضر التسليم بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعية أو نظامية على المؤجر. - في حال قيام المستأجر برفع دعوى على المؤجر عند انتهاء العقد و/أو إشعار المستأجر من قبل المؤجر بإخلاء العين المؤجرة، فإن ذلك لا يعني بأي حال من الأحوال السماح للمستأجر بالاستمرار في إشغال العين المؤجرة بحجة وجود دعوى مقامة على المؤجر وبموجب هذا العقد يعتبر المستأجر مفوضاً للسادة/ شركة نمو المحدودة بفتح العين المؤجرة وجرّد محتوياتها واستلامها وبيعها بإشراف عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو اثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي دون الحاجة لاتخاذ أي إجراء أو حكم قضائي، وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنتهي القضية.	
لا يوجد ضمانات تتعلق بسداد الدفعات الإيجارية الخاصة بالعقار	الضمانات

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملاك شركة نمو المحدودة	
- ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً تدفع على قسطين مقدمين متساويين كل ستة أشهر ميلادية - تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع الفائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.	أتعاب إدارة الأملاك
ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ الاستحواذ على العقار من قبل الصندوق	مدة العقد
كافة الخدمات المتعلقة بتشغيل وتسويق وصيانة وتأمين (التشغيلي) وتقديم خدمات الحراسات الأمنية للعقار وتشمل هذه القيمة أي تكاليف تتعلق بالكهرباء والمياه وغيرها من رسوم أو تكاليف الخدمات العامة.	المهام

إقرارات وإفصاحات	
- يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن نمو المحدودة (مالك حق الانتفاع الحالي) يعتبر طرف ذو علاقة حيث سوف يتم تعيينه كمدير أملاك العقار. - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر مع: - مدير الصندوق. - مستأجر/ مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠٪ أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. - كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.	إقرار مدير الصندوق

العقار الرابع: مركز "هوم وركس"



معلومات عامة عن العقار		
موقع العقار		حي الملك فهد، طريق الملك عبدالله، بمدينة الرياض
إحداثيات الموقع		24°43'54.5"N 47°4'17.9"E
الاستخدام		تجزئة
نوع الحيازة على العقار		ملكية حرة
وصف العقار		مركز بيع تجزئة يحمل إسم العلامة التجارية (هوم ووركس "Home Works")
مكونات العقار		مركز تجاري (معرض)
عدد الأدوار		دور واحد إضافة إلى قبو
مرافق العقار		مواقف مفتوحة ومواقف بالقبو
مساحة الأرض		٧,٠٠٠ متر مربع
إجمالي مسطح البناء		٩,١٨١ متر مربع
إجمالي المساحة القابلة للتأجير		٥,٢٧٥ متر مربع
عمر العقار		٢٠ سنة
تاريخ اصدار رخصة البناء		١٤١٩/٢/٢ هـ
تاريخ تشغيل العقار		١٤٣٩/٩/١٣ الموافق ٢٠١٨/٥/٢٨ م بناءً على تاريخ إعادة افتتاح العقار من قبل المستأجر الحالي شركة الفطيم العالمية التجارية تحت العلامة التجارية (هوم وركس Home Works). علماً أن العقار كان مشغلاً مسبقاً لفترة تقدر بثمانية عشر سنة وقام المستأجر الحالي بإعادة تجديد العقار بشكل كامل.
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الإصدار
	٣١.١١٦.٣٣٩٨١	١٤٣٧/٧/١٨ هـ
	٩١.١٢٠.٣٣٨٨٠٦	١٤٣٧/٧/١٨ هـ
	٤١.١١١.٣٩٥٥٧	١٤٣٧/٧/١٨ هـ
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة الرياض		

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
المالك الحالي للعقار	عبدالقادر بن شيبه الحمد بن يوسف شيبه الحمد
قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	٧٨,٠٠٠ ريال سعودي

شراء نقدي لكامل العقار بمبلغ ٧٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	
الشروط الأخرى: توقيع ملحق تحويل عقد الإيجار مع المستأجر الحالي (شركة الفطيم العالمية التجارية) فور إفراغ العقار بحيث يكون (المؤجر) أمين حفظ الصندوق.	تفاصيل الصفقة
سيتم الترتيب لتوقيع ملحق تكميلي بتحويل عقد الإيجار الحالي مع المستأجر الحالي (شركة الفطيم العالمية التجارية) من أجل استكمال العلاقة الإيجارية. بحيث يكون المؤجر أمين حفظ الصندوق	التنازل عن اتفاقيات

تفاصيل إيجار العقار		
مستأجر واحد "شركة الفطيم العالمية التجارية"	عدد المستأجرين للعقار	
١٠٠٪	نسبة الإشغال الحالية	
٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ويزيد بقيمة ٢٥٠ ألف ريال سعودي كل خمس سنوات وفقاً للآتي:	إجمالي قيمة الإيجار السنوي	
- ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لفترة خمسة سنوات بداية من ١٤٣٨/٧/١هـ وحتى اليوم الأخير من شهر رجب من العام ١٤٤٣هـ		
- ٦,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لفترة خمسة سنوات بداية من ١٤٤٣/٧/١هـ وحتى اليوم الأخير من شهر رجب من العام ١٤٤٨هـ		
- ٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لفترة خمسة سنوات بداية من ١٤٤٨/٧/١هـ وحتى اليوم الأخير من شهر رجب من العام ١٤٥٣هـ		
٥,٩٤٠,٠٠٠ ريال سعودي	صافي قيمة الإيجار السنوي (بعد خصم المصاريف التشغيلية)	
٧.٦٩٪	نسبة العائد الإجمالي*	
٧.٦٢٪	نسبة العائد الصافي*	
السنة	الدخل الإجمالي	نسبة الإشغال
٢٠١٣م	٣.٩ مليون ريال سعودي	١٠٠٪
٢٠١٤م	٣.٩ مليون ريال سعودي	١٠٠٪
٢٠١٥م	٣.٩ مليون ريال سعودي	١٠٠٪
٢٠١٦م	تحت أعمال التجهيز الإنشائية	لا ينطبق
٢٠١٧م	٣ مليون ريال سعودي	١٠٠٪
٢٠١٨م	٦ مليون ريال سعودي	١٠٠٪
مدة العقد مع مستأجر العقار هي ١٥ سنة (متبقي منها ١٣ سنة حيث بدأت من تاريخ ١٤٣٨/٧/١هـ وتنتهي بحلول آخر يوم من شهر رجب للعام ١٤٥٣هـ)		
طريقة السداد		
بناءً على عقد الإيجار، يتم سداد القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي من خلال قسطين متساويين كل ستة أشهر هجرية، يتم سدادهما من خلال التحويل البنكي للحساب الذي يتم تحديده من قبل المؤجر (الصندوق) حيث سوف يتم الترتيب مع المستأجر على أن يتم سداد القيمة الإيجارية فور الاستحواذ على العقار من خلال التحويل البنكي لحساب الشركة الحافطة لأصول الصندوق.		
شروط إلغاء عقد الإيجار		
- في حال حدوث تقصير من قبل المستأجر متمثل في تأخر تسليم الأجرة المستحقة أو أي مستحقات مالية مترتبة على العقد أو مخالفة أي من شروط العقد وعدم تصحيح هذه المخالفة خلال الفترة الممنوحة وفقاً للعقد، فيكون للمؤجر (الصندوق) الحق في إنهاء العقد دون أن يؤثر ذلك على حقه في اتخاذ أي إجراءات تصحيحية وفق أحكام العقد ووفق الأنظمة السارية. - يكون للمؤجر (الصندوق) الحق في الحصول على قيمة الأجرة المستحقة وأي مستحقات مالية أخرى تترتب على العقد.		
الضمانات		
لا يوجد ضمانات تتعلق بسداد الدفعات الإيجارية من قبل المستأجر.		

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
سوف يكون المستأجر (شركة الفطيم العالمية التجارية) مسؤول عن إدارة العقار	مدير الأملاك
- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية وتشغيل العقار: تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ ٦٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع الفائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.	أتعاب إدارة الأملاك
كافة ما يتعلق بإدارة وتشغيل العقار	المهام

إقرارات وإفصاحات



- يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر: -مدير الصندوق. -مدير/ مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق. -مالك/ ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق. -مستأجر/ مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠٪ أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. - كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنيا وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.	إقرار مدير الصندوق
- لم يتم إصدار شهادة إتمام بناء للعقار. وعليه، فإن مدير الصندوق يلتزم بالسعي للحصول على شهادة إتمام البناء خلال ١٢ شهر من تاريخ بدء الصندوق. وفي حال لم يتمكن من ذلك، فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول في حال وقوع أي مخالفة بسبب عدم استخراجها.	الإفصاح

العقار الخامس: مركز "أهلا كورت"



معلومات عامة عن العقار		
موقع العقار	حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، بمدينة جدة	
إحداثيات الموقع	24°33'50.87"N 8°23'39.73"E	
الاستخدام	تجزئة	
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة	
وصف العقار	مركز تجاري (بلازا)	
مكونات العقار	٩ معارض ومكتب إداري	
عدد الأدوار	٢	
مرافق العقار	مواقف سيارات	
مساحة الأرض	٤,٣٤٢ متر مربع	
إجمالي مسطح البناء	٢,٧٥٨ متر مربع	
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	١,٨٦٩ متر مربع	
عمر العقار	١٠ سنوات	
تاريخ اصدار رخصة البناء	١٤٢٧/٣/٢٧ الموافق ٢٠٠٦/٤/٢٥م	
تاريخ تشغيل العقار	١٤٣٠/٧/٠٨ الموافق ٢٠٠٩/٧/٠١م	
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الإصدار
	٤٢٠٢٠٨٠٦٢١٣	١٤٣٩/١/١٣هـ
	المساحة	٤,٣٤٢.٢٥ متر مربع
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة جدة		

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
المالك الحالي للعقار (حسب الصك)	العقار مرهون لدى بنك الجزيرة (البنك الممول) بالإفراغ لصالح شركة أمان للتطوير والاستثمار العقاري (أحد الشركات التابعة لبنك الجزيرة) نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح السيد/ صالح بن محمد عوض بن لادن (مالك العقار الأساسي)
قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الاستحواذ وفقاً للآتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار: مبلغ ٣٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت"): تعادل ٣٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال

سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً لتوجيهات البنك الممول (بنك الجزيرة) في هذا الخصوص.	
سنة من تاريخ بدء تداول الصندوق	فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية

تفاصيل إيجار العقار		
عدد المستأجرين للعقار	مستأجر واحد "شركة ند العربية للتسويق العقاري" من خلال عقد تأجير وتشغيل كامل العقار. ويقوم المستأجر بدوره بإعادة تأجير الوحدات العقارية الخاصة بالعقار لعدد من المستأجرين.	
نسبة الإشغال الحالية	100%	
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. تدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي مقدم، وبزيادة قدرها ٥% كل خمس سنوات من الفترة الإيجارية وفقاً للآتي: - ٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للسنة الأولى وحتى السنة الخامسة - ٧,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي للسنة السادسة وحتى السنة العاشرة - ٧,٧١٧,٥٠٠ ريال سعودي للسنة الحادية عشر وحتى السنة الخامسة عشر	
صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم المصاريف التشغيلية)	٦,٩٦٠,٠٠٠ ريال سعودي	
نسبة العائد الإجمالي*	100%	
نسبة العائد الصافي*	94.9%	
الايجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	السنة	الدخل الإجمالي
	٢٠١٥	٢,٥٧١,٠٤٩ ريال سعودي
	٢٠١٦	٣,٣٥,٩٩٩ ريال سعودي
	*٢٠١٧	١,٣٩٠,٠٠٠ ريال سعودي
* انخفاض الدخل الإجمالي بسبب إخلاء كبير من المعارض التجارية لغرض تنفيذ أعمال التجديد الشاملة بالعقار		
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الايجار	١٥ سنة إلزامية تبدأ من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح أمين حفظ الصندوق.	
طريقة السداد	يدفع المستأجر الأجرة المستحقة في قسطين مقدمين متساويين كل ستة أشهر هجرية ابتداءً من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافطة لأصول الصندوق.	
شروط إلغاء عقد الإيجار	- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الايجار. - يلتزم المستأجر عند فسخ العقد بتبليغ كافة المستأجرين في العقار بفسخ عقده. ونقل كافة العقود السارية إلى الشركة الحافطة لأصول الصندوق. كما لا يمنع فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتب على فعله الموجب للفسخ.	
الضمانات	تم الحصول على عدد ٣٠ سند لأمر تغطي قيمة مدة الإيجار الإلزامية والبالغة ١٥ سنة.	

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملاك	إدارة الأملاك من مهام المستأجر
أتعاب إدارة الأملاك	- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية وتشغيل العقار. - تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.
المهام	كافة ما يتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة وصيانة (التشغيلية) وتأمين (التشغيلي) العقار

إقرارات وإفصاحات

- صك العقار مرهون من قبل بنك الجزيرة نظير تمويل بنكي. تم الترتيب مع البنك الممول لسداد مبلغ التمويل ٣٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومن ثم فك الرهن وإفراغ العقار لصالح أمين حفظ الصندوق. - يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث أن شركة أمان للتطوير والاستثمار العقاري (بائع العقار) يعتبر طرف ذو علاقة حيث تملك ما نسبته ٥.٧٢% من وحدات الصندوق. كما يقر مدير الصندوق بإحتمالية وجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مالك العقار الأساسي (السيد/ صالح بن محمد عوض بن لادن) حيث قد يمتلك هذا المالك ما نسبته أكثر من ٥% من إجمالي وحدات الصندوق وذلك بناءً على الترتيب بين مالك العقار الأساسي والبنك الممول (بنك الجزيرة). - يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مستأجر مركز "أهلا كورت" والتي تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة ند العربية للتسويق العقاري يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. وشركة ند العربية للتسويق العقاري مملوكة من قبل شركة بن القابضة المحدودة (بنسبة ٦٧%) وعبدالله صالح بن لادن (بنسبة ٣٣%) وله علاقة قرابة من الدرجة الأولى مع مالك العقار الأساسي. - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنيا وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتعديلات رئيسية مكلفة.	إقرار مدير الصندوق
- حيث لم يصدر شهادة إتمام بناء للعقار. فإن بائع العقار يلتزم بالسعي للحصول على شهادة إتمام البناء خلال فترة ١٢ شهر من تاريخ بدء الصندوق. وفي حال لم يتمكن البائع من ذلك، فسيكون هو المسؤول عن أي ضرر ناتج عن عدم استخراجها. - شركة بن القابضة المحدودة مملوكة من قبل كل من: مها بنت عبدالله بن محمد الدباغ بنسبة (٥١%)، محمد بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٣١.٥%)، عبدالله بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٥%)، غيث بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٥%)، مريم بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٢.٥%)، عزة بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٢.٥%)، البتول بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٢.٥%) ولهم جميعاً علاقة من الدرجة الأولى مع مالك العقار الأساسي.	الإفصاح

العقار السادس: مركز "بن ٢" التجاري



معلومات عامة عن العقار		
موقع العقار		
حي الأمواج، بين طريق الأمير عبدالمجيد وطريق الأمير نايف، بمدينة جدة		
إحداثيات الموقع		
23°45'41.66"N 39°42'33"E		
الاستخدام		
تجزئة/مكتبي		
نوع الحيازة على العقار		
ملكية حرة		
وصف العقار		
ثلاثة مباني تجارية مكتبية		
مكونات العقار		
مكون من ٢١ مكتب و ٤٢ معرض تجاري		
عدد الأدوار		
٣		
مرافق العقار		
مواقف سيارات خارجية		
مساحة الأرض		
٢٠,٦٤٢ متر مربع		
إجمالي مسطح البناء		
٢١,٣٠٥ متر مربع		
إجمالي المساحة القابلة للتأجير		
١٤,٧٩٨ متر مربع		
عمر العقار		
أربع سنوات		
تاريخ إصدار رخصة البناء		
١٤٣١/٠٢/٢٩ الموافق ٢٠١٠/٠٢/١٣م		
تاريخ تشغيل العقار		
١٤٣٦/٠٣/٢٢ الموافق ٢٠١٥/٠١/١٣م		
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	٢٢-٢٠٤٠١٧٩٨٥
	تاريخ الإصدار	١٤٣٥/٠٥/٠٩هـ
	المساحة	٢٠,٦٤١,٧٤ متر مربع
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة جدة		

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
المالك الحالي للعقار العقار مرهون لدى البنك السعودي الفرنسي (البنك الممول) بالإفراغ لصالح شركة سكن لتمويل العقارات (أحد الشركات التابعة للبنك السعودي الفرنسي) نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح السيد/ صالح بن محمد عوض بن لادن (مالك العقار الأساسي)	قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة) ٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

تفاصيل الصفقة تم تحديد آلية الإستحواذ وفقاً للآتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار: مبلغ ٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. - قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت"): تعادل ٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً لتوجيهات البنك الممول (البنك السعودي الفرنسي) في هذا الخصوص.	فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية سنة من تاريخ بدء تداول الصندوق
--	--

تفاصيل إيجار العقار			
عدد المستأجرين للعقار		مستأجر واحد "شركة ند العربية للتسويق العقاري" من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار. ويقوم المستأجر بدوره بإعادة تأجير الوحدات العقارية الخاصة بالعقار لعدد من المستأجرين.	
نسبة الإشغال الحالية		١٠٠٪	
إجمالي قيمة الإيجار السنوي		٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. تدفع بشكل نصف سنوي مقدم، وبزيادة قدرها ٥% كل خمس سنوات من الفترة الإيجارية وفقاً للآتي: - ٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للسنة الأولى وحتى السنة الخامسة - ٩,٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي للسنة السادسة وحتى السنة العاشرة - ٩,٩٢٢,٥٠٠ ريال سعودي للسنة الحادية عشر وحتى السنة الخامسة عشر	
صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم المصاريف التشغيلية)		٨,٩٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	
نسبة العائد الإجمالي*		١٠٠٪	
نسبة العائد الصافي*		٩٩.٩٤٪	
الايجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	السنة	الدخل الإجمالي	نسبة الإشغال
	٢٠١٥م	٢,٦٤٦,٠٠٠ ريال سعودي	٦٤%
	٢٠١٦م	٥,٦٩٩,٩٥٠ ريال سعودي	٧٠%
	٢٠١٧م	٧,٠٤٧,١٠٥ ريال سعودي	٨٠%
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الايجار		١٥ سنة إلزامية تبدأ من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح أمين حفظ الصندوق.	
طريقة السداد		يدفع المستأجر الأجرة المستحقة في قسطين مقدمين متساويين كل ستة أشهر هجرية. ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافضة لأصول الصندوق.	
شروط إلغاء عقد الإيجار		- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الايجار. - يلتزم المستأجر عند فسخ العقد بتبليغ كافة المستأجرين في العقار بفسخ عقده، ونقل كافة العقود السارية إلى الشركة الحافضة لأصول الصندوق. كما لا يمنع فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتب على فعله الموجب للفسخ.	
الضمانات		تم الحصول على عدد ٣٠ سند لأمر تغطي قيمة مدة الإيجار الإلزامية والبالغة ١٥ سنة فور توقيع عقد الإيجار.	

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملاك	إدارة الأملاك من مهام المستأجر
أتعاب إدارة الأملاك	- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية وتشغيل العقار. - تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.
المهام	كافة ما يتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة وصيانة (التشغيلية) وتأمين (التشغيلي) العقار.

إقرارات وإفصاحات	
إقرار مدير الصندوق	- صك العقار مرهون من قبل البنك السعودي الفرنسي نظير تمويل بنكي. تم الترتيب مع البنك الممول لسداد مبلغ التمويل ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومن ثم فك الرهن وأفرغ العقار لصالح أمين حفظ الصندوق. - يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مستأجر مركز "٢" التجاري والتي تشكل عوائدها ١٠٪ أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. حيث أن عقد الإيجار المبرم مع شركة ند العربية للتسويق العقاري يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. وشركة ند العربية للتسويق العقاري مملوكة من قبل شركة بن القابضة المحدودة (بنسبة ٦٧٪) وعبدالله صالح بن لادن (بنسبة ٣٣٪) وله علاقة قرابة من الدرجة الأولى مع مالك العقار الأساسي (السيد/ صالح بن محمد عوض بن لادن). - يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث أن شركة سكن لتمويل العقارات (بائع العقار) يعتبر طرف ذو علاقة تملك ما نسبته ٢١.٠٠٪ من وحدات الصندوق. كما يقر مدير الصندوق بإحتمالية وجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مالك العقار الأساسي حيث قد يمتلك هذا المالك ما نسبته أكثر من ٥٪ من إجمالي وحدات الصندوق وذلك بناءً على الترتيب بين مالك العقار الأساسي والبنك الممول (البنك السعودي الفرنسي). - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
الإفصاح	- في حال لم يصدر شهادة إتمام بناء للعقار فإن بائع العقار يلتزم بالسعي للحصول على شهادة إتمام البناء خلال فترة ١٢ شهر من تاريخ بدء الصندوق. وفي حال لم يتمكن البائع من ذلك، فسيكون هو المسؤول عن أي ضرر ناتج عن عدم استخراجها. - شركة بن القابضة المحدودة مملوكة من قبل كل من: مها بنت عبدالله بن محمد الدباغ بنسبة (٥١٪)، محمد بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٣١.٥٪)، عبدالله بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٥٪)، غيث بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٥٪)، مريم بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٢.٥٪)، عزة بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٢.٥٪)، البتول بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٢.٥٪) ولهم جميعاً علاقة من الدرجة الأولى مع مالك العقار الأساسي.

العقار السابع: مركز "النخبة التجاري"



معلومات عامة عن العقار		
موقع العقار		حي الأندلس، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، بمدينة جدة
إحداثيات الموقع		21°32'5.81"N 39°12'3.16"E
الاستخدام		تجزئة/مكتبي
نوع الحيازة على العقار		ملكية حرة
وصف العقار		مركز تجاري مكتبي
مكونات العقار		٦ معارض تجارية و٧ مساحات إيجارية في الميزانين و٤٥ مكتب
عدد الأدوار		٥ أدوار وميزانين
مرافق العقار		مواقف سيارات خارجية ومواقف سيارات في القبو
مساحة الأرض		٤,٣٢٠ متر مربع
إجمالي مسطح البناء		١٥,٧١٢ متر مربع
إجمالي المساحة القابلة للتأجير		١٣,٢٢٠ متر مربع
عمر العقار		خمس سنوات
تاريخ إصدار رخصة البناء		١٤٣٠/١/١٨ هـ الموافق ٢٠٠٩/١/٠٧ م
تاريخ تشغيل العقار		١٤٣٥/٣/٠٢ هـ الموافق ٢٠١٤/١/٠٣ م
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	٣٢٠٢٠٥١٣٥٩٩
	تاريخ الإصدار	١٤٣٥/٦/٢٧ هـ
	المساحة	٤,٣١٩.٧٥ متر مربع
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة جدة		
اتفاقية الاستحواذ على العقار		
المالك الحالي للعقار (حسب الصك)		العقار مرهون لدى البنك السعودي الفرنسي (البنك الممول) بالإفراغ لصالح شركة سكن لتمويل العقارات (أحد الشركات التابعة للبنك السعودي الفرنسي) نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح السيد/ صالح بن محمد عوض بن لادن (مالك العقار الأساسي)
قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)		١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

تم تحديد آلية الإستحواذ وفقاً للآتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار: مبلغ ٦٠,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. - قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت"): تعادل ٩٩,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً لتوجيهات البنك الممول (البنك السعودي الفرنسي) في هذا الخصوص.	تفاصيل الصفقة
سنة من تاريخ بدء تداول الصندوق	فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية

تفاصيل إيجار العقار		
عدد المستأجرين للعقار	مستأجر واحد "شركة ند العربية للتسويق العقاري" من خلال عقد تأجير وتشغيل كامل العقار. ويقوم المستأجر بدوره بإعادة تأجير الوحدات العقارية الخاصة بالعقار لعدد من المستأجرين.	
نسبة الإشغال الحالية	١٠٠٪	
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، تدفع بشكل نصف سنوي مقدّم، وبزيادة قدرها ٥٪ كل خمسة سنوات من الفترة الإيجارية وفقاً للآتي: - ١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للسنة الأولى وحتى السنة الخامسة - ١٦,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي للسنة السادسة وحتى السنة العاشرة - ١٧,٦٤٠,٠٠٠ ريال سعودي للسنة الحادية عشر وحتى السنة الخامسة عشر	
صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم المصاريف التشغيلية)	١٥,٩١٠,٠٠٠ ريال سعودي	
نسبة العائد الإجمالي*	١٠٠٪	
نسبة العائد الصافي*	٩٤.٩٤٪	
السنة	الدخل الإجمالي	نسبة الإشغال
٢٠١٥م	١٣,٤٣٤,٠٤٥ ريال سعودي	٨٩٪
٢٠١٦م	١٥,٣٨٠,٤٥٠ ريال سعودي	٩٨٪
٢٠١٧م	١٤,٢٨٥,٠٠٠ ريال سعودي	٩١٪
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار	١٥ سنة إلزامية تبدأ من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح أمين حفظ الصندوق.	
طريقة السداد	يدفع المستأجر الأجرة المستحقة في قسطين مقدّمين متساويين كل ستة أشهر هجرية، ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافضة لأصول الصندوق.	
شروط إلغاء عقد الإيجار	- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - يلتزم المستأجر عند فسخ العقد بتبليغ كافة المستأجرين في العقار بفسخ عقده، ونقل كافة العقود السارية إلى الشركة الحافضة لأصول الصندوق. كما لا يمنع فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتّب على فعله الموجب للفسخ.	
الضمانات	تم الحصول على عدد ٣٠ سند لأمر تغطي قيمة مدة الإيجار الإلزامية والبالغة خمسة عشر سنة.	

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملاك	إدارة الأملاك من مهام المستأجر
أتعاب إدارة الأملاك	- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية وتشغيل العقار. - تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ ٩٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.
المهام	كافة ما يتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة وصيانة (التشغيلية) وتأمين (التشغيلي) العقار.

إقرارات وإفصاحات

- صك العقار مرهون من قبل البنك السعودي الفرنسي نظير تمويل بنكي. تم الترتيب مع البنك الممول لسداد مبلغ التمويل ٦٠,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومن ثم فك الرهن وإفراغ العقار لصالح أمين حفظ الصندوق. - يقر مدير الصندوق تضارب مصالح بشكل مباشر مع مستأجر مركز "النخبة التجاري" والتي تشكل عوائدها ١٠٪ أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة ند العربية للتسويق العقاري يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. وشركة ند العربية للتسويق العقاري مملوكة من قبل شركة بن القابضة المحدودة (بنسبة ٦٧٪) وعبدالله صالح بن لادن (بنسبة ٣٣٪) وله علاقة قرابة من الدرجة الأولى مع مالك العقار الأساسي. - يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن شركة سكن لتمويل العقارات (بائع العقار) يعتبر طرف ذو علاقة تملك ما نسبته ٢١.٠٠٪ من وحدات الصندوق. كما يقر مدير الصندوق باحتمالية وجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مالك العقار الأساسي (السيد) صالح بن محمد عوض بن لادن) حيث قد يمتلك هذا المالك ما نسبته أكثر من ٥٪ من إجمالي وحدات الصندوق وذلك بناءً على الترتيب بين مالك العقار الأساسي والبنك الممول (البنك السعودي الفرنسي). - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.	إقرار مدير الصندوق
- في حال لم يصدر شهادة إتمام بناء للعقار. فإن بائع العقار يلتزم بالسعي للحصول على شهادة إتمام البناء خلال فترة ١٢ شهر من تاريخ بدء الصندوق. وفي حال لم يتمكن البائع من ذلك، فسيكون هو المسؤول عن أي ضرر ناتج عن عدم استخراجها. - شركة بن القابضة المحدودة مملوكة من قبل كل من: مها بنت عبدالله بن محمد الدباغ بنسبة (٥١٪)، محمد بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٣١.٥٪)، عبدالله بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٥٪)، غيث بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٥٪)، مريم بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٢.٥٪)، عزة بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٢.٥٪)، البتول بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (٢.٥٪) ولهم جميعاً علاقة من الدرجة الأولى مع مالك العقار الأساسي.	الإفصاح

ثانياً: وصف للأصول العقارية الإضافية الأولى (كما في ١ يناير ٢٠٢٠م)

العقار الثامن: برج اليجانس



معلومات عامة عن العقار		
موقع العقار		حي المروج، شارع الملك فهد، الرياض
إحداثيات الموقع		24°40'28.76"N 47°39'3.72"E
الاستخدام		مكتبي
نوع الحيازة على العقار		ملكية حرة
وصف العقار		برج مكتبي
مكونات العقار		مكاتب
عدد الأدوار		٢٧ دور + خمسة أدوار مواقف سيارات تتسع ٧٢٠ موقف
مرافق العقار		مواقف، مطعم، مسبح، نادي صحي، مهبط مروحيات
مساحة الأرض		٥,٦٩٥ متر مربع
إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)		٥٨,٢٧٨.٧ متر مربع
عمر العقار		سنتين ونصف
تاريخ إتمام البناء		١٤٣٨/١٢/٨هـ (حسب شهادة إتمام البناء)
تاريخ تشغيل العقار		من المتوقع أن يتم تشغيل العقار في الربع الثاني من سنة ٢٠٢٠م
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الاصدار
		المساحة

٣١٤٠٠٤٠٠٧٥٣٥	٢٠٠٥/١٤٤١هـ	٥,٦٩٥ متر مربع
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بالرياض		
اتفاقية الاستحواذ على العقار		
المالك الحالي للعقار (حسب الصك)	العقار مرهون لدى البنك السعودي البريطاني بالإفراج لصالح شركة آل سعيدان للعقارات (مالك العقار الأساسي) نظير تسهيلات بنكية مقدمة لمالك العقار الأساسي.	
قيمة الاستحواذ (بدون احتساب رسوم السعي وضريبة القيمة المضافة)*	٤١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	
قيمة الاستحواذ (شاملاً رسوم السعي وبدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الإستحواذ وفقاً للآتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار: مبلغ ٢٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سيتم دفعها من خلال إيداعها في حساب شركة آل سعيدان للعقارات (مالك العقار الأساسي) لدى البنك الممول (البنك السعودي البريطاني). - قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت"): تعادل ١٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق بإسم شركة آل سعيدان للعقارات.	
فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية	سيتم فرض فترة حظر تداول الوحدات المسجلة بإسم شركة آل سعيدان للعقارات نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة حيث إن عدد الوحدات المشترك بها بشكل عيني يساوي أو أكثر من ٥% من إجمالي عدد وحدات الصندوق	

نفاصيل إيجار العقار	
عدد المستأجرين للعقار*	مستأجر واحد *شركة آل سعيدان للعقارات* من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار علماً أن العقار مؤجر بالكامل من الباطن لوزارة النقل.
نسبة الإشغال الحالية	100%
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم تكاليف التأمين)	٢٩,٧٩٣,٠٠٠ ريال سعودي (إدارة الأملاك من مهام المستأجر بالباطن)
نسبة العائد الإجمالي*	70.٧%
نسبة العائد الصافي*	70.٢%
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الايجار	خمس سنوات إلزامية تبدأ من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح الشركة الحافضة لأصول الصندوق وقابلة للتجديد بعد أخذ الموافقة الخطية من الطرفين.
طريقة السداد	يدفع المستأجر الأجرة المستحقة بشكل سنوي، ابتداءً من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافضة لأصول الصندوق.
شروط إلغاء عقد الإيجار	- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الايجار، وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الايجار. - يلتزم المستأجر عند فسخ العقد بتبليغ كافة المستأجرين في العقار بفسخ عقده، ونقل كافة العقود السارية إلى الشركة الحافضة لأصول الصندوق. كما لا يمنع فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتب على فعله الموجب للفسخ.
الضمانات	تم الحصول على عدد ١٠ سندات لأمر من شركة آل سعيدان للعقارات تغطي قيمة مدة الإيجار الإلزامية والبالغة خمس سنوات.

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

**** العقار مؤجر بالكامل من الباطن**

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملاك	سوف يكون المستأجر الرئيسي مسؤولاً عن إدارة العقار
أتعاب إدارة الأملاك	- المستأجر مسؤول عن إدارة والصيانة التشغيلية للعقار.
المهام	- يتضمن عقد الإيجار للعقار كامل مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بالتشغيل والصيانة التشغيلية وحراسة ونظافة وإدارة العقار بما يشمل جميع الخدمات والمصاريف الحكومية صافية من أية رسوم أو ضرائب دون تحمل الصندوق لأي مصاريف إضافية تخص الصيانة التشغيلية. -
تكاليف التأمين	- سيتحمل الصندوق تكاليف التأمين الخاصة بالعقار. وقد تم تخصيص ميزانية بمبلغ ٢٠٧,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع الفائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.

إقرارات وإفصاحات



- صك ملكية العقار مرهون من قبل البنك السعودي البريطاني نظير تمويل بنكي لصالح شركة آل سعيدان للعقارات. ستقوم شركة آل سعيدان للعقارات بالترتيب مع البنك الممول وذلك لسداد مبلغ التمويل ومن ثم فك الرهن وإفراغ العقار لصالح الشركة الحافظة لأصول الصندوق. - يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة آل سعيدان للعقارات (بائع / مستأجر) يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة حيث سيمتلك هذا المالك ما نسبته أكثر من ٥% من إجمالي وحدات الصندوق. - يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مستأجر برج الجانيس والتي تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق. حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة آل سعيدان للعقارات يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات أو تغييرات رئيسية مكلفة.	إقرار مدير الصندوق
- حيث أنه تم تأجير المبنى للمستأجر الرئيسي من الباطن في عام ٢٠٢٠م، تعذر الحصول على بيانات تاريخية تتعلق بالدخل الإيجاري السابق للعقار.	الإفصاح

العقار التاسع: كليات الفارابي



معلومات عامة عن العقار			
موقع العقار		حي اشبيليا، طريق البحر العربي، الرياض	
إحداثيات الموقع		٤٦.٨٠٢٢٨٦, ٢٤.٧٩٢٠٧٢	
الاستخدام		تعليمي	
نوع الحيازة على العقار		ملكية حرة	
وصف العقار		كليات تعليمية	
مكونات العقار		٩٣ مكتب إداري، ٦٧ قاعة دراسية، ٢٦ معمل	
عدد الأدوار		(٥ أدوار) دورين بدروام و أرضي ودورين متكرر ومواقف سيارات تتسع ٣٥٢ موقف	
مرافق العقار		منطقة استراحة، كافيتيريا، مصلى	
مساحة الأرض		١٧,٠٤٦ مترمربع	
إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)		٤٤,١١٣.٦١ متر مربع	
عمر العقار		٩ سنوات	
تاريخ إتمام البناء (حسب شهادة إتمام البناء)		١٤٣٧/١/٢٦هـ	
تاريخ تشغيل العقار		١٤٣٧/١١/٢٥هـ	
بيانات صكوك الملكية		رقم الصك	تاريخ الإصدار
		٣١-١١٤-٤٥٥٤١	١٤٤٠ / ٦ / ٧ هـ
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بالرياض			
اتفاقية الاستحواذ على العقار			
المالك الحالي للعقار (حسب الصك)		شركة المقصد العقارية	
قيمة الاستحواذ (بدون احتساب رسوم السعي وضريبة القيمة المضافة)*		٢١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	

قيمة الاستحواذ (شاملاً رسوم السعي وبدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الإستحواذ وفقاً للآتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار: مبلغ ١٠٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. - قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت"): تعادل ١٠٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق باسم شركة المقصد العقارية سيتم فرض فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية المملوكة من قبل شركة المقصد العقارية نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة حيث أن عدد الوحدات المشترك بها بشكل عيني يساوي أو أكثر من ٥% من إجمالي عدد وحدات الصندوق
فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية	

تفاصيل إيجار العقار	
عدد المستأجرين للعقار**	مستأجر واحد "شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)" من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار
نسبة الإشغال الحالية	١٠٠%
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
نسبة الزيادة في القيمة الإيجارية	نسبة الزيادة قدرها ٥% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات
صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم تكاليف التأمين)	١٥,٨٩٥,٠٠٠ ريال سعودي (إدارة الأملاك من مهام المستأجر)
نسبة العائد الإجمالي*	٧.٤٣%
نسبة العائد الصافي*	٧.٣٨%
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار	٢٥ سنة ميلادية ملزمة تبدأ من اليوم التالي لتاريخ الإفرغ وقابلة للتجديد بعد أخذ الموافقة الخطية من الطرفين على أن يتم الإشعار بنية التجديد قبل سنة - على الأقل - من انتهاء المدة الأصلية ويحق للمؤجر الرد بالقبول أو الرفض خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ استلام طلب التجديد.
طريقة السداد	يدفع المستأجر الأجرة المستحقة بشكل نصف سنوي، ابتداءً من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافطة لأصول الصندوق.
شروط إلغاء عقد الإيجار	- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - لا يمنع فسخ مدير الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي أضرار تترتب على فعله الموجب للفسخ، وأي مستحقات مالية أخرى تترتب على هذا العقد.
الضمانات	تم الحصول على عدد ٤٩ سند لأمر من شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة) تغطي قيمة مدة ٢٤.٥ سنة إيجارية، حيث سيتم خصم القيمة الإيجارية للسنة الأشهر الأولى من قيمة الاستحواذ.

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملاك	سوف يكون المستأجر مسؤولاً عن إدارة العقار
أتعاب إدارة الأملاك	- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية للعقار.
المهام	يتضمن عقد الإيجار للعقار كامل مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بالتشغيل والصيانة التشغيلية وحراسة ونظافة وإدارة العقار بما يشمل جميع الخدمات والمصاريف الحكومية صافية من أي رسوم أو ضرائب دون تحمل الصندوق لأي مصاريف إضافية تخص الصيانة التشغيلية.
تكاليف التأمين	- سيتحمل الصندوق تكاليف التأمين الخاصة بالعقار، وقد تم تخصيص ميزانية بمبلغ ١٠٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.

إقرارات وإفصاحات



- يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة كليات الرؤية للتعليم (مستأجر) يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة حيث إن الأستاذ عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان يملك حصة مسيطرة في شركة كليات الرؤية للتعليم والذي بدوره هو أيضاً مالك لشركة المقصد العقارية (بائع). والتي تمتلك ما نسبته أكثر من ٥% من إجمالي وحدات الصندوق . - يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مستأجر كليات الفارابي والتي تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة كليات الرؤية للتعليم يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات أو تغييرات رئيسية مكلفة.	إقرار مدير الصندوق
- تعذر وجود بيانات تاريخية للإيجار قبل عام ٢٠٢٠م وذلك لعدم تأجير العقار مسبقاً حيث إن الأستاذ عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان يملك حصة مسيطرة بنسبة (٩٨.٩٠%) في شركة كليات الرؤية للتعليم (المستأجر) والذي بدوره هو أيضاً مالك لشركة المقصد العقارية (بائع).	الإفصاح

العقار العاشر: المبنى التدريبي لكليات الفارابي



معلومات عامة عن العقار			
موقع العقار		حي اشبيليا، طريق البحر العربي، الرياض	
إحداثيات الموقع		٤٦.٨٠١٢٥٦ , ٢٤.٧٩٢٥٦	
الاستخدام		تعليمي	
نوع الحيازة على العقار		ملكية حرة	
وصف العقار		مبنى تدريبي لكليات تعليمية	
مكونات العقار		جاري إنهاء أعمال التطوير ليكون المبنى مخصص للعيادات التدريبية	
عدد الأدوار		أربعة أدوار (بدروم، أرضي، ودورين متكررة)	
مساحة الأرض		١١,٣٤٠ مترمربع	
إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)		٤٨,٧٧٠.٧٦ متر مربع مع العلم أنه لم يتم تطوير أحد أدوار الأقيية المسموحة حسب الرخصة بمساحة إجمالية للدور المحذوف قدرها ١١,٣٢٢ متر مربع، وعليه فإن المساحة تصبح ٣٧,٤٤٨.٧٦ بعد خصم الدور الذي لم يتم بناؤه	
عمر العقار		قيد التطوير	
تاريخ إصدار رخصة البناء		١٤٣٤/١١/١٠ هـ	
تاريخ تشغيل العقار		العقار تحت التطوير. ومن المتوقع أن يتم تشغيل العقار في الربع الثالث من عام ٢٠٢١م	
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الإصدار	المساحة
	٨١-١٢٥٠٢٩٦٥٩	٢٣ / ٠٦ / ١٤٤١ هـ	١١,٣٤٠ مترمربع
	الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بالرياض		
اتفاقية الاستحواذ على العقار			

شركة المقصد العقارية	المالك الحالي للعقار (حسب الصك)
٦٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	قيمة الاستحواذ (بدون احتساب رسوم السعي وضريبة القيمة المضافة)*
٦٦,٦٢٥,٠٠٠ ريال سعودي	قيمة الاستحواذ (شاملاً قيمة رسوم السعي وبدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)
تم تحديد آلية الإستحواذ وفقاً للآتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار: مبلغ ٣٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. - قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في "صندوق الخبر ريت"): تعادل ٣٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق باسم شركة المقصد العقارية	تفاصيل الصفقة
سيتم فرض فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية المملوكة من قبل شركة المقصد العقارية نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة حيث إن عدد الوحدات المشترك بها بشكل عيني يساوي أو أكثر من ٥% من إجمالي عدد وحدات الصندوق	فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية

تفاصيل إيجار العقار	
مستأجر واحد "شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة) * من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار	عدد المستأجرين للعقار**
١٠٠%	نسبة الإشغال الحالية
٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	إجمالي قيمة الإيجار السنوي
نسبة الزيادة قدرها ٥% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات	نسبة الزيادة في القيمة الإيجارية
٦,٤٦٧,٥٠٠ ريال سعودي (إدارة الأملاك من مهام المستأجر)	صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم تكاليف التأمين)
٩٠.٧٦%	نسبة العائد الإجمالي*
٩٠.٧٦%	نسبة العائد الصافي*
٢٥ سنة ميلادية ملزمة تبدأ من اليوم التالي لتاريخ إفراغ العقار وقابلة للتجديد - بعد أخذ الموافقة الخطية من الطرفين على أن يتم الإشعار بنية التجديد قبل سنة - على الأقل - من انتهاء المدة الأصلية ويحق للمؤجر الرد بالقبول أو الرفض خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ استلام طلب التجديد.	تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار
يدفع المستأجر الأجرة المستحقة بشكل نصف سنوي، ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافطة لأصول الصندوق.	طريقة السداد
- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - لا يمنع فسخ مدير الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي أضرار ترتبت على فعله الموجب للفسخ، وأي مستحقات مالية أخرى تترتب على هذا العقد.	شروط إلغاء عقد الإيجار
تم الحصول على عدد ٤٨ سند لأمر من شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة) تغطي قيمة مدة ٢٤ سنة إيجارية، حيث سيتم خصم القيمة الإيجارية للسنة الأولى من قيمة الاستحواذ.	الضمانات

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

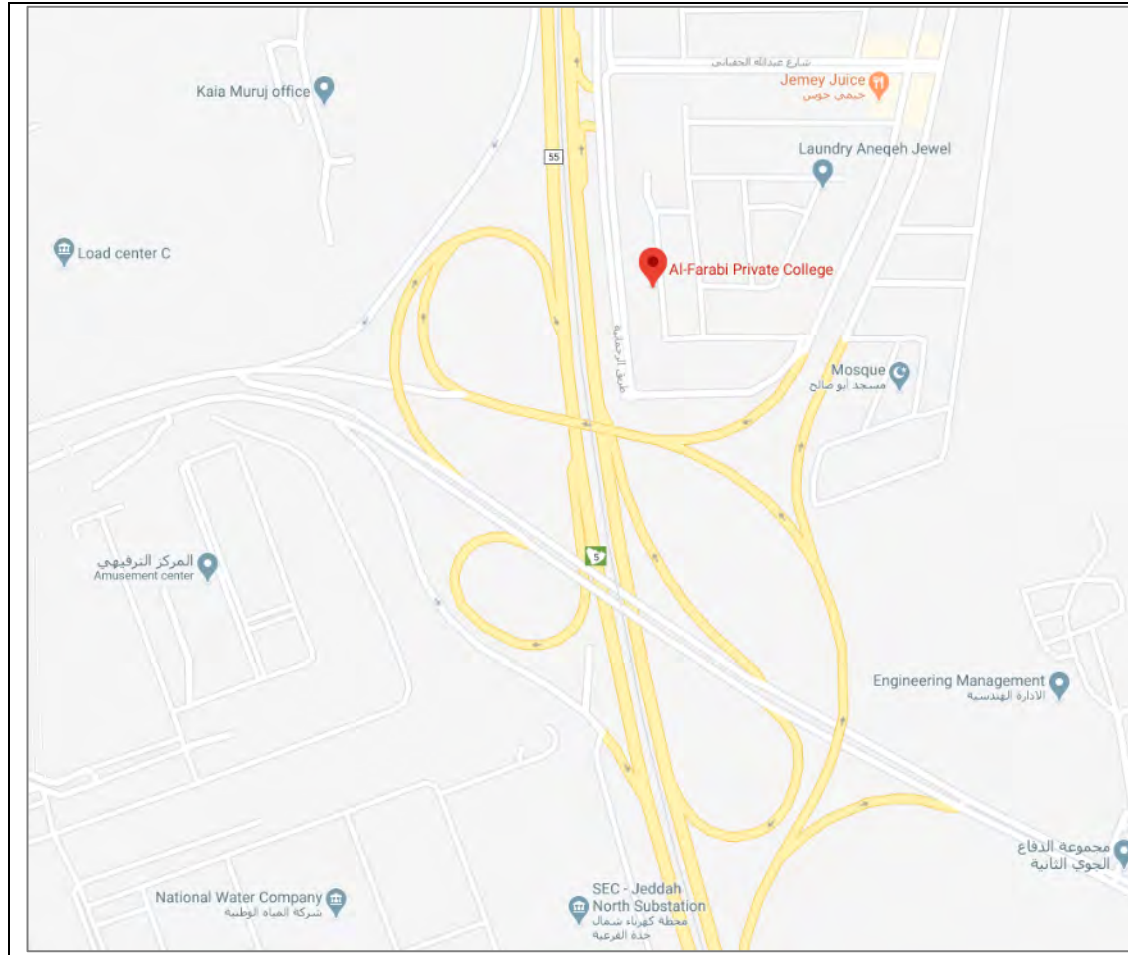
تفاصيل عقد إدارة العقار	
سوف يكون المستأجر مسؤولاً عن إدارة العقار	مدير الأملاك
المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية للعقار.	أتعاب إدارة الأملاك
- يتضمن عقد الإيجار للعقار كامل مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بالتشغيل والصيانة التشغيلية وحراسة ونظافة وإدارة العقار بما يشمل جميع الخدمات والمصاريف الحكومية صافية من أية رسوم أو ضرائب دون تحمل الصندوق لأي مصاريف إضافية تخص الصيانة التشغيلية. - تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ ٣٢,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق. - سيتحمل الصندوق تكاليف التأمين الخاصة بالعقار، وقد تم تخصيص ميزانية بمبلغ ٣٢,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.	المهام
	تكاليف التأمين

إقرارات وإفصاحات

- يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة كليات الرؤية للتعليم (مستأجر) يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة حيث إن الأستاذ عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان يملك حصة مسيطرة في شركة كليات الرؤية للتعليم والذي بدوره هو أيضاً مالك لشركة المقصد العقارية (بائع). والتي قد تمتلك ما نسبته أكثر من ٥% من إجمالي وحدات الصندوق. - يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مستأجر كليات الفارابي (ر) حيث إن المستأجر شركة كليات الرؤية للتعليم، هي مستأجر لعقارين والتي تتراوح عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. إضافة إلى أن عقد الإيجار المبرم مع شركة كليات الرؤية للتعليم يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات أو تغييرات رئيسية مكلفة.	إقرار مدير الصندوق
- في حال لم يصدر شهادة إتمام بناء للعقار لأنه تحت التطوير، فإن بائع العقار يلتزم بالسعي للحصول على شهادة إتمام البناء خلال فترة ٢٤ شهر ميلادي من تاريخ اليوم التالي لتاريخ إفراغ العقار والموافق لتاريخ بداية سريان عقد الإيجار. وفي حال لم يتمكن البائع من ذلك، فسيكون هو المسؤول عن أي ضرر ناتج عن عدم استخراجها. - كما سيلتزم بائع العقار بتجديد رخصة البناء الحالية خلال فترة ١٢ شهر ميلادي من تاريخ اليوم التالي لتاريخ إفراغ العقار للصندوق. وفي حال لم يتمكن البائع من ذلك، فسيكون هو المسؤول عن أي ضرر ناتج عن عدم استخراجها.	الإفصاح

ثالثاً: وصف للأصول العقارية الإضافية الثانية (كما في نوفمبر ٢٠٢٠م)

العقار الحادي عشر: كليات الرؤية للتعليم - جدة



معلومات عامة عن العقار	
موقع العقار	حي الريان، شرق خط الحرمين السريع، جدة
إحداثيات الموقع	٢١°٣٩′٣٠.٦″N ٣٩°١٢′١٦.٧″E
الاستخدام	تعليمي
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة
وصف العقار	كليات تعليمية
مكونات العقار	استقبال + مكاتب إدارية + عيادات + معامل + قاعات دراسية + ٤ مصاعد
عدد الأدوار	١٣ دور + قبو + دور أرضي
مرافق العقار	منطقة استراحة، كافيتيريا، مصلى، صالة رياضة
مساحة الأرض	٣,٢٠,١٨ متر مربع
إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)	١٣,٧٨٥ متر مربع
عمر العقار	٨ سنوات
تاريخ إتمام البناء (حسب شهادة إطلاق التيار الكهربائي)	١٤٣٢/٦/١ هـ
تاريخ تشغيل العقار	١٤٣٢/٦/١ هـ

بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الاصدار	المساحة
	٥٩٣٧١٥٠٠٠١١٦	١٤٤١/٠٣/٢٢ هـ	٣٠,٢٠,١٨ متر مربع
الجهة المصدرة للصك: صكوك الموثقين - وزارة العدل			

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
المالك الحالي للعقار (حسب الصك)	حمد عبدالله عبدالعزيز السريع
قيمة الاستحواذ (بدون احتساب رسوم السعي وضريبة التصرفات العقارية)	١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
قيمة الاستحواذ (شاملاً رسوم السعي وضريبة التصرفات العقارية)	١٠,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الاستحواذ وفقاً للآتي: - قيمة الاستحواذ النقدي للعقار: مبلغ ١٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي - قيمة الاستحواذ العيني (على هيئة وحدات في صندوق الخبر ريت): تعادل ٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً باسم حمد عبدالله عبدالعزيز السريع سيتم فرض فترة حظر تداول للوحدات الاستثمارية المملوكة من قبل حمد عبدالله عبدالعزيز السريع نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة حيث إن عدد الوحدات المشترك بها بشكل عيني أكثر من ٥% من إجمالي عدد وحدات الصندوق
فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية	

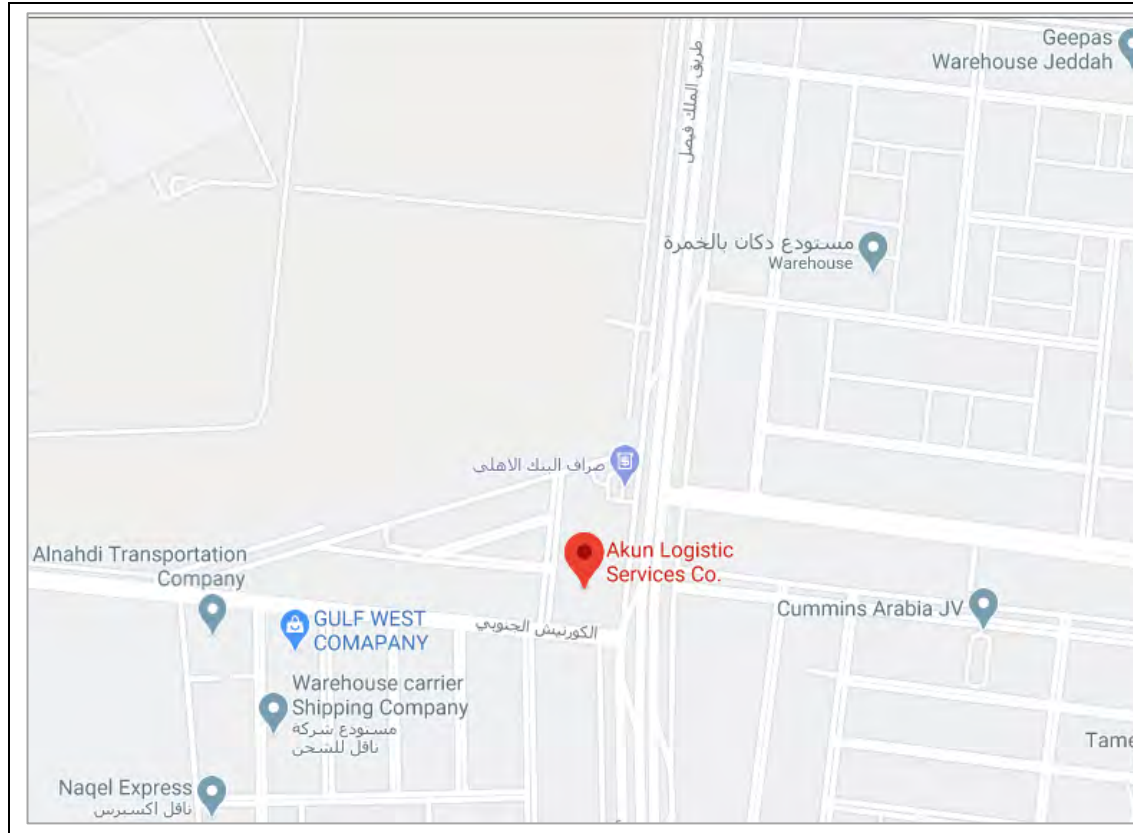
تفاصيل إيجار العقار		
عدد المستأجرين للعقار**	مستأجر واحد "شركة كليات الرؤية للتعليم" من خلال عقد تأجير و تشغيل لكامل العقار	
نسبة الإشغال الحالية	١٠٠٪	
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال	
نسبة الزيادة في القيمة الإيجارية	نسبة الزيادة قدرها ٥% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات	
صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم تكاليف التأمين)	٧,٤٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (إدارة الأملاك من مهام المستأجر وتأمين تكاليف التأمين من مهام الصندوق)	
نسبة العائد الإجمالي*	٦.٩٨٪	
نسبة العائد الصافي*	٦.٩٣٪	
الايجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	٢٠١٨م	٢٠١٩م
	٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الايجار	٢٥ سنة ميلادية ملزمة تبدأ من اليوم التالي لتاريخ الإفراغ وقابلة للتجديد بعد أخذ الموافقة الخطية من الطرفين على أن يتم الإشعار بنية التجديد قبل سنة - على الأقل - من انتهاء المدة الأصلية ويحق للمؤجر الرد بالقبول أو الرفض خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ استلام طلب التجديد.	
طريقة السداد	يدفع المستأجر الأجرة المستحقة بشكل نصف سنوي، ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافضة لأصول الصندوق.	
شروط إلغاء عقد الإيجار	- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار . وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - لا يمنع فسخ مدير الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي أضرار ترتبت على فعله الموجب للفسخ، وأي مستحقات مالية أخرى تترتب على هذا العقد.	
الضمانات	تم الحصول على عدد ٤٩ سند لأمر قيمة كل سند ٣.٧٥ مليون ريال سعودي مصدر من شركة كليات الرؤية للتعليم تغطي قيمة مدة ٢٤.٥ سنة إيجارية، حيث سيتم خصم القيمة الإيجارية للسنة الأولى من السنة الإيجارية الأولى من قيمة الاستحواذ.	

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملاك	سوف يكون المستأجر مسؤولاً عن إدارة العقار
أتعاب إدارة الأملاك	- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية للعقار.
المهام	يتضمن عقد الإيجار للعقار كامل مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بالتشغيل والصيانة التشغيلية وحراسة ونظافة وإدارة العقار بما يشمل جميع الخدمات والمصاريف الحكومية صافية من أي رسوم أو ضرائب دون تحمل الصندوق لأي مصاريف إضافية تخص الصيانة التشغيلية.

تكاليف التأمين	- سيتحمل الصندوق تكاليف التأمين الخاصة بالعقار. وقد تم تخصيص ميزانية بمبلغ ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق
إقرارات وإفصاحات	
إقرار مدير الصندوق	- يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله فيما عدا خلو العقار من وجود شهادات نظامية. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات أو تغييرات رئيسية مكلفة.
الإفصاح	بحيث أن متطلب استخراج شهادة اتمام بناء هو نظام تم العمل به مؤخراً ولم ينطبق على العقارات كعقار مبنى كليات الرؤية بجدة ، تم اعتماد شهادة إطلاق التيار الكهربائي الصادر عن المديرية العامة للدفاع المدني والذي يعتبر آخر متطلب لتشغيل العقار. بالإضافة، وحسب إفادة الاستشاري الهندسي فإن المبنى صالح للاستخدام وذلك للأسباب التالية: أولاً: خلو المبنى من مخالفات البناء بدليل أنه تم إطلاق التيار الكهربائي في المبنى. ثانياً: المبنى صالح للتشغيل وفق رخصة التشغيل ، ثالثاً: وصول جميع الخدمات للمبنى سواء من كهرباء - ماء - ودفاع مدني ، رابعاً: سيتم توقيع نعهد وإقرار من المالك والمستأجر لاستخراج الشهادات النظامية.

العقار الثاني عشر: مستودعات أكون



معلومات عامة عن العقار		
يقع العقار عند تقاطع طريق الملك فيصل وشارع الكورنيش الجنوبي. بحي قاعدة الملك فيصل البحرية		موقع العقار
21°19'50.2"N 39°11'17.1"E		إحداثيات الموقع
خدمات لوجستية		الاستخدام
ملكية حرة		نوع الحياةزة على العقار
مستودعات تبريد		وصف العقار
٣٦ ثلاجة (مستودعات باردة) ومكاتب إدارية		مكونات العقار
١ دور أرضي + ميزانين		عدد الأدوار
يشمل العقار على ١٤ موقف مخصص للتحميل		مرافق العقار
٢١,١١٨.٥٣ متر مربع		مساحة الأرض
١٢,٨٨٨,٨٣		إجمالي مسطح البناء (حسب رخصة البناء)
أربع سنوات		عمر العقار
١٤٣٧/٦/٢١ هـ		تاريخ إتمام البناء ()
١٤٣٧/٧/١١ هـ		تاريخ تشغيل العقار
رقم الصك	تاريخ الاصدار	بيانات صكوك الملكية
٧٢.٢٢٥٠.٣٧٣٣	١٤٣٧/١/٢٧ هـ	
٣٢.٠٨.٣٣٠٧	١٤٤٢/٣/١٥ هـ	
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بجدة		

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
الملك الحالي للعقار (حسب الصك)	ماجد بن فهد بن عايض الخماش (٥٠%) وفهد بن ماجد بن فهد الخماش (٥٠%)
قيمة الاستحواذ (بدون احتساب رسوم السعي وضريبة التصرفات العقارية)*	٢١٣,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
قيمة الاستحواذ (شاملاً رسوم السعي وضريبة التصرفات العقارية)*	٢١٦,٧٣٧,٥٠٠ ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الاستحواذ وفقاً للآتي: - قيمة الاستحواذ النقدي للعقار: مبلغ ١٢٠,٣٧,٥٠٠ ريال سعودي - قيمة الاستحواذ العيني (على هيئة وحدات في صندوق الخبر ريت): تعادل ١٠٧,٣٦٠,٠٠٠ ريال سعودي. ٥٠% منها (أي ٥٣,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي) تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً باسم ماجد بن فهد بن عايض الخماش. و ٥٠% المتبقية (أي ٥٣,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي) تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً باسم فهد بن ماجد بن فهد الخماش.
فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية	سيتم فرض فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية المملوكة من قبل ماجد بن فهد بن عايض الخماش وفهد بن ماجد بن فهد الخماش نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة.

* سيتمثل البائع (الملك الحالي للعقار) ١.٢٥% من ال ٥٠% الخاصة بضرية التصرفات العقارية

تفاصيل إيجار العقار	
عدد المستأجرين للعقار**	مستأجر واحد "شركة أكون للخدمات المساندة" من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار
نسبة الإشغال الحالية	١٠٠%
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال
نسبة الزيادة في القيمة الإيجارية	نسبة الزيادة قدرها ٥% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات
صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم تكاليف التأمين)	١٥,٨٩٣,٣٣٣ ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي*	٧.٠٦%
نسبة العائد الصافي*	٧.٠١%
الايجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	لا يوجد إيجار سنوي لآخر ثلاث سنوات حيث إن المستأجر هو نفسه المالك
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الايجار	خمس سنوات ميلادية ملزمة تبدأ من اليوم التالي لتاريخ الإفراغ وقابلة للتجديد بعد أخذ الموافقة الخطية من الطرفين
طريقة السداد	يدفع المستأجر الأجرة المستحقة بشكل نصف سنوي، ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافضة لأصول الصندوق.
شروط إلغاء عقد الإيجار	- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - لا يمنع فسخ مدير الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي أضرار ترتبت على فعله الموجب للفسخ، وأي مستحقات مالية أخرى تترتب على هذا العقد.
الضمانات	تم تحرير ثمانية سندات لأمر بقيمة ٨ مليون ريال سعودي للسند الواحد، وبإجمالي ١٦ مليون ريال سعودي في السنة الواحدة، وبقيمة إجمالية تعادل ٦٤ مليون ريال سعودي بما يغطي مدة أربعة أعوام، على أن يعاد كل سند للمستأجر عند سداده. وسيتم خصم القيمة الإيجارية للسنة الأولى من قيمة الاستحواذ.

* العائد على مستوى العقار (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملاك	سوف يكون المستأجر مسؤولاً عن إدارة العقار
أتعاب إدارة الأملاك	- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية للعقار.
المهام	يتضمن عقد الإيجار للعقار كامل مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بالتشغيل والصيانة التشغيلية وحراسة ونظافة وإدارة العقار، بما يشمل جميع الخدمات والمصاريف الحكومية صافية من أي رسوم أو ضرائب دون تحمل الصندوق لأي مصاريف إضافية تخص الصيانة التشغيلية.
تكاليف التأمين	- سيتحمل الصندوق تكاليف التأمين الخاصة بالعقار، وقد تم تخصيص ميزانية بمبلغ ١٠٦,٦٦٧ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع الفائض الميزانية كأحد أصول الصندوق

إقرارات وإفصاحات	
إقرار مدير الصندوق	- يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة أكون للخدمات المساندة (مستأجر) يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة حيث إن الأستاذ ماجد بن فهد بن عايض الخماش (والذي يملك ٥٠% من العقار وبالتالي سيكون مالكا لعدد من الوحدات الاستثمارية في الصندوق) هو المالك لشركة أكون للخدمات المساندة. - يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مستأجر مستودعات أكون والتي تشكل عوائدها ١٠% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة أكون للخدمات المساندة يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله فيما عدا خلو العقار من وجود شهادات نظامية. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنيا وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات أو تغييرات رئيسية مكلفة.
الإفصاح	- لم تصدر شهادة إتمام بناء للعقار على الرخصة الأساسية، بحيث أن متطلب استخراج شهادة إتمام بناء هو نظام تم العمل به مؤخراً ولم ينطبق على العقارات كعقار مستودعات أكون، تم اعتماد الرخصة المهنية الصادرة عن بلدية جدة، بالإضافة إلى شهادة إتمام البناء المحدثة والصادرة عن مكتب أسلوب العمران للاستشارات الهندسية بتاريخ ٢٠٢٠/٧/٢٦م بالإضافة إلى إفادة الاستشاري الهندسي (مكتب نبيل عباس للاستشارات الهندسية) التي تفيد بأن المبنى صالح للاستخدام وذلك للأسباب التالية: أولاً: خلو المبنى من مخالفات البناء بدليل أنه تم إطلاق التيار الكهربائي في المبنى، ثانياً: المبنى صالح للتشغيل وفق رخصة التشغيل، ثالثاً: وصول جميع الخدمات للمبنى سواء من كهرباء - ماء - ودفاع مدني ، رابعاً: سيتم توقيع تعهد وإقرار من المالك والمستأجر لاستخراج الشهادات النظامية. إن العقار مملوك من قبل ماجد بن فهد بن عايض الخماش (٥٠%) وفهد بن ماجد بن فهد الخماش (٥٠%).

عوائد الإيجارات المستهدفة لكل عقار/ انتفاع

تلخص الجداول أدناه عوائد الإيجارات التقديرية لعام ٢٠١٩م والمستهدفة للعام ٢٠٢٠م - ٢٠٢١م من الأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والثانية (قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق):*

إجمالي عوائد الإيجارات المستهدفة

اسم العقار/ الانتفاع	عوائد الإيجارات (ر.س.)	النسبة الإجمالية للإيجارات	عوائد الإيجارات (ر.س.)	النسبة الإجمالية للإيجارات	عوائد الإيجارات (ر.س.)	النسبة الإجمالية للإيجارات	عوائد الإيجارات (ر.س.)	النسبة الإجمالية للإيجارات	متوسط عوائد الإيجارات المستهدفة
الفترة	٢٠١٩م	فعلي	٢٠٢٠م	تقديري	٢٠٢١م	مستهدف	٢٠٢٢م	مستهدف	٢٠٢٠م - ٢٠٢٢م
مجمع الملقا السكني	١٢,٤٢٢,٢٢٢	%١٤.٩٢	١٠,٨٣٠,١١١	%٧.٥٦	١٤,٠١٣,٧٧٤	%٨.٨٧	١٤,٠١٣,٧٧٤	%٨.٨٧	١٢,٧٠٣,٥٥٣
جالري مول	٢٣,٦٥,٧٣٢	%٢٨.٣٥	٢٣,٦٥,٧٣٢	%١٧.٧١	٢٣,٦٥,٧٣٢	%١٤.٩٤	٢٣,٦٥,٧٣٢	%١٤.٩٤	٢٣,٦٥,٧٣٢
مركز بلازو	٨,١٦٤,٥٨٥	%٩.٨١	٨,٥٨٨,٩٩٢	%٦.٠٤	٦,٨٠٩,٦٦٨	%٤.٣١	٦,٨٠٩,٦٦٨	%٤.٣١	٧,٢٢٥,٨١٠
مركز "هوم وركس"	٦,١٦٩,٠١٤	%٧.٤١	٦,١٦٩,٠١٤	%٤.٦٣	٤,٦٣٩,٨٣١	%٢.٩٤	٤,٦٣٩,٨٣١	%٢.٩٤	٥,١٤٩,٥٥٨
مركز "أهلا كورت"	٧,١٩٧,١٨٣	%٨.٦٤	٧,١٩٧,١٨٣	%٥.٤٠	٧,١٩٧,١٨٣	%٤.٥٦	٧,١٩٧,١٨٣	%٤.٥٦	٧,١٩٧,١٨٣
مركز "بن ٢" التجاري	٩,٢٥٣,٥٦١	%١١.١١	٩,٢٥٣,٥٦١	%٦.٩٤	٩,٢٥٣,٥٦١	%٥.٨٦	٩,٢٥٣,٥٦١	%٥.٨٦	٩,٢٥٣,٥٦١
مركز "النخبة" التجاري	١٦,٤٥٠,٧٠٤	%١٩.٧٦	١٦,٤٥٠,٧٠٤	%١٢.٣٤	١٦,٤٥٠,٧٠٤	%١٠.٤١	١٦,٤٥٠,٧٠٤	%١٠.٤١	١٦,٤٥٠,٧٠٤
مجموع الأصول العقارية المبدئية	٨٣,٦٦٢,٩٦٢	%١٠٠.٠٠	٨٠,٨١٨,٥٠٧	%٦٠.٦٢	٨١,٩٧٠,٠١٤	%٥١.٨٩	٨١,٩٧٠,٠١٤	%٥١.٨٩	٨١,٥٨٦,٠٦٢
برج الجانيس	-	%٠.٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	%٢٢.٥٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	%١٨.٩٩	٣,٠٠٠,٠٠٠	%١٨.٩٩	٣,٠٠٠,٠٠٠
كليات الفارابي	-	%٠.٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	%١٢.٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	%١٠.١٣	١٦,٠٠٠,٠٠٠	%١٠.١٣	١٦,٠٠٠,٠٠٠
المبنى التدريبي لكليات الفارابي	-	%٠.٠٠	٦,٥٠٠,٠٠٠	%٤.٨٨	٦,٥٠٠,٠٠٠	%٤.١١	٦,٥٠٠,٠٠٠	%٤.١١	٦,٥٠٠,٠٠٠
مجموع الأصول العقارية الإضافية الأولى	-	%٠.٠٠	٥٢,٥٠٠,٠٠٠	%٣٩.٣٨	٥٢,٥٠٠,٠٠٠	%٣٣.٢٣	٥٢,٥٠٠,٠٠٠	%٣٣.٢٣	٥٢,٥٠٠,٠٠٠
كليات الرؤية للتعليم - جدة	-	%٠.٠٠	-	%٠.٠٠	٧,٥٠٠,٠٠٠	%٤.٧٥	٧,٥٠٠,٠٠٠	%٤.٧٥	٧,٥٠٠,٠٠٠
مستودعات أكون	-	%٠.٠٠	-	%٠.٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	%١٠.١٣	١٦,٠٠٠,٠٠٠	%١٠.١٣	١٦,٠٠٠,٠٠٠
مجموع الأصول العقارية الإضافية الثانية	-	%٠.٠٠	-	%٠.٠٠	٢٣,٥٠٠,٠٠٠	%١٤.٨٨	٢٣,٥٠٠,٠٠٠	%١٤.٨٨	٢٣,٥٠٠,٠٠٠
المجموع	٨٣,٦٦٢,٩٦٢	%١٠٠.٠٠	١٣٣,٣١٨,١٥٧	%١٠٠.٠٠	١٥٧,٩٧٠,٠١٤	%١٠٠.٠٠	١٥٧,٩٧٠,٠١٤	%١٠٠.٠٠	١٥٧,٥٨٦,٠٦٢

العائد بالنسبة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق

البيان	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	متوسط (٢٠٢٠م - ٢٠٢٢م)
العائد الإجمالي إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	%٨.٤٦	%٧.٨١	%٧.٦٦	%٧.٦٦	%٧.٧١
نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	%٢.٨٨	%٣.١٣	%٢.٧١	%٢.٧١	%٢.٨٥
العائد الصافي إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	%٥.٥٨	%٤.٦٨	%٤.٩٥	%٤.٩٥	%٤.٨٦

العائد بالنسبة إلى رأس مال الصندوق

البيان	٢٠١٩م	٢٠٢٠م	٢٠٢١م	٢٠٢٢م	متوسط (٢٠٢٠م - ٢٠٢٢م)
العائد الإجمالي المستهدف إلى رأس مال الصندوق**	%١٢.٥٣	%١٢.٩٥	%١١.٢٠	%١١.٢٠	%١١.٧٨
نسبة تكاليف الصندوق إلى رأس مال الصندوق (Total Expense Ratio)	%٤.٢٧	%٥.١٨	%٣.٩٧	%٣.٩٧	%٤.٣٨
العائد الصافي المستهدف إلى رأس مال الصندوق***	%٨.٢٦	%٧.٧٧	%٧.٢٣	%٧.٢٣	%٧.٤٠

* ملاحظات:

- تم إدراج وحدات الصندوق بتاريخ ٢٠ مارس ٢٠١٩م وبالتالي فقد تم تقدير عوائد الإيجارات لسنة ٢٠١٩م المستحقة وذلك لتسهيل عملية المقارنة مع السنوات اللاحقة.
- تم احتساب قيمة الإيجار السنوي للأصول العقارية بناءً على العقود المبرمة.
- لم يتم الأخذ في الاعتبار الزيادة في أسعار التأجير خلال الفترة المبينة في الجدول حيث تم تثبيت المتحصلات الإيجارية المستهدفة على أساس قيمة الإيجارات للسنة الأولى.
- إن الأداء الخاص بالصندوق قد يتغير بناءً على المتغيرات الخاصة بالسوق وأو عند تجديد عقود الإيجار.
- ** نسبة العائد الإجمالي المستهدف هو مجموع عوائد الإيجارات المستهدفة بالنسبة إلى رأس مال الصندوق (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة).

*** نسبة العائد الصافي المستهدف هو مجموع صافي عوائد الإيجارات المستهدفة مطروحاً منها تكاليف التمويل وكافة رسوم ومصاريف الصندوق بالنسبة إلى رأس مال الصندوق (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة). وهو العائد المستهدف القابل للتوزيع على المستثمرين.

يبلغ إجمالي إيرادات الإيجار المستهدفة للأصول العقارية أعلاه للعام ٢٠٢١م مبلغ ١٥٧,٩٧٠,٠١٤ ريال سعودي أي ما يعادل عائد إجمالي مستهدف للصندوق (عوائد الإيجارات المستهدفة بالنسبة إلى رأس مال الصندوق) بنسبة ١١.٢٠% وعائد صافي مستهدف بنسبة ٧.٢٣%.

(د) سياسات تركيز الاستثمار

مع مراعاة القيود المفروضة على الاستثمارات في الجدول أدناه، فإنه لا توجد أي قيود أخرى حول تركيز أو تنوع الاستثمار في أصل/أصول عقارية أو منطقة جغرافية محددة أو نسبة ذلك التركيز/التنوع من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق. وتشكل سياسات تركيز الاستثمارات الخاصة بالصندوق ما يلي:

نوع الاستثمار	نسبة التخصيص
أصول عقارية مطورة مُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة)	لا تقل عن ٧٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وحتى ١٠٠% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة.
- مشاريع التطوير العقاري. - وحدات الصناديق العقارية المتداولة المطروحة طرْحاً عاماً في السوق المالية السعودية والمرخصة من الهيئة. - استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية. - سيولة نقدية - صناديق أسواق النقد المطروحة طرْحاً عاماً والمرخصة من قبل الهيئة. - صفقات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية*. - أسهم الشركات العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية والمرخصة من الهيئة. - أدوات الدين المتداولة والمطروحة طرْحاً عاماً في أسواق المال السعودية والمرخصة من الهيئة. - حقوق الانتفاع - الاستثمار في أراضي بيضاء.	بحد أقصى ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة.
	غير مسموح به.

* يجب ألا تقل درجة التصنيف لكل طرف ذي علاقة بالمرابحة والمصدر الذي يتعامل معه الصندوق عن (BAAI) والصادر عن وكالة موديز للتصنيف الائتماني أو ما يعادلها (BBB+) لدى أي من وكالة فيتش للتصنيف الائتماني وستاندرد أند بورز للتصنيف الائتماني.

(هـ) صلاحيات الحصول على تمويل

مبلغ التمويل المسحوب الأول: حصل الصندوق على تسهيلات ائتمانية من مصرف الراجحي متوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية وفقاً للشروط الرئيسية التالية:

قيمة التسهيلات المستفيدة منها: ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
مدة التمويل من تاريخ الحصول عليه: تمويل طويل الأجل لفترة خمس سنوات (من ١٢ فبراير ٢٠١٩م)
رسوم الترتيب (رسوم مقدمة): ١% من مبلغ التمويل المسحوب (تدفع مرة واحدة لمصرف الراجحي عند سحب التسهيلات)

هامش الربح: ٢.٢٥% من مبلغ التمويل المسحوب زائداً معدل الربح ما بين البنوك السعودية سايور لفترة ٦ أشهر تدفع لمصرف الراجحي بشكل نصف سنوي
إعادة السداد: دفعة واحدة بنهاية مدة التمويل
الضمانات:

- رهن العقارات الخاصة بالصندوق بما يتماشى مع شروط اتفاقية التسهيلات الائتمانية والأنظمة ذات الصلة (بتغطية ٢٠٠% من قيمة المبلغ المسحوب)
- فتح حساب خاص باسم الشركة الحافطة لأصول الصندوق لدى مصرف الراجحي يتم من خلاله جمع الإيجارات الخاصة بالأصول العقارية المبدئية الخاصة بالصندوق بحيث يحق لمصرف الراجحي خصم مستحقات التمويل من هذا الحساب على أن يتم تحويل المبلغ المتبقي في الحساب الخاص إلى أي حساب آخر يحدده مدير الصندوق بهدف توزيع الأرباح بناءً على سياسة الصندوق في توزيع الأرباح.

مع العلم بأنه في ١٩ نوفمبر ٢٠١٩م، قد دخل الصندوق في اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية مع البنك السعودي الفرنسي لتثبيت سعر السايور خلال المدة المتبقية من التمويل المذكور أعلاه.

مبلغ التمويل المسحوب الثاني: وحصل الصندوق على زيادة في التسهيلات الائتمانية الممنوحة من مصرف الراجحي متوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية بمبلغ ٣٩٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وذلك لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى وفقاً للشروط الرئيسية التالية:

قيمة التسهيلات المتوقع الاستفادة منها: ٣٩٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
مدة التمويل من تاريخ الحصول عليه: تمويل طويل الأجل لفترة خمس سنوات من تاريخ سحب التسهيلات (من ١٣ سبتمبر ٢٠٢٠م).
رسوم الترتيب (رسوم مقدمة): ١٪ من مبلغ التمويل المسحوب (تدفع مرة واحدة لمصرف الراجحي عند سحب التسهيلات)
هامش الربح: ٢.٥٠٪ من مبلغ التمويل المسحوب زائداً معدل سعر السايبور لفترة ستة أشهر تدفع لمصرف الراجحي بشكل نصف سنوي
إعادة السداد: دفعة واحدة بنهاية مدة التمويل
الضمانات:

- رهن العقارات الخاصة بالصندوق بما يتماشى مع شروط اتفاقية التسهيلات الائتمانية والأنظمة ذات الصلة (بتغطية ٢٠٠٪ من قيمة المبلغ المسحوب)
- استخدام الحساب الخاص لدى مصرف الراجحي باسم الشركة الحافظة لأصول الصندوق الذي يتم من خلاله جمع الإيجارات الخاصة بالأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى الخاصة بالصندوق بحيث يحق للبنك الممول خصم مستحقات التمويل من هذا الحساب على أن يتم تحويل المبلغ المتبقي في الحساب الخاص إلى أي حساب آخر يحدده مدير الصندوق بهدف توزيع الأرباح بناء لسياسة الصندوق في توزيع الأرباح.

وبذلك سيكون إجمالي مبلغ التمويل المسحوب ٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ونسبة إجمالي التمويل المتحصل عليه ٣٥.٧٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة (بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م).

ويجوز لمدير الصندوق، نيابةً عن الصندوق، الحصول على تمويل آخر أو الدخول في اتفاقية تحوط في حال قرر تثبيت سعر السايبور للتسهيلات بما هو متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية بعد إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية، بحيث لا يتجاوز إجمالي التمويل المتحصل عليه ما يعادل ٥٠٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في وقت الحصول على التمويل. ويجوز رهن أصول الصندوق و/أو تسجيله باسم شركة تابعة لمؤسسة مالية ممولة للصندوق كضمانة للتمويل بما يتماشى مع شروط اتفاقية التسهيلات الائتمانية والأنظمة ذات الصلة. ويعتمد المبلغ المتحصل عليه فعلياً على (أ) اعتبارات خاصة بترتيب التمويل المتحصل عليه؛ و(ب) ظروف السوق السائدة. وسوف تكون شروط أي تمويل مبنية على أساس عدم وجود حق بالرجوع على مالكي الوحدات في الصندوق بما يزيد عن صافي قيمة استثماراتهم في الصندوق.

(و) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق

يجوز للصندوق القيام باستثمار المبالغ النقدية المتوفرة وذلك في واحدة أو أكثر من الاستثمارات المذكورة بالجدول أدناه. وذلك متى ما دعت الحاجة وبشروط ألا تزيد هذه الاستثمارات مجتمعة عما نسبته ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة.

نوع الاستثمار	الحد الأدنى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة	الحد الأعلى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة
سيولة نقدية	٠٪	٢٥٪
صناديق أسواق النقد المطروحة طرماً عاماً والمرخصة من قبل الهيئة		
صفقات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية		
أسهم الشركات العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية والمرخصة من الهيئة		
وحدات الصناديق العقارية المتداولة المطروحة طرماً عاماً في السوق المالية السعودية والمرخصة من الهيئة		
أدوات الدين المتداولة والمطروحة طرماً عاماً في أسواق المال السعودية والمرخصة من الهيئة		

* يمكن استثمار المبالغ النقدية المتوفرة مع صناديق أسواق النقد المدارة من قبل مدير الصندوق

(ج) استخدام متحصلات الطرح ١. استخدام متحصلات الطرح الأولي (قبل زيادة رأس المال)

بلغ رأس مال الصندوق بعد الطرح الأولي ٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي. حصل بأنحو الأصول العقارية المبدئية على الوحدات خلال فترة الطرح الأولي وذلك نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية المبدئية في الصندوق حيث تبلغ قيمة المساهمة العينية الإجمالية ٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠ ريال سعودي (بالقيمة الإسمية والتي تساوي ١٠ رس. للوحدة). واستلموا البائعون عدد ٤٢,٦٨٧,٩٠٠ وحدة. ويكون المتبقي منها ٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠ ريال سعودي، وهو ما يمثل حجم الطرح الأولي للجمهور.

وتم استخدام متحصلات الطرح الأولي للاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية وسداد الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية (غير المتكررة).

الجدول التالي يوضح استخدامات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق (قيمة الوحدات المطروحة بسعر الاشتراك في الطرح الأولي):

البيان	الطرح الأولي (ر.س.)
الاستحواذ العيني والنقدي للأصول العقارية	
قيمة الاشتراكات العينية لسداد قيمة الاستحواذ العيني على الأصول العقارية	٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد قيمة الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية	١٩٣,٤٢١,٠٠٠
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد المصاريف الرأسمالية عند الطرح	٤٤,١٢٣,٨٦٠
استخدامات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق	٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠
تفاصيل المصاريف الرأسمالية (الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية غير المتكررة)	
رسوم السعي	١٦,١٥٧,٥٠٠
أتعاب هيئة رأس مال	٩,٩٦٦,٣٦٠
تكاليف السداد المبكر للتمويل وفك الرهن الخاص بالأصل العقاري المبدئي "مجمع الملقا السكني" (ميزانية)*	٧,٥٩٠,٠٠٠
أتعاب هيئة التمويل	٥,١٠٠,٠٠٠
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	٣,٤٠٠,٠٠٠
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية (ميزانية)*	١,٥٠٠,٠٠٠
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)*	٣٠٠,٠٠٠
الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج	١١٠,٠٠٠
إجمالي المصاريف الرأسمالية الخاصة بعملية الاستحواذ على الأصول العقارية	٤٤,١٢٣,٨٦٠
* هذا المبلغ ميزانية لهذه التكلفة. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق أي سيكون مخصص كنقد متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (٥) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق".	

٢. استخدام متحصلات الطرح الإضافي الأول

بلغ رأس مال الصندوق بعد الطرح الإضافي الأول هو ١,٠٢٩,٧١٠,١٣٠ ريال سعودي. وذلك بعد إصدار الوحدات الإضافية الأولى بقيمة إسمية ٣٦٥,٢٨٦,٢٧٠ ريال سعودي.

وحصل بائعو الأصول العقارية الإضافية الأولى على الوحدات خلال فترة الطرح الإضافي الأول وذلك نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية الإضافية الأولى في الصندوق حيث تبلغ قيمة المساهمة العينية الإضافية الأولى ٣٢٧,٣٢٩,٥٠٠ ريال سعودي بالقيمة الإسمية. وأستلمو البائعون عدد ٣٢,٧٣٢,٩٥٠ وحدة. ويكون المتبقي منها ٣,٧٩٥,٦٧٧ وحدة بقيمة ٣٧,٩٥٦,٧٧٠ ريال سعودي وهو ما يمثل قيمة الطرح النقدي بالقيمة الإسمية. وتم استخدام متحصلات الطرح الإضافي الأول للاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى وسداد الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية (غير المتكررة) الخاصة بالطرح الإضافي الأول.

الجدول التالي يوضح استخدامات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق (قيمة الوحدات المطروحة بسعر الاشتراك في الطرح الإضافي الأول):

البيان	الطرح الإضافي الأول (ر.س.)
الاستحواذ العيني والنقدي للأصول العقارية	
قيمة الاشتراكات العينية لسداد قيمة الاستحواذ العيني على الأصول العقارية الإضافية الأولى	٢٩١,٥٠٠,٠٠٠
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد قيمة الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية الإضافية الأولى	.
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد المصاريف الرأسمالية عند الطرح	٣٣,٨٠٢,٠٢٢
استخدامات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق	٣٢٥,٣٠٢,٠٢٢

تفاصيل المصاريف الرأسمالية (الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية غير المتكررة)	
رسوم السعي	***١٧,٢٢٥,٠٠٠
أتعاب هيكل رأس مال	٤,٨٧٩,٥٢٢
أتعاب هيكل التمويل	٥,٩٦٢,٥٠٠
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	٣,٩٧٥,٠٠٠
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية الإضافية الأولى (ميزانية)*	١,٥٠٠,٠٠٠
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)*	١٥٠,٠٠٠
الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج	١١,٠٠٠
إجمالي المصاريف الرأسمالية الخاصة بعملية الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى	٣٣,٨٠٢,٠٢٢
* هذا المبلغ ميزانية لهذه التكلفة. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق أي سيكون مخصص كنقد متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (هـ) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق". ** فيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الأولى، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره ٨,٦١٢,٥٠٠ ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية والبالغة ٨,٦١٢,٥٠٠ ريال سعودي الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).	

٣. استخدام متحصلات الطرح الإضافي الثاني (استخدام رأس المال الجديد)

إن رأس مال الصندوق الحالي هو ١,٠٢٩,٧١٠,١٣٠ ريال سعودي. وسيقوم مدير الصندوق بزيادة رأس مال الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني وذلك بإصدار وحدات إضافية قيمتها الإسمية ٣٨٠,٣٧٨,٣٥٠ ريال سعودي. وبذلك يصبح رأس مال الصندوق بعد زيادة رأس المال ١,٤١٠,٠٨٨,٤٨٠ ريال سعودي.

وسيقوم بأعو الأصول العقارية الإضافية الثانية بالحصول على الوحدات خلال فترة الطرح الإضافي الثاني وذلك نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية الإضافية الثانية في الصندوق حيث تبلغ قيمة المساهمة العينية الجديدة ٢٢٣,١٣,٣٥٠ ريال سعودي بالقيمة الإسمية. وسيستلم البائعون عدد ٢٢,٣١,٣٣٥ وحدة. ويكون المتبقي منها ١٥,٧٣٦,٥٠٠ وحدة بقيمة ١٥٧,٣٦٥,٠٠٠ ريال سعودي وهو ما يمثل قيمة الطرح النقدي بالقيمة الإسمية. وسيتم استخدام متحصلات الطرح الإضافي الثاني للاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية وسداد الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية (غير المتكررة) الخاصة بالطرح الإضافي الثاني.

الجدول التالي يوضح استخدامات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق (قيمة الوحدات المطروحة بسعر الاشتراك في الطرح الإضافي الثاني):

البيانات	الطرح الإضافي الثاني (ر.س.)
الاستحواذ العيني والنقدي للأصول العقارية	
قيمة الاشتراكات العينية لسداد قيمة الاستحواذ العيني على الأصول العقارية الإضافية الثانية	١٩٦,٧٠٠,٠٠٥
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد قيمة الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية الإضافية الثانية	١٢٩,٧٠٢,٤٩٥
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد المصاريف الرأسمالية عند الطرح	٩,٠٩٥,٠٠٨
استخدامات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق	٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨
تفاصيل المصاريف الرأسمالية (الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية غير المتكررة)	
رسوم السعي	***٧,٨٣٥,٠٠٠
أتعاب هيكل رأس مال	لا تنطبق
أتعاب هيكل التمويل	لا تنطبق
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	لا تنطبق
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية الإضافية الثانية (ميزانية)*	١,٠٠٠,٠٠٨
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)*	١٥٠,٠٠٠
الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج	١١,٠٠٠
إجمالي المصاريف الرأسمالية الخاصة بعملية الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية	٩,٠٩٥,٠٠٨

* هذا المبلغ ميزانية لهذه التكلفة. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق أي سيكون مخصص كنفذ متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (هـ) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق".

** فيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الثانية، سيتم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره ٣,٩١٧,٥٠٠ ريال سعودي. ويتم دفع رسوم السعي المتبقية والبالغة ٣,٩١٧,٥٠٠ ريال سعودي الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).

الجدول التالي يوضح ٥٨ (قيمة الوحدات المطروحة بسعر الاشتراك ذات العلاقة عن كل فترة):*

البيان	قبل أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق (ر.س.)	الزيادة الأولى من خلال الطرح الإضافي (ر.س.)	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول (ر.س.)	الزيادة الثانية من خلال الطرح الإضافي الثاني (ر.س.)	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني (ر.س.)
قيمة الاشتراك النقدي	٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠	٣٣,٨٠٢,٠٢٢	٢٧١,٣٤٦,٨٨٢	١٣٨,٧٩٧,٥٠٤	٤١,١٤٤,٣٨٦
قيمة الاشتراك العيني	٤٦٦,٨٧٩,٠٠٠	٢٩١,٥٠٠,٠٠٠	٧١٨,٣٧٩,٠٠٠	١٩٦,٧٠٠,٠٠٥	٩١٥,٠٧٩,٠٠٥
إجمالي مبلغ التمويل المسحوب	٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٣٩٧,٥٠٠,٠٠٠	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠	.	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠
الإجمالي	١,٠٠٤,٤٢٣,٨٦٠	٧٢٢,٨٠٢,٠٢٢	١,٧٢٧,٢٢٥,٨٨٢	**٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨	**٢,٠٦٢,٧٢٣,٣٩٠

* سعر الاشتراك في الطرح الأولي ١٠,٠٠٠ ريال سعودي. وسعر الاشتراك في الطرح الإضافي الأول ٨,٩٠٤ ريال سعودي. وسعر الاشتراك المستهدف الخاص بالطرح الإضافي الثاني ٨,٨٢٤ ريال سعودي.

** يوجد فرق بمبلغ ١ ريال سعودي ناتج عن عملية تقريب الهلات.

الجدول التالي يوضح استخدامات إجمالي قيمة أصول الصندوق (قيمة الوحدات المطروحة بسعر الاشتراك المستهدف):

البيان	قبل أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق (ر.س.)	الزيادة الأولى من خلال الطرح الإضافي (ر.س.)	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول (ر.س.)	الزيادة الثانية من خلال الطرح الإضافي الثاني (ر.س.)	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني (ر.س.)
الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية	٥٣٣,٤٢١,٠٠٠	٣٩٧,٥٠٠,٠٠٠	٩٣٠,٩٢١,٠٠٠	١١٦,٦٩٩,٩٩٥	١,٠٤٧,٦٢٠,٩٩٥
الاستحواذ العيني على الأصول العقارية	٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠	٢٩١,٥٠٠,٠٠٠	٧١٨,٣٧٩,٠٠٠	١٩٦,٧٠٠,٠٠٥	٩١٥,٠٧٩,٠٠٥
إجمالي قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية	٩٦٠,٣٠٠,٠٠٠	٦٨٩,٠٠٠,٠٠٠	١,٦٤٩,٣٠٠,٠٠٠	٣١٣,٤٠٠,٠٠٠	١,٩٦٢,٧٠٠,٠٠٠
رسوم السعي	١٦,١٥٧,٥٠٠	١٧,٢٢٥,٠٠٠	٣٣,٣٨٢,٥٠٠	٧,٨٣٥,٠٠٠	٤١,٢١٧,٥٠٠
أتعاب هيكل رأس مال	٩,٩٦٦,٣٦٠	٤,٨٧٩,٥٢٢	١٤,٨٤٥,٨٨٢	لا تنطبق	١٤,٨٤٥,٨٨٢
تكاليف سداد مبكر وفك رهن	٧,٥٩٠,٠٠٠	لا ينطبق	٧,٥٩٠,٠٠٠	لا تنطبق	٧,٥٩٠,٠٠٠
أتعاب هيكل التمويل	٥,١٠٠,٠٠٠	٥,٩٦٢,٥٠٠	١١,٠٦٢,٥٠٠	لا تنطبق	١١,٠٦٢,٥٠٠
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	٣,٤٠٠,٠٠٠	٣,٩٧٥,٠٠٠	٧,٣٧٥,٠٠٠	لا تنطبق	٧,٣٧٥,٠٠٠
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجاهالة للأصول العقارية المبدئية (ميزانية)	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	٣,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٠٠,٠٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)	٣٠٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	٤٥٠,٠٠٠	١٥٠,٠٠٠	٦٠٠,٠٠٠
الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج	١١٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠	٢٢٠,٠٠٠	١١٠,٠٠٠	٣٣٠,٠٠٠
ضريبة التصرفات العقارية	لا تنطبق	لا تنطبق	لا تنطبق	لا تنطبق	١٣,٠٠٢,٥٠٠

إجمالي الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية (غير المتكررة)	٤٤,١٢٣,٨٦٠	٣٣,٨٠٢,٠٢٢	٧٧,٩٢٥,٨٨٢	٢٢,٠٩٧,٥٠٨	١٠٠,٠٢٣,٣٩٠
الإجمالي	١,٠٠٤,٤٢٣,٨٦٠	٧٢٢,٨٠٢,٠٢٢	١,٧٢٧,٢٢٥,٨٨٢	٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨	٢,٠٦٢,٧٢٣,٣٩٠

(ج) سياسة توزيع الأرباح

يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين توزع خلال ٣٠ يوم عمل من تاريخ بداية كل ربع سنة ميلادية (الأول من يناير والأول من أبريل والأول من يوليو والأول من أكتوبر). علماً بأنه لن تقل التوزيعات عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية. وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية وغيرها من الاستثمارات، والتي قد يتم إعادة استثمارها من خلال الاستحواذ على أصول عقارية إضافية و/أو لصيانة وتجديد أي من الأصول المملوكة للصندوق و/أو الاحتفاظ بها كمخصصات احتياطية لمصلحة الصندوق بحيث لا يتجاوز النقد المتوفر ٢٥٪ من إجمالي أصول الصندوق.

(ط) الإدارة النشطة

سوف يقوم مدير الصندوق ومن خلال فريق ذو خبرة ومتخصص في مجال الاستثمارات العقارية بإدارة أصول الصندوق بشكل مستمر وذلك من خلال دراسة وتقييم أداء الأصول والمحفظة العقارية بهدف تحقيق الأداء الأمثل وتعظيم قيمة استثماراتها على المدى البعيد وللتأكد من تحقيق الأهداف الاستثمارية للصندوق.

كما سوف يسعى مدير الصندوق وبالتعاون مع المستشارين الخارجيين بإجراء تقييم مستمر للقطاعات العقارية المختلفة بغرض متابعة تغير أداء وأنماط القطاعات العقارية المختلفة للاستفادة من الفرص المتاحة وللحفاظ على أهداف ومصالح الصندوق على المدى الطويل. وبالإضافة إلى ذلك، يعتزم مدير الصندوق تعيين مدراء متمرسين لإدارة عقارات الصندوق وقد يكون مدراء العقارات أيضاً مستأجرين للعقارات التابعة للصندوق.

(ي) عملية اتخاذ القرار الاستثماري

في سبيل الاستفادة من الفرص الاستثمارية التي تتناسب مع استراتيجية الصندوق، فإن مدير الصندوق سيقوم بدراسة وتحليل الفرص العقارية بما يتماشى مع سياسات الاستثمار التي يعدها فريق الاستثمار التابع لمدير الصندوق.

ومن ضمن المناهج المختلفة المتبعة من قبل مدير الصندوق لغرض دراسة وتقييم الفرص الاستثمارية، يقوم مدير الصندوق بدراسة كل عقار بشكل منفرد بحيث يأخذ مدير الصندوق في عين الاعتبار القيمة العادلة (السوقية) للعقار حسب تقارير التقييم وجاذبية موقعه والمزايا التنافسية ومستويات السيولة النقدية في السوق الثانوية ونسب الشواغر وفرص تحقيق قيمة مضافة علاوة على دراسة ما يتعلق بأثر أنماط الاقتصاد الكلي وغيرها من العوامل الأخرى للتوصل إلى قرار بشأن الاستثمار. ويقوم مجلس إدارة الصندوق بالمراجعة والموافقة على قرار الاستثمار. ويحق لمدير الصندوق اللجوء إلى خدمات استشارية من الغير لغايات التوصل إلى قرار بشأن الاستثمار.

يتبنى فريق إدارة الإستثمارات العقارية لدى مدير الصندوق عملية اتخاذ القرار الاستثماري بناءً على الآتي:

الخطوة	البيان
١. وضع استراتيجية الاستثمار	يتم بناء استراتيجية الصندوق ومحددات الاستثمار في الأصول المدرة للدخل بناءً على الأهداف الاستثمارية للصندوق بالشكل الذي يعظم المنفعة للمستثمرين وذلك بتحديد المعايير الرئيسية الخاصة بالاستثمارات العقارية ومنها:
	- القطاع
	- نوع الأصل
	- الموقع الجغرافي
٢. اختيار الأنسب للاستثمار	- جودة البناء والمواصفات
	- عمر الأصل
	- قاعدة المستأجرين
	- الدخل المتوقع
٣. تنفيذ الاستحواذ	إضافة إلى ذلك، يتم دراسة كل استثمار على حدى في ظل المحفظة الاستثمارية من خلال نظرة شمولية.
	يتم اختيار الأصل الأنسب للاستثمار بعد تحديد كافة شروط وأحكام التعاقد الأولية وتوقيع ما يتعلق بحصرية التعاملات، يتم بعد ذلك القيام بعملية فحص شامل بناءً على ما يلي، على سبيل المثال لا الحصر:
	- تحديد الجدول الزمني للتنفيذ
	- تحديد مقدمي الخدمات ومجال الأعمال لكل منهم
٣. تنفيذ الاستحواذ	- تقييم الأصل من مقيمين معتمدين على الأقل
	- إعداد النموذج المالي ودراسات الجدوى اللازمة
	- تنفيذ أعمال الفحص القانونية للصكوك والمستندات ذات العلاقة
	- إعداد تقارير أعمال الفحص الفنية
٣. تنفيذ الاستحواذ	تتم عملية الاستحواذ عن طريق إنشاء شركة ذات مسؤولية محدودة تابعة لأمين الحفظ تنشأ لهذا الغرض وبعد قيام إدارة العقارات بالآتي:
	- اختيار هيكل الاستحواذ الأنسب.

- اختيار الهيكل المالي الأنسب. - تحديد مقدمي الخدمات العقارية لتقديم خدمات الإدارة والتشغيل للأصل العقاري. - توقيع العقود النهائية (عقد البيع). - عمل ما يلزم لتحويل العقود التجارية والتعاقدات الأخرى ذات العلاقة للمالك الجديد (الصندوق/الشركة ذات الغرض الخاص).	
يقوم مدير الصندوق بالتوصية لعمل توزيعات نقدية بما يتماشى مع استراتيجية الصندوق واللوائح التنظيمية ذات العلاقة كما يقوم بتعظيم عوائد الصندوق والحفاظ على قيمة أصوله من خلال القيام بشكل فعال بما يلي: - إدارة العلاقات مع المستأجرين بشكل نشط وفعال. - الحرص على إرضاء المستأجرين ومعالجة ما قد يؤثر على أعمالهم أو استخدامهم للعقار. - تعظيم العوائد عن طريق إعادة التأجير أو رفع القيمة التجارية بالتماشي مع الفرص التي توفرها ظروف السوق. - تعيين الجهات المختصة بإدارة وصيانة الأصول ومتابعة أدائها بشكل دوري. - دراسة ما يتعلق بتحسين العقارات وإعادة تهيئتها وزيادة كفاءة التشغيل وفقاً للحاجة.	٤. إدارة عمليات الصندوق
يتم دراسة فرص التخارج من الاستثمار بناءً على ما تقتضيه مصلحة المستثمرين وبناءً على التقارير المعدة لهذا الغرض وبعد الحصول على موافقات مجلس إدارة الصندوق وغيرها من الإجراءات التنظيمية اللازمة. في حال تم إقرار التخارج من الأصل العقاري، يتم التخارج عن طريق بيع الأصل لمستثمرين استراتيجيين أو مؤسسات مالية أو غيرها وفقاً لما تقتضيه مصلحة المستثمرين وبعد عمل الدراسات الواجبة لدعم اتخاذ القرار. يتم التخارج إما عن طريق مدير الصندوق مباشرة أو من خلال تعيين مستشار تسويقي عقاري يتم تعيينه من قبل مدير الصندوق لهذا الغرض.	٥. التخارج من الصندوق

(ك) التصرف في الاستثمارات وسياسة التخارج

الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين، والذي من شأنه أن يتطلب الاحتفاظ بملكية أصول الصندوق لفترات طويلة. وبالرغم من ذلك، سيقوم مدير الصندوق بمراقبة السوق باستمرار لتقييم فرص التخارج من أي من استثماراته العقارية. وتشمل مبررات التخارج من الاستثمارات العقارية - على سبيل المثال لا الحصر: (أ) إعادة توازن أصول الصندوق لتشمل أصول جديدة، (ب) تغير في مقومات الأصول العقاري الموجودة أو (ج) توقعات ونظرة سلبية حول سوق العقار والقطاعات الفرعية التي قد تؤثر على الأصول العقارية المكونة للصندوق.

يعتزم الصندوق الاحتفاظ بالاستثمارات بشكل عام على المدى الطويل. علماً بأن مدير الصندوق سيقوم بتقييم كل عقار مملوك للصندوق مرتين في السنة كما في آخر يوم عمل من شهر يونيو وشهر ديسمبر من كل سنة. واقتراح استراتيجيات معينة بشأنه، بما في ذلك قرارات التصرف في العقار على المدى الطويل والقصير إذا تبين أن تلك القرارات تصب في مصلحة الصندوق ومالكي الوحدات.

وسوف يحصل مدير الصندوق على تقارير تقييم لأي عقار يتم اقتراح الاستحواذ عليه أو بيعه أو التصرف فيه من جانب الصندوق من مقيمين اثنين (على الأقل) مستقلين معتمدين من قبل مجلس إدارة الصندوق ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

(ل) هيكل الملكية

قام الصندوق بتعيين أمين الحفظ للاحتفاظ بملكية أصول الصندوق. وسيتم تسجيل ملكية الأصول باسم شركة أو أكثر ذات غرض خاص يتم تأسيسها من قبل أمين الحفظ لأجل التفريق بين ملكية الأصول المملوكة من قبل الصندوق وتلك المملوكة من قبل أمين الحفظ.

وقد يحصل الصندوق على تمويل متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية من مؤسسة مالية أو أكثر. وفي هذه الحال، يمكن رهن أصول الصندوق لصالح الجهة الممولة بموجب شروط وأحكام وثائق التمويل وبما يتماشى مع شروط اتفاقية التسهيلات الائتمانية والأنظمة ذات الصلة.

(م) الامتثال بالأنظمة

يجب أن يلتزم الصندوق واستثماراته في جميع الأوقات باللوائح والأنظمة التي تحكم ملكية العقارات في المملكة العربية

السعودية، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

٦. مخاطر الاستثمار في الصندوق

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مستوى مخاطر عالي وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر. ويجب على المستثمرين المحتملين تقييم الاعتبارات الواردة فيما يلي، وغيرها من الاعتبارات بعناية عند اتخاذ قرارهم. وتكون هناك مخاطر أخرى وأمر غير مؤكدة ليست معروفة لدى مدير الصندوق حالياً، أو يعتبرها مدير الصندوق غير هامة حالياً بينما يكون لها تأثير سلبي على الصندوق وعمله. ولا يمكن تقديم أي ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق هدف الاستثمار أو بأن المستثمرين سيتلقون عائداً على رأسمالهم.

لا ينطوي الاستثمار في الصندوق على أي ضمان بأن الاستثمار فيه سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبّد أي خسائر. لذا، فإنه يتوجب على كل مستثمر محتمل أن يأخذ في الاعتبار كل من عوامل المخاطر المذكورة أدناه قبل شراء وحدات في الصندوق. ويتحمل كل مستثمر المسؤولية الكاملة عن أي خسائر مالية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن تلك الخسارة بسبب الغش أو الإهمال الجسيم أو سوء التصرف من مدير الصندوق وفقاً لما تنص عليه لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(أ) ملخص المخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق

عدم وجود ضمان لعوائد الاستثمار: ليس هناك ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق عوائد لمستثمريه أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات الموصوفة في هذه الشروط والأحكام. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جميع رأس المال المستثمر. ولا يمكن تقديم ضمان بأن العوائد المتوقعة أو المستهدفة للصندوق سيتم تحقيقها. وجميع الأرقام والإحصائيات التي وردت والمبينة في هذه الشروط والأحكام هي لأغراض التوضيح فقط ولا تمثل توقعات للربح. ولا يمكن توقع العوائد الفعلية والتي من الممكن أن تختلف عن التوقعات الواردة في هذه الشروط والأحكام.

مخاطر التاريخ التشغيلي المحدود: لا يمتلك الصندوق تاريخ تشغيلي يمكن للمستثمرين المحتملين من خلاله الحكم على أداء الصندوق ونجاحاته. يمتلك مدير الصندوق خبرة مستحدثة في إدارة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة لحداثة تشريعها في المملكة العربية السعودية. كما أن طبيعة الاستثمارات المستقبلية في الصندوق وكذلك طبيعة المخاطر المرتبطة بها من الممكن أن 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 تعدد أحداث المنتج من المخاطر حيث يصعب التنبؤ بمدى التغير في قيمة الوحدات أو في العوائد التي من المفترض توزيعها.

المخاطر النظامية: على الرغم من أنه يتوجب على مدير الصندوق التأكد من امتثال الصندوق للأنظمة والتعليمات ذات الصلة، إلا أنه من الممكن أن يفقد الصندوق شرط من الشروط التي تؤهله ليكون صندوق استثمار عقاري متداول بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وهو الأمر الذي يترتب عليه آثار سلبية على سيولة تداول وحدات الصندوق بما يؤثر سلباً على قيمة استثماره. وبالإضافة إلى ذلك، من الممكن أن يتم إجراء تغييرات لاحقة (بما في ذلك تغيير في التفسير) على شروط تأهيل الصندوق ليكون صندوق استثمار عقاري متداول. وينبغي على المستثمرين المحتملين ملاحظة أنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق، عقب اختياره ليكون صندوق استثمار عقاري متداول سوف يظل صندوق استثمار عقاري متداول (سواء بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية أو خلافه). وفي حال تخلف الصندوق عن الوفاء بأي من المتطلبات التنظيمية اللازمة للاحتفاظ بوضعه، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. ويمكن أن يؤدي عدم القدرة على إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية (تداول) إلى نتائج سلبية على إمكانية تسويق الوحدات وعلى سيولتها وقيمتها.

مخاطر عدم توافر سيولة في السوق: يعتزم الصندوق التقدم بطلب لكي يتم قبول الوحدات للتداول في السوق المالية السعودية. ولا ينبغي النظر إلى قبول هذا الطلب كإشارة إلى أنه سيكون التداول بوحدة الصندوق في سوق ذات مستوى عالي من السيولة والعرض والطلب، أو أنها سوف تتطور، أو أنها في حال تطورت سوف تستمر إلى أجل غير مسمى عقب القبول. وفي حال كان السوق ذات مستوى منخفض من السيولة والعرض والطلب، فسوف تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، في حال عدم تطوير هذه السوق، يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً أو التعاملات المقررة على الوحدات تأثير سلبي كبير على القيمة السوقية للوحدات، ويكون من الصعب تنفيذ التعاملات الفعلية أو التعاملات المقررة المتعلقة بعدد كبير من الوحدات بسعر ثابت. وبشهر العدد المحدود من الوحدات وأموالها إلى وجود سيولة محدودة في هذه الوحدات، وهو الأمر الذي يؤثر سلباً على ما يلي: (١) قدرة المستثمر على تحقيق مردود من بعض أو كل استثماره وأو (٢) السعر الذي من خلاله يستطيع هذا المستثمر تحقيق المردود وأو (٣) السعر الذي من خلاله يتم تداول الوحدات في السوق الثانوية. وبالإضافة إلى ذلك، يتم إصدار نسبة كبيرة من الوحدات إلى عدد محدود من المستثمرين. وهو الأمر الذي يؤثر سلباً على تطوير سوق ذات سيولة نشطة للوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من أن الوحدات سوف تكون قابلة للتداول، تكون سيولة السوق بالنسبة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري القابلة للتداول أقل من سيولة سوق أسهم الشركات المدرجة.

مخاطر التغيرات في الأسعار: هناك العديد من العوامل التي تؤثر سلباً على السعر السوقي للوحدات ومن بينها الحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية والأسواق العقارية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل وتوجهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة. وتتعرض سوق الوحدات للتقلبات، ويؤدي عدم وجود السيولة إلى حدوث تأثير سلبي على القيمة السوقية للوحدات. وبناءً عليه، فإن شراء هذه الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات.

مخاطر التغير في الظروف الاقتصادية العامة: إن التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك نسب المعدلات، وظروف العمل، والمنافسة، والتطورات التكنولوجية، والأحداث السياسية والدبلوماسية، والقوانين الضريبية من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري وسلب على الأعمال وفرص الصندوق. وعلى وجه الخصوص، تتسبب الزيادة في نسب الفائدة بمطالبات من المستثمرين لعائد أعلى وذلك للتعويض عن العائد المتحقق من الاستثمار في الصندوق مقارنة مع العائد المحتمل عند الاستثمار في أدوات استثمارية بديلة. كنتيجة لذلك، تنخفض جاذبية الوحدات كفرصة استثمارية فيقل الطلب عليها مما يؤثر سلباً على القيمة السوقية للوحدات. وحيث إنه يجوز للصندوق اللجوء إلى التمويل، فإن أي زيادة في نسب الفائدة في أسواق الدين من شأنها أن تؤثر على شروط التمويل للصندوق. وإن التغيرات في أسعار الفائدة ستؤثر أيضاً على التقييمات في القطاع العقاري بشكل عام.

مخاطر التداول بسعر أقل من سعر الطرح: من الممكن أن يتم تداول الوحدات بسعر أقل من سعر الطرح في وقت الاشتراك، ولا يستطيع مالكو الوحدات استرداد كامل قيمة استثمارهم. ويتم تداول الوحدات بسعر أقل من قيمتها لعدة أسباب من بينها ظروف السوق غير المواتية وضعف توقعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة مستويات العرض على الطلب من الوحدات.

مخاطر التقلب في التوزيعات: على الرغم من أنه يتوجب على الصندوق بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة توزيع ما نسبته ٩٠٪ على الأقل من صافي دخلها للمالكي للوحدات، إلا أنه لا توجد ضمانات بشأن مبالغ التوزيعات المستقبلية. ويكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيع بسبب أحداث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف (بما في ذلك النفقات الرأس مالية في حال القيام بأعمال تجديد واسعة النطاق ومكلفة بشكل عاجل) أو انخفاض في الإيرادات (كما في حال تدني مستويات تحصيل إيرادات الإيجار) أو عدم التزام المستأجر بالدفع. وإن عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات لمالكي الوحدات يعرض صندوق لالتزامات معينة من شأنها أن تؤثر الميزيد على الأداء المالي للصندوق. ويمكن أيضاً أن يُمنع الصندوق من القيام بأي توزيعات من قبل مموليه، وفقاً لوثائق التمويل ذات العلاقة، والذين يكون لهم الحق بحالات معينة (مثل بعد وقوع حالة إخلال بموجب وثائق التمويل) الحق في السيطرة على والتحكم بالتدفقات النقدية للصندوق بحيث تستخدم لسداد المبالغ المستحقة بموجب وثائق التمويل. ويشار إلى أن أي انقطاع أو انخفاض في مبالغ التوزيعات لمالكي الوحدات، يتسبب في انخفاض قيمة وسعر تداول وحدات الصندوق.

مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات: تؤدي عمليات البيع اللاحقة من جانب مالكي الوحدات لعدد كبير من الوحدات إلى انخفاض السعر السوقي للوحدة إلى درجة كبيرة. وتؤدي أي عمليات بيع لعدد كبير من الوحدات في السوق العامة أو التصور بأن هذه المبيعات سوف تحدث إلى التأثير بشكل سلبي وكبير على قيمة وسعر تداول الوحدات.

مخاطر انعكاس القيمة الأساسية: لا يعكس سعر السوق المتداول للوحدات قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق. وتتعرض أسواق المال لتقلبات كبيرة في الأسعار وحجم التعاملات من وقت لآخر ويؤدي هذا الأمر، بالإضافة إلى الظروف الاقتصادية والسياسية وغيرها، إلى التأثير السلبي على قيمة وسعر تداول الوحدات. وبصفته صندوق تداول عام، سوف يتأثر سعر الوحدة الواحدة بعدد من العوامل، والتي يقع العديد منها خارج سيطرة مدير الصندوق وبعضها يتعلق بالصندوق وعملياته بحيث يؤثر بعضها على الاستثمار العقاري أو أسواق الأسهم بصفة عامة.

مخاطر تقييم صافي أصول الصندوق: تحدد صافي قيمة أصول الصندوق مرتين في السنة، إلا أنه تتغير قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق في الفترة ما بين التقييمات. ولذلك، يمكن تحديد سعر السوق للوحدات بناءً على معلومات تاريخية والتي لا تعكس القيمة الحالية للاستثمارات الأساسية للصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن بعض الرسوم المستحقة لمدير الصندوق لا تتغير إلا من تقييم لآخر بناءً على صافي قيمة أصول الصندوق (كأتعاب المدير الإداري حيث تكون نسبة من صافي قيمة أصول الصندوق ورسوم الإدارة حيث تكون نسبة من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل من العقارات المملوكة من قبل الصندوق. على أن لا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل ٧٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق). وبهذا يكون مالك الوحدات على غير دراية بقيمة أصول الصندوق المحدثة في خلال هذه الفترة وقد يتصرف بوحدة الصندوق بطريقة تؤثر بشكل سلبي على عوائد قيمة استثماره.

مخاطر القيود المتعلقة بجمع الأموال لعمليات استحواذ مستقبلية: تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الاستحواذ. ويعتزم الصندوق توزيع ٩٠٪ على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، ومن أجل الحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، فيجب ألا تتجاوز نسب التمويل للصندوق نسبة ٥٠٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في وقت الحصول على التمويل. وكنتيجة لذلك، يمتلك الصندوق قدرة محدودة على تحسين ممتلكاته أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على ممتلكات إضافية. وفي حال كان يعتزم الصندوق القيام بزيادة رأسماله، فقد يلجأ إلى طرح وحدات مقابل مساهمات عينية أو نقدية بما يتماشى مع أنظمة هيئة السوق المالية، وتستغرق العملية وقتاً طويلاً مما يؤثر بشكل سلبي على السعر السوقي للوحدات.

القيود الشرعية: يجب أن تتبع استثمارات الصندوق ضوابط الهيئة الشرعية حسبما يحددها المستشار الشرعي. حيث تنطبق هذه الضوابط على كل من هيكل الاستثمارات وعلى نشاطات الصندوق واستثماراته. وللالتزام بتلك الضوابط، يضطر الصندوق للتخلي عن الاستثمار أو جزء منه، أو جزء من دخله إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالف لضوابط الهيئة الشرعية. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام بضوابط الهيئة الشرعية يخسر الصندوق فرص استثمارية إذا قرر المستشار الشرعي وجود أي استثمار مقترح غير ملتزم بضوابط الهيئة الشرعية، وبالتالي لا يمكن للصندوق النظر فيه. ويكون لهذه العوامل، في ظل ظروف معينة، أثر سلبي على الأداء المالي للصندوق أو استثماراته. مقارنة مع النتائج التي يمكن الحصول عليها لو لم تكن ضوابط الاستثمار الشرعية للصندوق منطبقة.

مخاطر توقعات غير صحيحة والتغيرات في أوضاع السوق: يعتمد أداء الصندوق المستقبلي بشكل كبير على التغيرات في مستويات العرض والطلب في القطاع العقاري ذات العلاقة، والتي تتأثر بالأوضاع الاقتصادية والسياسية المحلية والعالمية، وزيادة التنافس الذي ينتج عنه انخفاض قيمة العقارات واحتمال محدودة توفر التمويلات السكنية أو زيادة أسعار الرهن العقاري، والتغيرات في مستويات العرض والطلب، لذا، يمكن أن يكون للتوقعات غير الصحيحة المستخدمة من قبل مدير الصندوق لغايات اتخاذ القرار الاستثماري أثر سلبي على الصندوق.

عدم المشاركة في الإدارة: باستثناء ما هو مذكور في هذه الشروط والأحكام، لا يكون للمستثمرين الحق أو صلاحية المشاركة في إدارة الصندوق أو التأثير على أي من قرارات استثمارات الصندوق. وتُسند جميع مسؤوليات الإدارة لمدير الصندوق.

الاعتماد على كبار الموظفين: يعتمد نجاح الصندوق بشكل رئيسي على نجاح فريق إدارته. وتؤثر خسارة خدمات أي من أعضاء فريق إدارة الصندوق بشكل عام (سواء كان ذلك بسبب الاستقالة أو خلافه) أو عدم إمكانية جذب وتعيين موظفين إضافيين على عمل الصندوق ومنظومته. إن عدم وجود فريق ناجح لإدارة الصندوق ينعكس سلباً على القدرة على تنمية عقارات وأصول الصندوق والقدرة على التفاوض لما فيه من مصلحة الصندوق مما ينعكس على عوائد الصندوق وقيمة وحداته الاستثمارية.

مخاطر تضارب محتمل في المصالح: يخضع الصندوق لحالات مختلفة لتضارب المصالح نظراً لأن مدير الصندوق والشركات التابعة له، ومدراء كلٍ منهما والمدراء والمنتسبين من الممكن أن يكونوا مشاركين في أنشطة عقارية وغيرها من الأنشطة التجارية 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، يحد ذلك من قدرتها على تكريس مصادرها ومسؤولياتها لصالح الصندوق مما يؤثر على قدرة الصندوق بتحقيق أهدافه من حيث النمو في العوائد والقدرة على تحقيق قيمة سوقية أفضل للوحدات.

مخاطر ظروف القوة القاهرة: يخضع الصندوق بصفة عامة للظروف الاقتصادية والاجتماعية المحيطة في الدول والمدن التي يستثمر فيها الصندوق، إضافة إلى ذلك فإن استثمارات الصندوق معرضة بشكل جوهري إلى التأثير بقرارات منع التجول الكلي أو الجزئي على مدار اليوم مثل: إغلاق المطاعم وأماكن الترفيه، إضافة إلى إغلاق المجمعات التجارية والمصانع والمستودعات وتوقف ممارسة العمل بالأنشطة التجارية التي قد تنتج نتيجة للحروب و/أو الحريق و/أو انتشار الأوبئة والأمراض، مما يؤدي إلى عدم قدرة المستأجرين على سداد الإيجارات المستحقة للصندوق، و/أو انخفاض نسبة الإشغال في عقارات الصندوق و/أو عدم القدرة على تحصيل الإيجارات و/أو فسخ عقود الإيجار السارية مما سيكون له تأثيراً ملموساً على إيرادات العقارات المملوكة من قبل الصندوق ودرجات متفاوتة (وخاصة التجاري منها)، وكل ذلك يؤثر سلباً على العوائد الإيجارية للصندوق، وبالتالي تتأثر أعمال الصندوق سلباً نتيجة لهذه الظروف الاستثنائية مما يؤدي إلى انخفاض التوزيعات النقدية إلى مالكي الوحدات و/أو إلى انخفاض سعر وحدات الصندوق المدرجة في السوق المالية السعودية. إضافة إلى ذلك، فقد يكون لهذه الإجراءات والظروف تبعات قانونية على بعض العقود المبرمة من قبل الصندوق (بما فيها عقود الإيجار) والالتزامات الناشئة عنها.

(ب) عوامل المخاطر ذات الصلة بأصول الصندوق

توفر الاستثمارات المناسبة: تكون بعض من استثمارات الصندوق، كما بتاريخه، منتقاة من قبل مدير الصندوق، وبالتالي لن تكون هناك فرصة لمالكي الوحدات بتقييم العوامل الاقتصادية أو المالية أو غيرها فيما يتعلق بالاستثمارات المستقبلية. ولا يمكن تقديم ضمان بأن مدير الصندوق سيتمكن، عقب الاستحواذ على الأصول العقارية، من تحديد استثمارات تتماشى مع أهداف الاستثمار الخاصة بالصندوق، وتحديداً في بيئة السوق الحالية. إن تحديد الاستثمارات المناسبة للصندوق وهيكلتها هو أمر معقد بعض الشيء وغير مضمون بدرجة كبيرة. وعدم قدرة مدير الصندوق على تحديد الاستثمارات المناسبة يؤثر سلباً على قدرة الصندوق على تحقيق النمو المرغوب في القيمة السوقية للوحدات.

مخاطر سوق العقارات السكنية: تقع بعض الأصول العقارية التابعة للصندوق في القطاع السكني. ويعتمد أداء الاستثمارات في قطاع العقارات السكنية بشكل كبير على التغيرات في مستويات العرض والطلب والتي تتأثر بشكل كبير بالعوامل الاقتصادية والسياسية والأمنية المحلية والعالمية، بما في ذلك زيادة المنافسة التي تفرضها العقارات السكنية الأخرى. وتعتمد قدرة الصندوق على تحقيق صافي دخل تأجيري والحفاظ على القيمة العقارية للعقارات السكنية بشكل كبير على القدرة التنافسية للعقار مع العقارات المماثلة. وإذا ما تمكنت عقارات سكنية مماثلة من جذب مستأجرين بطريقة أفضل من العقارات المملوكة من قبل الصندوق، فإن صافي إيرادات الإيجار من الصندوق سوف ينخفض في المستقبل نتيجة لانخفاض الطلب من جانب المستأجرين. ويؤدي الانخفاض في صافي إيرادات الإيجار إلى تخفيض توزيعات العائد إلى مالكي الوحدات ويؤدي إلى انخفاض قيمة وسعر الوحدات في السوق المالية السعودية.

مخاطر الاستثمار في القطاع التعليمي: من الممكن أن تشمل استثمارات الصندوق مستقبلاً على استثمارات عقارية تقع في القطاع التعليمي. ولذلك من المحتمل أن يتأثر أداء الاستثمار في هذا القطاع سلباً لعدة أسباب منها - على سبيل المثال لا الحصر - عوامل تتعلق بمستويات العرض والتي منها زيادة المعروض من المدارس الأهلية و/أو الحكومية، وعوامل الطلب والتي منها حدوث انكماش اقتصادي، وفرض بعض الرسوم والضرائب، واحتمال حدوث تغيير

في الأنظمة واللوائح المنظمة لهذا القطاع والتي منها احتمال إلغاء تراخيص المدارس الأهلية. وتلك العوامل سوف تؤثر سلباً على العوائد الإيجارية مما يؤدي إلى انخفاض توزيعات العائد إلى مالكي الوحدات ويؤدي إلى انخفاض قيمة وسعر الوحدات في السوق المالية السعودية.

مخاطر الاستثمار في عقارات خارج المملكة: ينطوي الاستثمار خارج المملكة على العديد من المخاطر منها - على سبيل المثال لا الحصر - (١) الأمور المرتبطة بتقلبات صرف العملات: (٢) بعض المخاطر الاقتصادية والجيوسياسية: (٣) احتمال قيام الدولة التي يتم الاستثمار فيها بفرض ضرائب على الدخل والمكاسب المرتبطة بهذه الأصول. وتلك العوامل سوف تؤثر سلباً على العوائد الإيجارية مما يؤدي إلى انخفاض توزيعات العائد إلى مالكي الوحدات ويؤدي إلى انخفاض قيمة وسعر الوحدات في السوق المالية السعودية.

مخاطر الاستثمار في سوق العقارات التجارية/التجزئة: تقع بعض الأصول العقارية التابعة للصندوق في قطاع العقارات التجارية/التجزئة. إن هناك مخاطر محتملة منها - على سبيل المثال لا الحصر - انخفاض العوائد المحتملة بسبب التعرض لبعض فترات الركود أو الموسمية، أو الظروف الاقتصادية بشكل عام، مما يؤدي إلى عدم قدرة المستأجرين على السداد، والتي تؤدي إلى انخفاض نسبة الإشغال، وكل ذلك يؤثر سلباً على العوائد الإيجارية مما يؤدي إلى انخفاض توزيعات العائد إلى مالكي الوحدات وإلى انخفاض قيمة وسعر الوحدات في السوق المالية السعودية.

مخاطر القطاع الفندقي: قد تشمل استثمارات الصندوق مستقبلاً على استثمارات عقارية في القطاع الفندقي. ويتأثر الاستثمار في قطاع الفندقي بعوامل عدة منها - على سبيل المثال لا الحصر - العوامل الاقتصادية والتي تؤثر على معدلات الإنفاق الشخصي مما يؤدي إلى تأثر نسبة الإشغال في هذا القطاع. وعوامل العرض والطلب والتي تؤدي إلى الحاجة لتخفيض أسعار الغرف لاستقطاب النزلاء، وخاصة المناطق التي يوجد بها زيادة في المعروض، والموسمية في القطاع. وأيضاً تغير اللوائح والأنظمة وخاصة المتعلقة بزيادة الضرائب والرسوم. وتلك العوامل سوف تؤثر سلباً على العوائد الإيجارية (في حال تضمن الصندوق عقار في هذا القطاع) مما يؤدي إلى انخفاض توزيعات العائد إلى مالكي الوحدات ويؤدي إلى انخفاض قيمة وسعر الوحدات في السوق المالية السعودية.

مخاطر الاستثمار في القطاع الصناعي واللوجستي: تقع بعض الأصول العقارية التابعة للصندوق في القطاع الصناعي واللوجستي. وتكون هذه العقارات معرضة لمخاطر مختلفة تتعلق بالقطاع مثل الانقطاعات المحتملة في سلسلة عملية التوريد، ومخاطر التقلبات في أسعار المواد الخام، ومخاطر تدهور جودة الائتمان للعديد من العملاء الرئيسيين، ومخاطر إغلاق المصانع والمستودعات نتيجة لأسباب مختلفة ومنها انقطاع التيار الكهربائي وغيرها من مصادر الطاقة والأضرار التي قد تلحق بالآلات والمعدات والأضرار بالعمالية مما يؤدي إلى إبطاء أو إيقاف الإنتاج بشكل كامل والذي قد يكون له تأثير مادي على الصندوق وعوائد المستثمرين.

مخاطر الاستثمار في القطاع المكتبي: قد تشمل استثمارات الصندوق مستقبلاً على استثمارات عقارية في القطاع المكتبي. ويتأثر الاستثمار في قطاع المكتبي بعوامل عدة منها - على سبيل المثال لا الحصر - عوامل العرض والطلب نتيجة لتغيرات في سلوكيات السوق والمستأجرين، أو قد يتأثر بزيادة العرض من خلال إقبال مزيد من المطورين بتطوير عقارات مخصصة للاستخدام المكتبي أو انخفاض الطلب لعوامل تتعلق بالاقتصاد الكلي ونسب البطالة. فعلى سبيل المثال، قد تتبع بعض الشركات في المملكة سياسات تسمح لموظفيها العمل من المنزل أو بعيداً عن مكان العمل، إضافة لاختيارها استئجار مساحات مكتبية مشتركة محدودة المساحة بدلاً من استئجار مكاتب منفصلة ومجهزة بشكل كامل. وفي حال ازدياد عدد المستأجرين المتبعين لمثل هذه السياسات، فقد يضطر الصندوق صرف مبالغ رأسمالية كبيرة لإعادة ترتيب المساحات الإيجارية في العقارات العاملة في القطاع المكتبي وذلك مما له أثر على العوائد الإيجارية وانخفاض توزيعات العائد إلى مالكي الوحدات.

مخاطر سوق العقارات المتعلقة بقطاعات أخرى: قد تشمل استثمارات الصندوق مستقبلاً على استثمارات عقارية تقع في قطاعات متعددة مثل القطاع الصحي والخدمات اللوجستية وغيرها من القطاعات الأخرى. ويعتمد أداء الاستثمارات في قطاع العقارات بشكل كبير على التغيرات في مستويات العرض والطلب المتعلقة بالقطاع العقاري ذات العلاقة. وتعتمد قدرة الصندوق على تحقيق صافي دخل تآجيري والحفاظ على قيمة تلك العقارات بشكل كبير على أداء السوق العقاري وأداء القطاع العقاري، إضافة إلى القدرة التنافسية للعقار مقارنةً بالعقارات المماثلة. وبشكل عام، إذا ما تمكنت العقارات المماثلة لعقارات الصندوق من جذب مستأجرين بطريقة أفضل من العقارات الخاصة بالصندوق، فإن صافي إيرادات الإيجار من الصندوق سينخفض في المستقبل نتيجة لانخفاض الطلب من جانب المستأجرين أو نتيجة لزيادة حدة المنافسة. ومما يؤدي إلى الانخفاض في صافي إيرادات الإيجار وتخفيض توزيعات العائد لمالكي الوحدات وإلى انخفاض قيمة وسعر الوحدات في السوق المالية السعودية.

مخاطر وجود مستأجر واحد والتخلف عن الالتزام: تشتمل الأصول العقارية التابعة للصندوق على عقارات مؤجرة إلى مستأجر واحد فقط في الوقت الحالي. وبالتالي يتعرض الصندوق لدرجة أعلى من المخاطرة في حال تخلف أي من المستأجرين عن السداد، بخلاف ما إذا كان العقار مؤجر لعدة مستأجرين حيث تشكل نسبة الدخل التآجيري من كل مستأجر نسبة أقل من إجمالي الدخل التآجيري للصندوق. إضافة إلى أنه في حال تخلف أي من المستأجرين عن سداد الإيجار عن أي من الأصول العقارية المبدئية، فسوف يحد ذلك من قدرة مدير الصندوق على إعادة تأجير أي من العقارات على الفور، أو أن يحقق إيرادات إيجار مرضية والذي من شأنه أن يقلل من إيرادات إيجار العقارات. وعلاوة على ذلك، سوف يضطر مدير الصندوق لعمل تجديدات كبيرة للعقارات بغرض جذب مستأجرين جدد في المستقبل على أفضل شروط ممكنة، مما يؤثر على العوائد التي يتم توزيعها على مالكي الوحدات.

مخاطر عدم التزام المستأجرين بسداد دفعات الإيجار المترتبة على عقود الإيجار السارية لملكية الصندوق للعقار: بعض العقارات التي قد يمتلكها الصندوق مستقبلاً، قد يشغلها مستأجرون بموجب عقود إيجار سابقة لانتقال ملكية

العقارات للصندوق. وقد لا يتم إحلال الصندوق محل المالك السابق بالنسبة لعقود الإيجار المرتبطة بتلك العقارات بصورة رسمية من خلال اتفاقية إحلال أو إحالة أو تحويل. بل قد يعتمد الصندوق على إخطارات سيقوم المالك السابق للعقار بإرسالها للمستأجرين يطلب بموجبها إيداع مبالغ الإيجار في حساب بنكي حسب توجيهات مدير الصندوق حيث هو المالك الجديد للعقارات، وهذا قد يؤثر على إمكانية الصندوق في المطالبة بمبالغ الإيجار المستحقة أو تحصيلها بالاعتماد على تلك الإخطارات، في حال تخلف المستأجرين عن أدائها، وذلك مما يؤثر على العوائد التي يتم توزيعها على مالكي الوحدات.

مخاطر تركز معظم الإيجارات على مستأجر واحد: سيحقق الصندوق معظم دخله من المبالغ المستلمة من المستأجر/مدير الأملاك شركة ند العربية للتسويق العقاري، وذلك للأصول العقارية المبدئية التالية: مركز "أهلا كورت"، ومركز "بن ٢" التجاري، ومركز "النخبة" التجاري. وبناءً عليه، سوف يتأثر الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفعاته النقدية سلباً، بالإضافة إلى قدرته على القيام بتوزيعات على مالكي وحدات الصندوق في حال تخلف المستأجر المذكور عن سداد مبالغ الإيجار المتفق عليها في عقود التأجير المبرمة معه.

وأيضاً، فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفقات النقدية وكذلك قدرة الصندوق على دفع توزيعات للمستثمرين والتي ستتأثر جميعها سلباً في حال عدم تمكن الصندوق من إعادة التأجير لشركة ند العربية للتسويق العقاري (عند انتهاء مدة العقد أو الإنهاء المبكر لعقد الإيجار) بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار، أو في حال كانت القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المتوقع. وعلاوة على ذلك، سوف يضطر مدير الصندوق لعمل تجديدات كبيرة للعقارات المذكورة بغرض جذب مستأجرين جدد في المستقبل بأفضل شروط ممكنة، مما سيؤثر على العوائد التي يتم توزيعها على مالكي الوحدات. ولا يوجد أي ضمانات على احتمالية إيجاد مستأجر بديل أو أن تكون شروط أي عقد إيجار جديد ملائمة للصندوق مقارنة بعقد الإيجار الحالي.

وبما أن إدارة الأملاك هي من مهام المستأجر للأصول العقارية المبدئية المذكورة، فتوجد هناك أيضاً مخاطر اعتماد الصندوق على الدعم التشغيلي الكبير المنتظر من المستأجر. وعليه، فإن أي تقصير أو خلل في الالتزامات التعاقدية الخاصة بالمستأجر والخاصة بتشغيل العقار وإدارة الأملاك سوف يؤثر سلباً على تكاليف التشغيل والوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفعاته النقدية.

مخاطر تخلف الأطراف الأخرى عن الالتزام: سيتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية تتعلق بالأطراف الذين يقوم الصندوق بمزاولة الأعمال معهم كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر تسوية التخلف عن السداد. كما يمكن للصندوق أن يتعرض بشكل تام، في ظروف معينة، إلى مخاطر تخلف الطرف الآخر عن التزاماتهم التعاقدية تجاه الصندوق، بما في ذلك ملك الأراضي ومديري العقارات والبنوك الممولة و/أو المقاولين. ويؤدي إخلال أي طرف خارجي متعاقد معه عن سداد أي مستحقات تعاقدية إلى الصندوق إلى انخفاض دخل الصندوق، وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات.

التقلبات في قيمة العقار والمخاطر العقارية العامة: سوف تخضع الاستثمارات للمخاطر المتعلقة بملكية العقارات و/أو تأجيرها و/أو تطوير عملياتها و/أو إعادة تطويرها. وتشمل هذه المخاطر، على سبيل المثال لا الحصر، تلك المخاطر المرتبطة بالمناخ الاقتصادي المحلي العام والأوضاع العقارية المحلية والتغيرات في مستويات العرض والطلب المتعلق بالعقارات والنقص في إمدادات مصادر الطاقة ومختلف المخاطر غير المؤمن عليها أو غير القابلة للتأمين والكوارث الطبيعية واللوائح والقرارات الحكومية (على سبيل المثال، مراقبة الإيجارات) والتغيرات في الضرائب العقارية والتغيرات في معدلات العوائد وتوافر التمويلات السكنية التي من شأنها أن تجعل بيع أو إعادة تمويل العقارات صعب أو غير عملي، إضافةً إلى الالتزامات البيئية والالتزامات المحتملة المرتبطة بالتصرف في الأصول والحروب وغيرها من العوامل التي تقع خارج سيطرة مدير الصندوق.

وحيث شهد السوق العقاري تقلبات كثيرة في السابق، فهناك احتمال أن يقوم الصندوق بالاستحواذ على عقارات خلال فترة انتعاش في السوق العقاري قبل أن يشهد تدهور لاحق من شأنه أن يؤثر على القيمة السوقية لاستثمارات الصندوق.

ولا يوجد هناك أي ضمان على وجود سوق جاهزة لإعادة بيع الاستثمارات وذلك لأن الاستثمارات عموماً لن تكون سائلة.

بالإضافة إلى ذلك، يكون للتغيرات السلبية في تشغيل أي عقارات أو في الوضع المالي لأي مستأجر تأثيراً سلبياً على المدفوعات الإيجارية التي يتلقاها الصندوق، وبالتالي على قدرة الصندوق على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين. ومن الممكن أن يتعرض أي مستأجر، من وقت لآخر، للركود وهو الأمر الذي يضعف وضعه المالي مما يؤدي إلى تخلفه عن سداد المستحقات الإيجارية عند استحقاقها. وفي أي وقت، يجوز لأي مستأجر أن يسعى للحصول على حماية ضد قوانين الإفلاس أو الإعسار المعمول بها، وهو الأمر الذي يؤدي إلى رفض عقد الإيجار أو إنهائه أو أي نتائج سلبية أخرى، وبالتالي انخفاض التدفق النقدي القابل للتوزيع الخاص بالصندوق. ولا يمكن تقديم ضمان بأن المستأجرين لن يرفعوا دعاوى للحماية من الإفلاس في المستقبل، وإذا فعلوا ذلك فلن يستمر الإيجار سارياً.

التركيز على القطاع العقاري: يجوز تركيز أصول الصندوق في قطاع واحد محدد، على سبيل المثال القطاع العقاري السكني و/أو التجاري و/أو القطاع العقاري المكتبي و/أو قطاع المخازن العقاري. إن تركيز الاستثمارات في قطاع واحد أو أكثر يعرض الصندوق لخطر الركود الاقتصادي، وذلك بشكل يفوق ما إذا اشتملت أصول الصندوق الاستثمارية على أصول عديدة في قطاعات أخرى. ونتيجةً لذلك، يكون لهذا الركود تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفعاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين.

تركيز من قبل الموقع الجغرافي: تقع الأصول العقارية التابعة للصندوق في المملكة العربية السعودية. ولا توجد

متطلبات للصندوق بتنوع استثماراته خارج المملكة العربية السعودية وبشكل عام إذا ما ركز الصندوق استثماراته في مواقع جغرافية محدودة. فسوف يعرض هذا الصندوق إلى مخاطر تدني الأوضاع الاقتصادية بشكل أكبر عما لو اشتمل الصندوق على عقارات في مناطق جغرافية أكثر تنوعاً. ونتيجةً لذلك، يمكن لأي ركود في النشاط الاقتصادي أن يكون له تأثير سلبي جوهري على الحالة المالية للصندوق ونتائج عملياته، وتدفقاته النقدية، والقدرة على القيام بتوزيعات للمستثمرين.

مخاطر نزاع الملكية: أنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة الاستحواذ الإجمالي على عقار لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية العملية، يكون سعر الشراء لعقار ما عادة ما يساوي للقيمة السوقية. وفي حال نزاع الملكية، يتم الاستحواذ الإجمالي على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظامياً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن يكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق خطر نزاع الملكية، تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات ويخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.

مخاطر الاعتماد على إيرادات الإيجارات: يستحوذ الصندوق على استثمارات بناءً على القيم المستقاة من الإيرادات التي من المتوقع أن يتم الحصول عليها من المستأجرين. ولا يوجد ضمان بأن المساحات الشاغرة سوف يتم تأجيرها أو أن الإيجارات المنتهية سوف يتم تجديدها أو أنه سوف تكون هناك زيادة في الإيجارات بمرور الزمن. وفي حال تعرض أحد المستأجرين لآزمة مالية، فسوف يصبح عندها غير قادر على سداد المستحقات الإيجارية في الوقت المناسب أو تجديد عقد إيجاره. ويشغل بعض المستأجرين أجزاء كبيرة من الاستثمارات ذات الصلة. وبالتالي، طالما كانت استثمارات الصندوق مركزة في تلك الأصول، فسوف يتأثر الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين سلباً بشكل كبير بأي ظروف سلبية تؤثر على هؤلاء المستأجرين الرئيسيين.

مخاطر سهولة الأصول الأساسية: تُعد الأصول العقارية من الأصول غير السائلة نسبياً. وبالتالي، يصعب أو يستحيل على الصندوق أن يبيع أصل عقاري معين بالسعر المرغوب في أي وقت معين. وتتكون أصول الصندوق من أصول عقارية. ويصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تصنيفها كأصول عقارية كبيرة)، ويتعرض السعر المقترح للبيع لخصم كبير خاصة إذا تم إجبار الصندوق على التصرف في أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة. ويؤدي هذا الأمر إلى تخفيض قيمة الوحدات والتأثير سلباً على أداء الصندوق.

مخاطر التطوير: على الرغم من أن أغلب الأصول العقارية التابعة للصندوق عقارات مطورة، إلا أنه يجوز للصندوق الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري بنسبة لا تتعدى 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة. إن مشاريع التطوير العقاري في المملكة تواجه مخاطر عديدة. إن مخاطر الاشتراك في بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي: (١) التأخير في الانتهاء من أعمال التشييد في الوقت المحدد، و(٢) تجاوز التكاليف المحددة، و(٣) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة، و(٤) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة الصندوق والتي تتعلق بقطاع التشييد (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق). وهو الأمر الذي يعوق الانتهاء من مشاريع التطوير. إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي والإشغال، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة. وتكاليف التطوير العقاري المتصلة بالمشاريع التي لم تتم متابعتها حتى الاكتمال. إن الإنجاز الناجح لتلك المشاريع سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات وأي فشل في ذلك من شأنه أن يؤدي إلى تخفيض التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق.

مخاطر الزيادة في تكاليف البناء والتطوير: قد عمد مدير الصندوق إلى تطوير بعض الأصول وذلك بالاستفادة من بعض المواقع غير المستفاد منها فيها بناء أو إضافة أو تطوير مباني. وعليه، فإن تكاليف بناء وتطوير مشروع عقاري من الممكن أن تتجاوز التوقعات المحددة لأسباب مختلفة، من بينها - على سبيل المثال لا الحصر - التأخير بسبب الخلافات الصناعية، والخلافات مع مقاولي الباطن، والزيادة في تكاليف مواد البناء والمعدات والعمالة، وسوء الأحوال الجوية، والمشاكل والظروف غير المتوقعة. ولا يوجد أي ضمان بأن أي من تدابير التخفيف التي سيتم اتخاذها سوف تنجح في القضاء على خطر تكبد تجاوزات كبيرة في التكاليف. تلك التجاوزات التي تؤدي إلى وقوع خسائر في الاستثمارات. وفي مثل هذه الحالات، من الممكن أن يكون الاعتماد على المقاولين محدوداً وأي زيادة في تكاليف البناء سوف تقلل من عوائد الصندوق وبالتالي نسب التوزيعات النقدية المتاحة لمالكي الوحدات.

مخاطر عدم وجود شهادات إتمام بناء: استحوذ الصندوق على عقار مركز "هوم وركس"، وعقار "أهلا كورت"، وعقار "بن ٢" التجاري، وعقار "مركز النخبة" التجاري، وعقار "كليات الرؤية للتعليم - جدة"، وعقار "مستودعات أكون"، مع العلم أن هذه العقارات لم يتم إصدار شهادات إتمام بناء لهم من قبل البلديات وأو الأمانات ذات الاختصاص. إضافة إلى ذلك، فإنه من الممكن أن يستحوذ الصندوق في المستقبل على عقارات لا تحمل شهادة إتمام بناء صادرة عن البلدية أو الأمانة المختصة. وبالتالي، سيتعرض الصندوق لمخالفات من جهات حكومية مختلفة نتيجة لعدم استخراج شهادة إتمام بناء أو لاستخراجها بطريقة لا تتوافق مع تراخيص البناء ذات العلاقة، وذلك مما يكون له تأثير سلبي على العائد للصندوق والتوزيعات لمالكي الوحدات.

المخاطر المتعلقة بتملك حقوق الانتفاع/المنفعة للعقارات: سوف يستحوذ الصندوق على حقوق منفعة لعقارات (الأصل العقاري المبدئي "جالري مول")، ويؤدي عدم التزام مدير الصندوق أو مستشاريه أو الأطراف الأخرى التي يتعامل معها بالالتزامات المتعلقة بحق المنفعة إلى إلغاء هذا الحق و/أو فرض غرامات على الصندوق. كما يمكن أن يتم إلغاء حق المنفعة في حال احتياج جهة حكومية ما للعقار من أجل تحقيق منفعة عامة. وفي حال إلغاء العقد و/أو تخلف

الطرف الآخر عن التزاماته التعاقدية تجاه الصندوق، سيؤدي ذلك إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي سيؤثر سلباً على عوائد الصندوق.

المخاطر المتعلقة بترتيبات التشييد والتشغيل ونقل الملكية: سوف يستحوذ الصندوق على حقوق منفعة لعقارات تشمل على ترتيبات تشييد وتشغيل ونقل الملكية (مثل ذلك الأصل العقاري المبدئي "جالري مول"). وفي هذه الحالة، يمكن أن ينطوي الاستثمار على مخاطر متعلقة بسداد غرامات أو إلغاء الترتيبات المتعلقة بالتشييد والتشغيل ونقل الملكية مع الجهة المالكة للعقار في حال عدم تمكن مالك حق المنفعة (الصندوق) من الالتزام بالاشتراطات التعاقدية الخاصة بالعقار أو الترتيبات المتعلقة به، مما سيكون له أثر سلبي على أداء الصندوق وتحقيق خسائر كبيرة. كما يؤدي فرض أي طلبات إضافية متعلقة بترتيبات التشييد والتشغيل للعقار من الجهات الحكومية ذات العلاقة إلى زيادة التكاليف المتعلقة بأعمال التطوير وفترة الإنجاز الخاصة به مما يؤدي إلى تأخير عملية التطوير وبالتالي سيؤثر سلباً على عوائد الصندوق.

مخاطر التمويل والرهن: سوف يتم تمويل الصندوق من خلال تسهيلات بنكية وهو ما يزيد من مستوى مخاطر الصندوق وهو ما يؤثر سلباً على الدخل الذي يجنيه الصندوق، أو يؤدي إلى خسارة رأس المال الأصلي وبالتالي القيمة السوقية للوحدات. وتتعاظم الزيادات والانخفاضات في قيمة أصول الصندوق العقارية عندما يلجأ الصندوق للتمويل. فعلى سبيل المثال، يسبب التمويل تغيرات عشوائية في صافي قيمة أصول الصندوق أو تعرضه لخسارة تفوق مبلغ استثماره. إن استخدام التمويل يخلق فرصة للزيادة في العوائد ولكنه في نفس الوقت ينطوي على درجة عالية من الخطر المالي ويؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل والركود الاقتصادي. علاوة على ذلك، فإنه سوف يتم رهن أصول الصندوق لصالح ممول بما يتماشى مع شروط اتفاقية التسهيلات الائتمانية والأنظمة ذات الصلة. وبالتالي يمكن أن يقوم الممول بالمطالبة بالأصول فور حدوث أي تخلف عن السداد من جانب الشركة ذات الغرض الخاص و/أو الصندوق (حسبما هو مشروط في وثائق التمويل) مما يتيح للممول بيع العقار المرهون لاستعادة المبالغ المستحقة ب موجب التمويل، وذلك مما يكون له أثر على الدخل التأجيلي للصندوق من العقار المرهون.

وعلماً أنه صدر تعميم من مؤسسة النقد العربي السعودي مؤخراً بتاريخ ١٤٣٧/٧/٢٦هـ الذي يتطلب توثيق الرهون العقارية في سجل الرسمي بدلاً عن اتباع آلية الإفراغ المتبعة في الوقت الحالي، إلا أنه لا تتوافر المعلومات الكافية لدى مدير الصندوق حول الآلية الحديثة المقترحة للرهن وبالتالي يصعب حصر مخاطر تسجيل الرهن لحين ممارسة تسجيل الرهن بشكل شائع في السوق العقاري.

وسوف يتم فتح حساب لدى البنك الممول باسم الشركة الحافظة لأصول الصندوق في البنك الممول يتم من خلاله جمع كافة الإيجارات الخاصة بالأصول العقارية الخاصة بالصندوق، بحيث يدفع من خلال هذا الحساب جميع مستحقات التمويل لصالح البنك الممول وفقاً لما يتفق عليه مدير الصندوق والبنك الممول. وبالتالي يمكن أن يقوم الممول بالمطالبة بالإيجارات في حال حدوث أي تخلف عن السداد من جانب الشركة ذات الغرض الخاص و/أو الصندوق (حسبما هو مشروط في وثائق التمويل) مما يتيح للممول حجز وسحب الإيجارات لاستعادة المبالغ المستحقة ب موجب التمويل، وذلك مما يكون له أثر سلبي على عوائد الصندوق وقدرة الصندوق على القيام بالتوزيعات النقدية المستهدفة.

علماً بأنه كما في تاريخ الشروط والأحكام هذه، تم رهن أصول الصندوق التالية إلى الممول (مصرف الراجحي):

- مجمع الملقا السكني
- مركز بلازو
- مركز "أهلاً كورت"
- مركز "هوم وركس"
- مركز "بن ٢" التجاري
- مركز "النخبة" التجاري
- برج الجانسن
- كليات الفارابي
- المبنى التدريبي لكليات الفارابي

وبالتالي، يمكن أن يقوم الممول بالمطالبة بالأصول فور حدوث أي تخلف عن السداد من جانب الشركة ذات الغرض الخاص و/أو الصندوق (حسبما هو مشروط في وثائق التمويل) مما يتيح للممول بيع العقار المرهون أو الاستحواذ على العقار لاستعادة المبالغ المستحقة ب موجب التمويل، وذلك مما يكون له أثر على الدخل التأجيلي للصندوق من العقار المرهون و/أو القيمة المتحصلة من بيع العقار.

بعض الأصول العقارية للصندوق مسجلة لصالح أحد جهات التمويل: بعض الأصول العقارية التي تم الاستحواذ عليها/سوف يستحوذ عليها الصندوق مرهونة لدى بنوك ممولة (الأصل العقاري برج الجانسن) وذلك عن طريق تسجيل صك الملكية باسم إحدى الشركات التابعة لأحد البنوك الممولة ذات الصلة، وذلك ضماناً لالتزامات المالك الحالي بموجب اتفاقية التسهيلات المبرمة مع البنك الممول ذات الصلة. وعلى الرغم من الحصول على عدم ممانعة من البنوك الممولة على فك رهن الأصول العقارية الآنف ذكرها مقابل تقديم ضمانات بديلة أو سداد الدين القائم، فإنه لا يمكن الجزم بأن ذلك سوف يتم بالشكل والوقت المناسبين مما يؤثر سلباً على الوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل الخاصة بالصندوق.

مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون: يتنافس الصندوق مع ملاك ومشغلين ومطورين عقاريين آخرين في المملكة العربية السعودية، وقد يمتلك بعضهم عقارات مشابهة للعقارات التي يمتلكها الصندوق في نفس النطاق

الذي تقع فيه العقارات. وإذا قام منافسو الصندوق بتأجير أماكن سكنية و/أو تجارية مماثلة للعقارات التي يمتلكها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه العقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة أقل من تقويم الصندوق للأصول القابلة للمقارنة، فإن الصندوق من الممكن أن لا ينجح في تأجير المساحة التجارية والسكنية بأسعار أو وفق شروط مناسبة أو أن لا ينجح في ذلك على الإطلاق. وبالتالي، سوف يتكبد الصندوق تكاليف ومصاريف إضافية لأغراض الاحتفاظ بالعقارات و سوف يتعرض لخسارة الدخل المحتمل كنتيجة لعدم تأجير أو استغلال العقارات الأساسية. وبناءً عليه، يتأثر الدخل أو العائد المتوقع للمالكي الوحدات سلباً.

مخاطر إفصاحات الصندوق عند بيع العقار: بخصوص التصرف باستثمارات الصندوق، فإنه من الممكن أن يُطلب من الصندوق إجراء إفصاحات حول الشؤون التجارية والمالية للاستثمار، مثل تلك التي تتم بخصوص بيع أي عقار، ومن الممكن أن يُطلب من الصندوق ضمان تعويض المشتري لتلك الاستثمارات للحد الذي تكون فيه تلك الإفصاحات غير دقيقة. وينتج عن تلك الترتيبات والتعويضات (في حال استحقاقها) انخفاض في عوائد مالكي الوحدات.

وبالإضافة إلى ذلك، تنص الشروط والأحكام على أنه سيقوم الصندوق بتعويض مدير الصندوق والتابعين له بما في ذلك مسؤوليه ومديره وشركائه وموظفيه ومساهميهم والأعضاء وغيرهم من الوكلاء، عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والنفقات التي تنشأ بأي حال من واجباتهم تجاه الصندوق، باستثناء ما إذا حدث ذلك نتيجة لأي احتيال أو إهمال جسيم أو سوء سلوك متعمد من جانب الطرف ذو العلاقة. وتؤثر التزامات التعويض تلك بشكل جوهري على عوائد المستثمرين.

مخاطر عدم القدرة على التخلص من استثمارات الصندوق بشروط جيدة: سوف يقوم الصندوق بالتخارج من العقارات والأصول الأخرى الخاصة به في الوقت الذي يراه مدير الصندوق مناسباً للبيع. إن قدرة الصندوق على التصرف في العقارات بناءً على شروط مواتية يعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من جانب بائعين آخرين وتوافر مصادر التمويل لمشتريين محتملين. وفي حال لم يتمكن الصندوق من التصرف في أصوله بناءً على شروط مناسبة أو في توقيت مناسب فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات ستتأثر سلباً.

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية: تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية. بالإضافة إلى ذلك، في حال لجوء أي مستأجر إلى الحماية المتوفرة له بموجب أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أي أنظمة مماثلة، يجوز له إنهاء عقد الإيجار، مما ينتج عنه نقصان في التدفق النقدي للصندوق. وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال بالتزامات و/أو حالات الإفلاس من قبل المستأجرين، فإن التدفقات النقدية الخاصة بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات ستتأثر سلباً.

مخاطر عدم وجود ضمانات وفاء المستأجرين بسداد الدفعات الإيجارية: لا تتضمن العقود الإيجارية المتعلقة بكل من مجمع الملقا السكني ومركز بلازو ومركز "هوم وركس" على أي ضمانات سداد للإيجارات، مما يؤثر على الصندوق بشكل سلبي في حال قام المستأجرين بعدم الوفاء بالتزامات التأجير التعاقدية الخاصة بهم. وعلى الرغم من أنه تم الحصول على سندات لأمر من مستأجري جالري مول ومركز "أهلا كورت" ومركز "بن ٢" ومركز "النخبة" التجاري، إلا أنه قد لا يتمكن مدير الصندوق من الحصول على قيمة تلك السندات. وبذلك، فإن التدفقات النقدية الخاصة بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات ستتأثر سلباً.

مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند انتهاء مدة العقد: سوف يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسدها مستأجرو العقارات. وبناءً عليه، فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على دفع توزيعات للمستثمرين سوف تتأثر جميعها سلباً في حال لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار، أو في حال كانت القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المتوقع أو في حال كانت نسبة الإشغال أقل بكثير من المتوقع. فعلى سبيل المثال، تنطبق هذه الحالات على عقار "مجمع الملقا السكني" حيث يتم تمديد الفترة الإيجارية لعدد ثمانية مباني من أصل الثمانية عشر مبنى المؤجرة في عقار مجمع الملقا السكني وهو ما يعرض العوائد الإيجارية الخاصة بالعقار للانخفاض حتى يتسنى للعقار الوصول إلى نسبة إشغال مستقرة. ولذلك سيقوم مدير الصندوق بالعمل على تسويق العقار والبحث عن مستأجرين جدد لإحلال المستأجر الحالي في المباني العشرة الأخرى.

وعند انتهاء أي عقد إيجار، لا يوجد أي ضمان على أن العقد سوف يتم تجديده أو أنه سوف يتم إيجاد مستأجر بديل. ومن الممكن أن تكون شروط أي عقد إيجار لاحق أقل ملاءمة للصندوق من عقد الإيجار الحالي. وفي حال التقصير من جانب أي مستأجر، سوف يواجه المؤجر تأخيراً أو قيوداً عند تنفيذ الحقوق إضافة إلى تكبد تكاليف باهظة لحماية استثمارات الصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن قدرة الصندوق على تأجير المساحة الإيجارية وكذلك القيمة الإيجارية التي يتقاضاها تتأثران ليس فقط بمستويات الطلب من جانب المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين.

مخاطر الإنهاء المبكر لعقد الإيجار: يجوز للمستأجر إلغاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته وذلك بناءً على شروط معينة. وبالتالي فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفقات النقدية وكذلك قدرة الصندوق على دفع توزيعات للمستثمرين تتأثر جميعها سلباً في حال عدم تمكن الصندوق من إعادة تأجير المساحات الشاغرة بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار، أو في حال كانت القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المتوقع. وعلاوة على ذلك، فإن قدرة الصندوق على تأجير المساحات الشاغرة وكذلك القيمة الإيجارية التي يتقاضاها تتأثران ليس فقط بمستويات الطلب من جانب المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب

المستأجرين. وسوف يضطر مدير الصندوق لعمل تجديدات كبيرة للعقارات بغرض جذب مستأجرين جدد بأفضل شروط ممكنة، مما يؤثر على العوائد التي يتم توزيعها على مالكي الوحدات. ولا يوجد أي ضمانات على احتمالية إيجاد مستأجر بديل. وقد تكون شروط أي عقد إيجار جديد أقل ملاءمة للصندوق من عقد الإيجار الحالي.

مخاطر الشركات المشغلة أو الشركات المختصة بإدارة الأملاك: سوف يستخدم الصندوق شركة أو شركات مختصة بتشغيل وإدارة الأصول العقارية على أساس حصري ويعتمد على خبراتهم لتشغيل وتأجير العقارات. وتعتمد عوائد العقارات المطورة بشكل كبير على قدرة المشغل أو مدير الأملاك على التأجير وتحصيل الإيجارات وإقامة علاقات جيدة مع المستأجرين. كما أن المشغل قد يقوم بالاستعانة بعدد من المتعهدين لغرض تقديم خدمات مثل الأمن والنظافة والصيانة والخدمات الأخرى. وعليه، فإن أي تقصير أو خلل في مستوى الخدمة المقدمة من المشغل أو من المتعهدين لأي سبب من الأسباب أو إخفاق المشغل في إدارة المتعهدين بالكفاءة المطلوبة سيكون من شأنه التأثير المباشر وبشكل سلبي في أداء الصندوق ووضعته المالي وبالتالي سعر الوحدة.

مخاطر الخسائر غير المؤمنة: سوف يحتفظ الصندوق بتأمين متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية يغطي جميع العقارات التي يملكها ويديرها الصندوق. ومن الممكن أن لا يغطي التأمين خسائر معينة، مثل تلك التي تنتج عن العواصف أو الفيضانات أو الحوادث الزلزالية، مع مراعاة بعض القيود، من بينها الخصومات الكبيرة أو السداد التشاركي وقيود وثائق التأمين والتأخر في تحصيل المطالبات. لذا، فإن الصندوق سوف يتكبد خسائر مادية تتجاوز عوائد التأمين. وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً. فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدوده التأمينية فيما يتعلق بملكية إحدى العقارات أو أكثر، فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة، فضلاً عن العوائد المستقبلية المتوقعة من هذه الممتلكات. وبالتأكيد فإن أي خسارة من هذا القبيل من المرجح أن تؤثر سلباً على وضع الصندوق المالي ونتائج عملياته، والتدفقات النقدية الناتجة عنه، ومن ثم قدرة الصندوق على تقديم توزيعات للمستثمرين فضلاً عن سعر تداول الوحدات بالسوق.

المخاطر بشأن دقة تقييم العقارات و تقييم الإيجارات: فضلاً عن التقييمات التي يجريها المقيمين المستقلين، سوف يقوم مدير الصندوق بعمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق. وستكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق لغرض تقدير قيمة عقار ما وإيجاره فقط، وليست مقياساً دقيقاً لقيمة العقار/الإيجار التي يمكن الحصول عليها عند بيع/إيجار ذلك العقار، حيث يعتمد ذلك الأمر على التفاوض بين الطرفين (بين المشتري والبائع / بين المؤجر والمستأجر). حيث إن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار وإيجاره يعتمد إلى حد كبير على الظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق.

وإذا قرر الصندوق تصفية أصوله، فإن القيمة المحققة من الممكن أن 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 في السوق المتعثرة يمكن أن يؤثر سلباً على دقة تقديرات قيمة العقار وإيجاره وعلى المفاوضات بين الطرفين (بين المشتري والبائع / بين المؤجر والمستأجر) وبالتالي على العوائد النهائية لمالكي الوحدات.

مخاطر عدم المساواة في الحصول على المعلومات: يحق للصندوق إصدار حتى ٧٠٪ من وحداته للملاك الحاليين للعقار الذي يستحوذ عليه الصندوق كمساهمات عينية. وبالتالي تنشأ مخاطر بحصول مجموعة الملاك الحاليين للعقار على معلومات جوهرية والتي لا يكون لدى مدير الصندوق علم بها أو لا يدرك أنها جوهرية. وبالتالي، لا يستطيع مدير الصندوق في بعض الحالات اتخاذ القرارات باعتبار كافة المعلومات الجوهرية التي تتعلق بالعقار. وبالتالي يكون لأي قرار خاطئ أثر سلبي على نتائج أعمال الصندوق.

مخاطر الاستثمار في صناديق المراجعة والأسهم المدرجة وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى: يجوز للصندوق الاستثمار في تعاملات مربحة بالريال السعودي مع البنوك السعودية محلية أو في أسهم الشركات العقارية المدرجة والمتوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية أو غيرها من الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة المتوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية. ومن الممكن أن تنخفض قيمة هذه الأنواع من الاستثمارات كونها ليست ودائع بنكية. وبالإضافة إلى ذلك، هناك مخاطر إخلال الغير فيما يخص تعاملات المراجعة الناشئة عن الأنشطة التجارية التي تنطوي على التعامل في الأدوات المالية غير السائلة، التي لا يتم المقاصة أو الدفعات فيها عند شركة مقاصة خاضعة لرقابة أو سوق مالي، مما سيؤثر سلباً على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية للوحدات.

مخاطر تأثير السياسات الحكومية على السوق العقاري السعودي: قامت الحكومة مؤخراً بفرض رسوم على الأراضي البيضاء في المملكة، والمعروفة باسم "رسوم الأراضي البيضاء". وتوفر هذه الرسوم حافزاً للمطورين الآخرين لتطوير الأراضي غير المستغلة، ولكن من الممكن أن تؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري، مما سوف يؤثر على قدرة الصندوق في تحقيق صافي دخل تأجيري والحفاظ على القيمة العقارية للعقارات. وإذا تمكنت عقارات مماثلة من جذب مستأجرين بطريقة أفضل من العقارات المملوكة من قبل الصندوق، فإن صافي إيرادات الإيجار من الصندوق سينخفض في المستقبل نتيجة لانخفاض الطلب من جانب المستأجرين.

مخاطر صرف العملات: يجوز للصندوق الاستثمار في الأصول والأدوات المالية بعملة مختلفة. تتضمن الاستثمارات في الأوراق المالية الأجنبية اعتبارات إضافية مثل التقلبات في سعر الصرف بين الريال السعودي ومختلف العملات

الأجنبية التي يتم استثمار الصندوق بها والتكاليف المرتبطة بتحويل العائد على الاستثمار من عملة لأخرى.

(ج) عوامل المخاطر الأخرى:

مخاطر الوضع القانوني: إن الصندوق يمثل ترتيباً تعاقدياً بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق. وهذا الترتيب التعاقدية تحكمه وتشرف عليه هيئة السوق المالية. ليس لدى الصندوق شخصيته القانونية أو الاعتبارية الخاصة، ولذا فقد لا يجد الصندوق تأييداً من الجهات المشرعة الرسمية السعودية أو المحاكم السعودية لعدم وضوح كيان الصندوق القانوني. مما يعرض الصندوق لخسائر تنعكس بشكل مباشر على السعر السوقي لوحدات الصندوق.

المخاطر القانونية والتنظيمية: إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على التشريعات القائمة والمعلنة. فقد تطرأ تغييرات قانونية وتنظيمية في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته. وقد تكون قدرة الصندوق على اللجوء للحماية القانونية في حال نشوء نزاع محدودة. وقد يتعين اللجوء إلى محاكم المملكة العربية السعودية سعياً وراء حماية الحقوق. وتعد عملية تنفيذ عقود الإيجارات والعقود الأخرى من خلال النظام القضائي في المملكة عملية طويلة وصعبة وتنازحها غير متوقعة. حيث تؤدي أي تغييرات في التشريعات القائمة أو تأخر الإدارات الحكومية في تطبيق هذه التشريعات إلى التأثير سلباً على الصندوق.

مخاطر الرسوم الحكومية: قامت الحكومة مؤخراً بفرض عدد من سياسات الإصلاح الاقتصادي والتي تشمل على رسوم وضرائب يتم فرضها على الأفراد و/أو مؤسسات القطاع الخاص بما في ذلك الرسوم على الأراضي البيضاء والمذكورة أعلاه. ولذلك، من الممكن أن تطرأ تغييرات قانونية وتنظيمية في المملكة أو خارجها خلال مدة الصندوق تؤدي إلى فرض رسوم حكومية أخرى. وحيث إن الصندوق هو المسؤول عن أي رسوم حكومية مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من الجهات الحكومية، فإن ذلك سوف يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته.

مخاطر السعودية: تشترط الجهات الحكومية المختلفة توظيف نسبة معينة من المواطنين السعوديين في قطاعات استثمارات الصندوق. ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يُطلب من الصندوق واستثماراته الالتزام بمثل هذه السياسات أو نسب السعودية التي تفوق النسب الحالية. ذلك لأن السعودية قد تتطلب توظيف موظفين إضافيين أو توفير تدريب إضافي. وتؤدي هذه التكاليف الأخرى إلى ارتفاع التكاليف التشغيلية للعقارات التي سيتم اقتطاعها من صافي دخل الصندوق وبالتالي سوف تنخفض الأرباح الصافية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات.

مخاطر ضريبة الدخل والزكاة: تقع صناديق الاستثمار، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، ضمن تعريف شركة رأس المال وفقاً للوائح المتعلقة بالضريبة والزكاة بالمملكة العربية السعودية. وبالتالي، من الممكن أن يتم تفسير ذلك بأنه يجب على الصندوق أن يسجل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل ويستوفي التزامات ضريبة الدخل أو الزكاة. ومع ذلك، وحتى تاريخه، لم تقم الهيئة العامة للزكاة والدخل بفرض الضرائب أو الزكاة على صناديق الاستثمار أو مالكي الوحدات الخاضعة لتنظيم هيئة السوق المالية على الرغم من عدم وجود قرار أن نظام رسمي يعفي الصندوق من الزكاة أو الضرائب. وفي حين أن الهيئة العامة للزكاة والدخل لم تقم بمتابعة تحصيل التزامات ضريبة الدخل والزكاة من الصناديق السعودية، فإن ذلك لا يعني أن الهيئة العامة للزكاة والدخل لن تغير نهجها وتقرر فرض الضرائب على الصناديق في المستقبل وبأثر رجعي؛ مما يؤدي إلى فرض عقوبات على التأخير في دفع ضريبة الدخل/الزكاة. إن تكبد أي من هذه الضرائب (والعقوبات المتأخرة المرتبطة بها) من شأنه أن يقلل من المبالغ المتاحة لعمليات الصندوق بالإضافة إلى التوزيعات المحتملة لمالكي الوحدات.

مخاطر الضريبة: ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر ضريبية متنوعة غير معلومة بشكل واضح في الوقت الحالي. وبؤدي خضوع الصندوق لدفعات ضريبية إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلاً عن التوزيعات المحتملة للمستثمرين. وسوف تؤدي الضرائب التي يتكبدها المستثمرون إلى تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها.

مخاطر السياسات الحكومية حول معاملة الأجانب في المملكة: إن التغييرات في ضريبة الوافدين والضرائب على التحويلات المالية من الوافدين وفرض أي ضرائب جديدة على العمالة الوافدة وعائلاتهم تؤدي إلى خروج عدد كبير من الوافدين من المملكة مما يقلل من الدخل المتاح للصندوق و يقلل من مستويات الطلب على العقارات التابعة للصندوق وبالتالي يؤثر سلباً على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية لوحدات الصندوق.

مخاطر ضريبة القيمة المضافة: كما في تاريخ صدور هذه الشروط والأحكام، فإن الاستثمار في هذا الصندوق لا يخضع لضريبة دخل أو ضريبة استقطاع أو ضريبة على الأرباح الرأس مالية أو أي ضريبة أخرى ذات صلة، إلا أنه تم تطبيق ضريبة القيمة المضافة في المملكة اعتباراً من يناير ٢٠١٨م.

ووفقاً للمادة ١٧ من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة (التعاملات التي لا تقع ضمن نطاق الضريبة - نقل النشاط الاقتصادي)، لا يُعد قيام الشخص الخاضع للضريبة بنقل سلع وخدمات والتي تشكل جزءاً من نشاطه الاقتصادي بمثابة توريد لسلع وخدمات من قبل ذلك الشخص، إذا توفرت الشروط التالية:

- أن تكون السلع والخدمات التي تم نقلها قابلة للتشغيل كنشاط اقتصادي بذاتها، وأن يستعمل المتلقي تلك السلع والخدمات مباشرة بعد الانتقال لمزاولة نفس النشاط الاقتصادي.
- أن يكون المتلقي شخص خاضع للضريبة أو سوف يصبح شخصاً خاضعاً للضريبة نتيجة لعملية النقل.
- أن يتفق المورد والمتلقي كتابةً على أنهما يرغبان في أن يُعد النقل نقلاً لنشاط اقتصادي لأغراض هذه

اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة.

وعليه، لم يقر مدير الصندوق باحتساب ضريبة القيمة المضافة على قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والثانية. بناءً على المشورة الضريبية التي حصل عليها مدير الصندوق من مستشار الضريبة.

إلا أنه يجب التنويه إلى أن الهيئة العامة للزكاة والدخل من الممكن أن ترى بأن لها الحق بإعادة إخضاع هذه العملية للضريبة. وأنه لا يمكن التنبؤ بذلك إلا عندما تقوم الهيئة العامة للزكاة والدخل بإجراء المراجعة الفعلية للعملية، حيث إنه لا يوجد حالات مشابهة سابقة يمكن الاستدلال بها نظراً لحدثة تطبيق هذا النظام في المملكة.

وبشكل عام فإنه في حال عدم انطباق الشروط الواردة في المادة ١٧ من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة، وتم خضوع عمليات الاستحواذ على الأصول العقارية لضريبة القيمة المضافة، فإن الضريبة المدفوعة قابلة للاسترداد نقداً من الهيئة العامة للزكاة والدخل وفقاً للمادة ٦٩ من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة (رد الضريبة المسددة بالزيادة)، أو خصمها من خلال الاقرارات الضريبية اللاحقة وفقاً للمادة ٤٩ (خصم ضريبة المدخلات) من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة.

وفي حال ارتأت الهيئة العامة للزكاة والدخل وجوب تطبيق ضريبة القيمة المضافة على عمليات الاستحواذ المذكورة الخاصة بالصندوق، والذي سيؤدي إلى اضطراب الصندوق إلى دفع ضريبة القيمة المضافة من موارده الخاصة، فمن المتوقع أن يؤثر ذلك سلباً بشكل كبير على التوزيعات النقدية للصندوق عند دفع الضريبة المذكورة، علماً أن الصندوق يدفع ضريبة القيمة المضافة على الدخل المتأتي من تأجير العقارات التابعة للصندوق.

ومن المتوقع أن يخضع مدير الصندوق ومقدمي خدمات الصندوق لضريبة القيمة المضافة، وبالتالي سوف تُعدل الدفعات المستحقة لمدير الصندوق و/أو مقدمي خدمات الصندوق بحيث تأخذ ضريبة القيمة المضافة بعين الاعتبار.

مخاطر ضريبة التصرفات العقارية: يخضع الصندوق لضريبة التصرفات العقارية ابتداءً من ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م وبنسبة من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته من قبل الصندوق مهما كانت حالته أو شكله، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها. وتسدد الضريبة ما لم تطبق الاستثناءات الواردة في اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (٨٤/أ) وتاريخ ١٤/٢/١٤٤٢هـ. وتسدد الضريبة قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود. وفي حال تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على أي عقار يبيعه الصندوق، يدفع الصندوق ضريبة بنسبة من قيمة العقار إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل، وذلك مما قد يؤثر على العائد للصندوق ومالكي الوحدات.

مخاطر ضريبة الاستقطاع: بموجب الأنظمة الضريبية السعودية، تخضع الدفعات من شخص مقيم (سواء كان يدفع الضرائب أم لا) إلى شخص غير مقيم، للضريبة. وبناءً على ذلك، يجب أن يخضع دفع أرباح صندوق استثمار، بما في ذلك صندوق استثمار عقاري متداول إلى مساهم غير مقيم، لضريبة استقطاع بنسبة ٥%. وبموجب الممارسات الحالية، لم تفرض على صناديق الاستثمار أي ضرائب (بما في ذلك ضريبة الاستقطاع) على المدفوعات من الصندوق إلى مالكي الوحدات. ولا توجد توجيهات رسمية صادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل بشأن هذه المعاملة، وبالتالي، فإن أي ضريبة استقطاع من الممكن أن تكون مستحقة على توزيعات الصندوق، مما سيقلل من عوائد استثمارات الصندوق. وينبغي للمستثمرين المحتملين استشارة مستشارين ضريبيين خاصين بهم فيما يتعلق بالآثار الضريبية المترتبة على الاستثمار في الوحدات واحتجازها والتصرف فيها.

مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية: من الممكن أن لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار أي اعتماد أو موافقة بلدية مطلوبة أو تم منحها بشروط غير مقبولة أو غير منطقية. وفي مثل هذه الحال، من الممكن أن لا يستطع الصندوق المضي قدماً بالاستثمار أو تطوير العقار، مما سيؤثر سلباً على قيمة الوحدات حيث إن العوائد المتوقعة من التطوير لن يتم حصادها في الوقت المحدد لها.

مخاطر التقاضي مع الغير: إن الصندوق معرض لاحتمالية الانخراط في إجراءات قضائية مع الغير نظراً لطبيعة الأنشطة الخاصة به. وفي هذه الحالة، يتحمل الصندوق أتعاب قانونية فيما يتعلق بمواجهة مطالبات غير الإضافية إلى مبالغ التسويات أو الأحكام، 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 النزاعات القضائية وذلك وفقاً لقيود معينة.

مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض: تحدد هذه الشروط والأحكام الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهموه ومديروه ومسؤولوه وموظفوه ومستشاروه والشركات التابعة له المسؤولية تجاه الصندوق. ونتيجة لذلك، يحد هذا من حق المستثمرين في التعويض بالمقارنة مع الحالات التي لا تكون مثل تلك الشروط المقيدة منصوص عليها. وبالإضافة إلى ذلك، تلزم هذه الشروط والأحكام الصندوق بتعويض مدير الصندوق والشركات التابعة له عن بعض المطالبات والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق. وهذه الالتزامات بالتعويض ستؤثر بشكل سلبي على عوائد المستثمرين. وعلى الرغم من ذلك، فإن التزامات المستثمر تجاه الصندوق لا تتجاوز المبلغ الذي استثمره في الصندوق.

المخاطر السائدة والسياسية: تتأثر قيمة الصندوق واستثماراته بشكل سلبي بالتطورات السياسية والدبلوماسية، وعدم الاستقرار والتغيرات في السياسات الحكومية وغيرها من التطورات السياسية والاقتصادية.

النزاعات العينية: رهنًا بالالتزام بالمتطلبات التنظيمية، يجوز للصندوق إجراء توزيعات عينية بشكل عقارات أو حصص

في شركات أخرى عند حل الصندوق. وفي حال التوزيع العيني، قد يستلم مالكو الوحدات حصص في شركة أو عقارات يصعب التصرف بها وتحويلها نقداً. وسوف ينشئ التوزيع العيني آلية أصول على تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليتحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات نقداً.

البيانات المستقبلية: إن هذه الشروط والأحكام تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق. وفي بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل: "تتوقع"، "تعتقد"، "يوصل"، "تتقدّر"، "ننوي"، "ربما"، "خطط"، "مشاريع"، "من المفترض"، "سوف"، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. وهذه البيانات تشير لمجرد توقعات فقط في حين أن الأحداث أو النتائج الفعلية قد تختلف على نحو جوهري. ويجب على المستثمرين عند تقييم هذه البيانات النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في البند (٦) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "مخاطر الاستثمار في الصندوق". حيث إن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية عن تحديث أي من البيانات المستقبلية بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام من أجل مطابقة هذه البيانات مع النتائج الفعلية أو التغييرات في التوقعات.

إن المخاطر المذكورة آنفاً ليست تفسيراً وملخصاً وافياً أو مستنفذاً لكافة عوامل المخاطر في الاستثمار في وحدات الصندوق. ويُنصح بشدة أن يعمل كافة المستثمرين المحتملين على طلب مشورة مستقلة من مستشاريهم المختصين.

لا يتضمن الاستثمار في الصندوق أي ضمان بأن الاستثمار سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبّد خسارة. وبالتالي يجب على كل مستثمر محتمل أخذ العوامل أدناه بعين الاعتبار قبل شراء وحدات في الصندوق. ويتحمل المستثمرون وحدهم كامل المسؤولية عن أي خسارة مادية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن نتيجة لاحتياي أو إهمال أو سوء تصرف من جانب مدير الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

٧. الاشتراك

١) الاشتراك في الطرح وفترة الطرح

فيما يلي ملخص المعلومات الرئيسية:

الاشتراك في الطرح الأولي العام وفترة الطرح الأولية

تم طرح ٦٦,٤٤٢,٣٨٦ وحدة بسعر طرح أولي يبلغ ١٠ ريال سعودي للوحدة الواحدة لجمع ٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي (رأس مال الصندوق بعد الطرح الأولي)، وهو المبلغ المطلوب جمعه من خلال الطرح الأولي، وذلك عن طريق:

١. طرح ٤٢,٦٨٧,٩٠٠ وحدة لبائعي الأصول العقارية المبدئية نظير مساهمتهم العينية (ما يعادل ٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠ ريال سعودي)
٢. طرح ٢٣,٧٥٤,٤٨٦ وحدة للجمهور (ما يعادل ٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠ ريال سعودي)

وتم طرح الوحدات من خلال الطرح الأولي وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وكانت فترة الطرح الأولي مدتها ١٥ يوم عمل بدأت اعتباراً من تاريخ ١٤٤٠/٣/٣١ الموافق ٢٠١٨/١١/٢٩، وانتهت بتاريخ ١٤٤٠/٣/٢١ الموافق ٢٠١٨/١١/٢٩ (تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الأولي).

الاشتراك في الطرح الإضافي الأول وفترة الطرح الإضافي الأول

تم زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال إصدار الوحدات الإضافية الأولى وعددها ٣٦,٥٢٨,٦٢٧ وحدة. وتم إصدار الوحدات بالقيمة الإسمية والتي تساوي ١٠ ر.س. للوحدة. وبذلك، تكون القيمة الإسمية للزيادة في رأس مال الصندوق ٣٦٥,٢٨٦,٢٧٠ ريال سعودي.

وبناءً على آلية تسعير الوحدات الإضافية، تم طرح الوحدات الإضافية الأولى بسعر الاشتراك ٨.٩٠٥٤ ريال سعودي للوحدة. وعليه، بلغ إجمالي قيمة الوحدات الإضافية الأولى بسعر الاشتراك (القيمة الإجمالية للاشتراك) تساوي ٣٢٥,٣٠٢,٠٢٢ ريال سعودي وعددها ٣٦,٥٢٨,٦٢٧ وحدة.

وتم الحصول على إجمالي قيمة الوحدات الإضافية الأولى من خلال الطرح الإضافي الأول عن طريق:

١. طرح ٣٢,٧٣٢,٩٥٠ وحدة لبائعي الأصول العقارية الإضافية الأولى نظير مساهمتهم العينية أي ما يعادل ٣٢٧,٣٢٩,٥٠٠ ريال سعودي (باعتتماد القيمة الإسمية).
٢. طرح ٣,٧٩٥,٦٧٧ وحدة للمستثمرين نظير مساهمتهم النقدية أي ما يعادل ٣٧,٩٥٦,٧٧٠ ريال سعودي (باعتتماد القيمة الإسمية).

وبذلك، أصبح رأس مال الصندوق بعد الطرح الإضافي الأول يساوي ١,٠٢٩,٧١٠,١٣٠ ريال سعودي وإجمالي عدد وحدات الصندوق يساوي ١٠٢,٩٧١,٠١٣ وحدة (باعتتماد القيمة الإسمية).

وتم طرح الوحدات الإضافية الأولى من خلال الطرح الإضافي الأول وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وفترة الطرح الإضافي الأول مدتها ١٠ يوم عمل بدأت بتاريخ ١٤٤١/١١/٢٨ الموافق ٢٠٢٠/٧/١٩م، وانتهت بتاريخ ١٤٤١/١٢/١٦ الموافق ٢٠٢٠/٨/٦م ("تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي").

الاشتراك في الطرح الإضافي الثاني وفترة الطرح الإضافي الثاني

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدف من خلال إصدار الوحدات الإضافية الثانية (الوحدات الإضافية الثانية) وعددها ٣٨,٣٧,٨٣٥ وحدة. وسوف يتم إصدار الوحدات الإضافية الثانية بالقيمة الإسمية والتي تساوي ١٠ ر.س. للوحدة. وبذلك تكون القيمة الاسمية للزيادة في رأس مال الصندوق ٣٨,٣٧٨,٣٥٠ ريال سعودي.

وبناءً على آلية تسعير الوحدات الإضافية، سوف يتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف ٨.٨٢٠١ ريال سعودي للوحدة. وعليه، تكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية الثانية بسعر الاشتراك المستهدف (القيمة الإجمالية للاشتراك) تساوي ٣٣٥,٤٩٧,٥٠٨ ريال سعودي وعددها ٣٨,٣٧,٨٣٥ وحدة.

وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف **أقل** من القيمة الإسمية، سيتم تسجيل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية.

وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف **أعلى** من القيمة الإسمية، فسيتم تسجيل الفرق كعلاوة إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية.

ومن المستهدف الحصول على إجمالي قيمة الوحدات الإضافية الثانية من خلال الطرح الإضافي الثاني عن طريق:

١. طرح ٢٢,٣٠,١٣٣٥ وحدة لبائعي الأصول العقارية الإضافية الثانية نظير مساهمتهم العينية أي ما يعادل ٢٢٣,٠١٣,٣٥٠ ريال سعودي (باعتدال القيمة الإسمية).
٢. طرح ١٥,٧٣٦,٥٠٠ وحدة للمستثمرين نظير مساهمتهم النقدية أي ما يعادل ١٥٧,٣٦٥,٠٠٠ ريال سعودي (باعتدال القيمة الإسمية).

وبذلك، يصبح رأس مال الصندوق بعد الطرح الإضافي الثاني يساوي ١,٤١,٠٨٨,٤٨٠ ريال سعودي وإجمالي عدد وحدات الصندوق يساوي ١٤١,٠٨٨,٤٨٠ وحدة (باعتدال القيمة الإسمية).

آلية تسعير الوحدات الإضافية

سعر الاشتراك المستهدف هو خاص بالوحدات الإضافية الثانية لطلب زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح الوحدات الإضافية الثانية. وسيتم اعتماد سعر الوحدة بناءً على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (بناءً على حجم التداول وسعر الإغلاق لآخر ٢٠ يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية). وبما لا يتجاوز صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م والبالغ ٨.٨٢٠١ ر.س. للوحدة. أي أنه سيتم احتساب سعر الاشتراك المستهدف اعتماداً على القيمة الأقل.

وبما أن متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر ٢٠ يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية يساوي ٩.٤٢٢٧ ر.س. وهو أعلى من صافي قيمة الأصول للوحدة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م والبالغ ٨.٨٢٠١ ر.س. للوحدة، فقد تم اعتماد صافي قيمة الأصول للوحدة كما في ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م ليكون سعر الاشتراك المستهدف.

انظر الملحق (٨) للمزيد من التفاصيل عن كيفية احتساب سعر الاشتراك المستهدف.

تفاصيل طريقة التعامل مع كسور الأسهم أو الوحدات (إن وجدت)

سيقوم مدير الصندوق ببيع كسور الوحدات الإضافية الناتجة عن زيادة رأس المال وإيداع المبالغ الناتجة عن بيع كسور الوحدات الإضافية للمستحقين لهذه الكسور حيث سيتم إيداع مبالغ كسور الوحدات مباشرة إلى الحسابات الاستثمارية للمساهمين المستحقين.

الجدول الزمني المتوقع للطرح الإضافي الثاني

يبين الجدول التالي المدد الزمنية المستهدفة من تاريخ موافقة هيئة السوق المالية وحتى إدراج الوحدات الإضافية الثانية:

الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	٢٥/٥/١٤٤٢ هـ الموافق ٢٠٢١/١٠/٢٠ م
الحصول على موافقة ملاك الوحدات	خلال ٩٠ يوم عمل من تاريخ الحصول على موافقة هيئة السوق المالية
فترة الطرح الإضافي الثاني	١٥ يوم عمل تبدأ بتاريخ ١٨/١٠/١٤٤٢ هـ الموافق ٢٠٢١/٥/٣٠ م وحتى تاريخ ٧/١١/١٤٤٢ هـ الموافق ٢٠٢١/٦/١٧ م
تمديد فترة الطرح الإضافي الثاني (في حال تم التمديد بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية)	١٠ أيام عمل
تخطر الجهة/الجهات المستلمة المعينة بواسطة مدير الصندوق كل مستثمر عن حالة قبول طلب الاشتراك أو رفضه	١٠ أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح
الإعلان عن نتائج الطرح	١٠ أيام عمل من انتهاء فترة الطرح
تخصيص الوحدات للمشاركين	١٥ يوم عمل من انتهاء فترة الطرح
رد الفائض (إن وجد)	١٥ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح
الاستحواذ ونقل ملكية الأصول وإدراج وحدات الصندوق	٦٠ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح
الإلغاء واسترداد الأموال	في حال إلغاء الطرح، سوف يتم رد جميع مبالغ الاشتراك - دون خصم - في غضون خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح

٢) المستثمرون المؤهلون

الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية من المستثمرين: (أ) الأشخاص الطبيعيون؛ و(ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية؛ و(ج) المستثمرون الآخرون المتاح لهم امتلاك أسهم مدرجة في السوق المالية السعودية.

لمدير الصندوق الحق برفض، كلياً أو جزئياً، اشتراك أي مستثمر في الصندوق في حال كان الاشتراك مخالفاً لهذه الشروط والأحكام أو لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة أو أي لوائح أخرى يتم تطبيقها من وقت لآخر من قبل هيئة السوق المالية أو أي جهة تنظيمية أخرى.

سيتخذ مدير الصندوق كافة الإجراءات لتضمن في جميع الأوقات:

- (أ) أن يضم الصندوق عدداً من مالكي الوحدات من الجمهور لا يقل عن ٢٠٠، و
 (ب) أن يكون ما نسبته ٣٠٪ من إجمالي عدد الوحدات على الأقل من مالكي الوحدات من الجمهور.

٣) هيكل ملكية المستثمرين في الصندوق

عدد وحدات ونسب المستثمرين من الجمهور ومن غير الجمهور في الصندوق هما كالتالي:

هيكل ملكية المستثمرين في الصندوق بعد الطرح الأولي			
النسبة	عدد الوحدات		
٦٤.٣٢٪	٤٢,٧٣٣,٨٦٦	غير الجمهور	
٣٥.٦٨٪	٢٣,٧٠٨,٥٢٠	الجمهور	
١٠٠٪	٦٦,٤٤٢,٣٨٦	المجموع	

هيكل ملكية المستثمرين في الصندوق بعد الطرح الإضافي الأول*			
النسبة	عدد الوحدات		
٦١.٢٣٪	٦٣,٠٤٧,٤٦١	غير الجمهور	
٣٨.٧٧٪	٣٩,٩٢٣,٥٥٢	الجمهور	
١٠٠٪	١٠٢,٩٧١,٠١٣	المجموع	

* حسب سجل مالكي الوحدات بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢٠ م

هيكل ملكية المستثمرين في الصندوق بعد الطرح الإضافي الثاني*			
النسبة	عدد الوحدات		
٥١.٩٥٪	٧٣,٢٥١,٤٢٧	غير الجمهور	

الجمهور	٦٧,٧٥٧,٤٢١	%٤٨.٠٥
المجموع	١٤١,٠٠٨,٨٤٨	%١٠٠.٠٠

* حسب سجل مالي الوحدات كما في بتاريخ ٢٠٢٠/١١/٢م

٤) نسب المشاركات العينية والنقدية

عدد وحدات ونسب المشاركات العينية والنقدية في الصندوق هما كالتالي:

في الطرح الأولي		
النسبة	عدد الوحدات*	
%٣٥.٧٥	٢٣,٧٥٤,٤٨٦	الاشتراك النقدي
%٦٤.٢٥	٤٢,٦٨٧,٩٠٠	الاشتراك العيني
%١٠٠	٦٦,٤٤٢,٣٨٦	المجموع

في الطرح الإضافي الأول		
النسبة	عدد الوحدات*	
%١٠.٣٩	٣,٧٩٥,٦٧٧	الاشتراك النقدي
%٨٩.٦١	٣٢,٧٣٢,٩٥٠	الاشتراك العيني
%١٠٠.٠٠	٣٦,٥٢٨,٦٢٧	المجموع

في الطرح الإضافي الثاني		
النسبة	عدد الوحدات*	
%٤١.٣٧	١٥,٧٣٦,٥٠٠	الاشتراك النقدي
%٥٨.٦٣	٢٢,٣٠١,٣٣٥	الاشتراك العيني
%١٠٠	٣٨,٠٣٧,٨٣٥	المجموع

الإجمالي بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق		
النسبة	عدد الوحدات*	
%٣٠.٧٠	٤٣,٢٨٦,٦٦٣	الاشتراك النقدي
%٦٩.٣٠	٩٧,٧٢٢,١٨٥	الاشتراك العيني
%١٠٠.٠٠	١٤١,٠٠٨,٨٤٨	المجموع

* تم اعتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية (١.٠ ر.س. للوحدة)

٥) الاشتراك العيني

الاشتراك العيني في الطرح الأولي

حصل بائعو الأصول العقارية المبدئية على الوحدات خلال فترة الطرح الأولي وذلك نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية المبدئية في الصندوق، حيث بلغت قيمة مساهمتهم العينية ٤٢,٦٨٧,٩٠٠ ريال سعودي (القيمة الإسمية). وأستلمو بائعو الأصول العقارية المبدئية عدد ٤٢,٦٨٧,٩٠٠ وحدة. وأسماء وقيمة وحدات مالكي الوحدات المتقدمين بمساهمات عينية في الطرح الأولي هي كالتالي:

العقار/المنفعة المشترك بها بشكل عيني	اسم المشترك*	عدد الوحدات	قيمة الوحدات الإسمية (ر.س.)	النسبة من إجمالي عدد الوحدات قبل أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق (%)
مجمع الملكا السكني	صندوق الخبر للدخل العقاري السعودي	١٨,٦٨٧,٩٠٠	١٨٦,٨٧٩,٠٠٠	%٢٨.١٢
جالري مول	شركة أصالة الخليج للتطوير والاستثمار	٦,٢٥٠,٠٠٠	٦٢,٥٠٠,٠٠٠	%٩.٤١
مركز "أهلاً كورت" التجاري	النسيذ/ محمد بن صالح بن لادن	٣,٨٠٠,٠٠٠	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	%٥.٧٢
مركز "بن ٢" التجاري	شركة لاذن القابضة	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	%٦.٠٢
مركز "النخبة" التجاري	شركة لاذن القابضة	٩,٩٥٠,٠٠٠	٩٩,٥٠٠,٠٠٠	%١٤.٩٨
الإجمالي		٤٢,٦٨٧,٩٠٠	٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠	%٦٤.٢٥

* يرجى قراءة الملاحظات في الجدول أدناه

وتجدر الإشارة بأن بائعي الأصول العقارية المبدئية تعود ملكيتها إلى الشركاء التالية أسمائهم:

العقار/المنفعة المشترك بها بشكل عيني	اسم المشترك	اسم الشريك	نسبة الملكية في الشركة (المشترك)	ملاحظات
--------------------------------------	-------------	------------	----------------------------------	---------

	(%)			
مجمع الملقا السكني	٧٤.٧٩%	١. ملاك الوحدات الاخرين (عدد ٧١ مالك وحدات)	ملاك الوحدات السابقون للصندوق المنتهي صندوق الخير للدخل العقاري السعودي ١	
	٢٥.٢١%	٢. شركة الخير المالية		
جالري مول	٣٨.٤%	١. يوسف بن سليمان القضيب	شركة أصالة الخليج للتطوير والاستثمار	
	٢٥.٢%	٢. بدر بن سليمان القضيب		
	١٨.٦%	٣. سطاتم بن سليمان القضيب		
	٩.٤%	٤. خالد بن سليمان القضيب		
	٨.٤%	٥. سلطان بن سليمان القضيب		
لا يوجد	١٠٠%	-	السيد / محمد بن صالح بن لادن	مركز "أهلاً كورت" التجاري
لا يوجد	٢٢.٢%	١. محمد بن صالح بن لادن	شركة لادن القابضة	مركز "بن ٢" التجاري
	٢٢.٢%	٢. عبدالله بن صالح بن لادن		
	٢٢.٢%	٣. غيث بن صالح بن لادن		
	١١.١%	٤. مريم بن صالح بن لادن		
	١١.١%	٥. عزة بن صالح بن لادن		
	١١.١%	٦. البتول بن صالح بن لادن		
لا يوجد	٢٢.٢%	١. محمد بن صالح بن لادن	شركة لادن القابضة	مركز "النخبة" التجاري
	٢٢.٢%	٢. عبدالله بن صالح بن لادن		
	٢٢.٢%	٣. غيث بن صالح بن لادن		
	١١.١%	٤. مريم بن صالح بن لادن		
	١١.١%	٥. عزة بن صالح بن لادن		
	١١.١%	٦. البتول بن صالح بن لادن		

الاشتراك العيني في الطرح الإضافي الأول

حصل بائعو الأصول العقارية الإضافية الأولى على الوحدات نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية الإضافية الأولى في الصندوق حيث بلغت قيمة مساهمتهم العينية الإضافية الأولى ٣٢٧,٣٢٩,٥٠٠ ريال سعودي. واستلموا البائعون عدد ٣٢,٧٣٢,٩٥٠ وحدة (باعتداد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية ١٠ ر.س. للوحدة). وأسماء وقيمة وحدات مالكي الوحدات المتقدمين بالمساهمات العينية في الطرح الإضافي الأول هي كالتالي:

العقار المشترك به بشكل عيني	اسم المشترك*	عدد الوحدات	قيمة الوحدات الإسمية (ر.س.)	النسبة من إجمالي عدد الوحدات	النسبة من إجمالي عدد الوحدات بعد
-----------------------------	--------------	-------------	-----------------------------	------------------------------	----------------------------------

زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول (%)	الإضافية الأولى (%)				
١٦.٧٩ %	٤٧.٣٤ %	١٧٢,٩٢٨,٧٩٠	١٧,٢٩٢,٨٧٩	شركة آل سعيدان للعقارات	برج الجانيس
١١.٤٥ %	٣٢.٢٨ %	١١٧,٩٠٦,٠٠٠	١١,٧٩٠,٦٠٠	شركة المقصد العقارية	كليات الفارابي
٣.٥٤ %	٩.٩٩ %	٣٦,٤٩٤,٧١٠	٣,٦٤٩,٤٧١	شركة المقصد العقارية	المبنى التدريبي لكليات الفارابي
٣١.٧٩ %	٨٩.٦١ %	٣٢٧,٣٢٩,٥٠٠	٣٢,٧٣٢,٩٥٠		الإجمالي

* يرجى قراءة الملاحظات في الجدول أدناه

وتجدر الإشارة بأن بائعي الأصول العقارية الإضافية الأولى تعود ملكيتها إلى الشركاء التالية أسمائهم:

العقار المشترك به بشكل عيني	اسم المشترك	اسم الشريك	نسبة الملكية في الشركة (المشترك) (%)	ملاحظات
برج الجانيس	شركة آل سعيدان للعقارات	١. إبراهيم بن محمد بن عبدالله بن سعيدان	٦٤.٢٣ %	لا يوجد
		٢. شركة بدر بن إبراهيم بن سعيدان وأولاده للاستثمار	٥.٧٧ %	
		٣. أحمد بن إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٥.٠٠ %	
		٤. محمد بن إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٤.٦٩ %	
		٥. لين بنت محمد بن إبراهيم بن سعيدان	٠.١٥ %	
		٦. تاليا بنت محمد بن إبراهيم بن سعيدان	٠.١٥ %	
		٧. نورة بنت عبدالله بن محمد السلولي	٢.٥٠ %	
		٨. توف بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٢.٥٠ %	
		٩. هند بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٢.٥٠ %	
		١٠. أمل بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٢.٥٠ %	
		١١. منال بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٢.٥٠ %	
		١٢. لولوه بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٢.٥٠ %	
		١٣. دانية بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٢.٥٠ %	
		١٤. هتاف بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٢.٥٠ %	
كليات الفارابي	شركة المقصد العقارية	السيد/ عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان	١.٠٠ %	لا يوجد
المبنى التدريبي لكليات الفارابي	شركة المقصد العقارية	السيد/ عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان	١.٠٠ %	لا يوجد

ملاحظة: سيتم فرض فترة حظر تداول الوحدات نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة في حال كان عدد الوحدات المشترك بها بشكل عيني يساوي أو أكثر من ٥ % من إجمالي عدد وحدات الصندوق. ويشمل ذلك الأسماء الواردة في الجدول سواء تم تسجيلها على مستوى الأفراد أو الشركات.

الاشتراك العيني في الطرح الإضافي الثاني (بعد زيادة إجمالي قيمة أصول)

سيقوم بانعو الأصول العقارية الإضافية الثانية بالحصول على الوحدات نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية الإضافية الثانية في الصندوق حيث تبلغ قيمة المساهمة العينية الثانية ٢٢٣,١٣,٣٥٠ ريال سعودي. وسيستلم البائعون عدد ٢٢,٣٠١,٣٣٥ وحدة (باعتقاد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية ١٠ ر.س. للوحدة). وأسماء وقيمة وحدات مالكي الوحدات المتقدمين بمساهمات عينية في الطرح الإضافي الثاني هي كالتالي:

العقار المشترك به بشكل عيني	اسم المشترك*	عدد الوحدات	قيمة الوحدات الإسمية (ر.س.)	النسبة من إجمالي عدد الوحدات الإضافية الثانية (%)	النسبة من إجمالي عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني (%)
-----------------------------	--------------	-------------	-----------------------------	---	--

كليات التعليم - جدة	حمد عبدالله عبدالعزيز السريع	١٠,٢٣,٩٦٦	١٢,٣٩,٦٦٠	%٢٦.٨٣	%٧.٢٤
مستودعات أكون	ماجد فهد عايض الخماش	٦,٤٨,٦٨٥	٦,٤٨٦,٨٥٠	%١٥.٩٠	%٤.٢٩
	فهد ماجد فهد الخماش	٦,٤٨,٦٨٤	٦,٤٨٦,٨٤٠	%١٥.٩٠	%٤.٢٩
الإجمالي		٢٢,٣٠١,٣٣٥	٢٢,٣٠١,٣٥٠	%٥٨.٦٣	%١٥.٨٢

* يرجى قراءة الملاحظات في الجدول أدناه

وتجدر الإشارة بأن بائعي الأصول العقارية الإضافية الثانية تعود ملكيتها إلى الشركاء التالية أسمائهم:

العقار المشترك به بشكل عيني	اسم المشترك	اسم الشريك	نسبة الملكية في الشركة (المشترك) (%)	ملاحظات
كليات الفارابي بجدة	حمد عبدالله عبدالعزيز السريع	-	%١٠٠	لا يوجد
مستودعات أكون	ماجد فهد عايض الخماش	-	%٥٠	لا يوجد
	فهد ماجد فهد الخماش	-	%٥٠	لا يوجد

ملاحظات:

- سيتم فرض فترة حظر تداول الوحدات نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة في حال كان عدد الوحدات المشترك بها بشكل عيني يساوي أو أكثر من ٥% من إجمالي عدد وحدات الصندوق. ويشمل ذلك الأسماء الواردة في الجدول سواء تم تسجيلها على مستوى الأفراد أو الشركات.

إجمالي الاشتراكات العينية (بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق)

وبذلك سيبلغ إجمالي القيمة الإسمية للمساهمة العينية ٩٧٧,٢٢١,٨٥٠ ريال سعودي وإجمالي عدد الوحدات العينية ٩٧,٧٢٢,١٨٥ وحدة (ما يعادل ٨٠.٩% تقريباً من إجمالي الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق). وأسماء وقيمة وحدات مالكي الوحدات المتقدمين بمساهمات عينية هي كالتالي:

العقار/المنفعة المشترك بها بشكل عيني	اسم المشترك*	عدد الوحدات*	قيمة الوحدات الإسمية (ر.س.)	النسبة من إجمالي عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (%)
مجمع الملقا السكني	ملاك الوحدات السابقون للمصندوق المنتهي "صندوق الخير للدخل العقاري السعودي ١"	١٨,٦٨٧,٩٠٠	١٨٦,٨٧٩,٠٠٠	%١٣.٢٥
جالري مول	شركة أصالة الخليج للتطوير والاستثمار	٦,٢٥٠,٠٠٠	٦٢,٥٠٠,٠٠٠	%٤.٤٣
مركز "أهلاً كورت" التجاري	السيد/ محمد بن صالح بن لادن	٣,٨٠٠,٠٠٠	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	%٢.٦٩
مركز "بن ٢" التجاري	شركة لادن القابضة	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	%٢.٨٤
مركز "النخبة" التجاري	شركة لادن القابضة	٩,٩٥٠,٠٠٠	٩٩,٥٠٠,٠٠٠	%٧.٠٦
برج الجانيس	شركة آل سعيدان للعقارات	١٧,٢٩٢,٨٧٩	١٧٢,٩٢٨,٧٩٠	%١٢.٢٦
كليات الفارابي	شركة المقصد العقارية	١١,٧٩٠,٦٠٠	١١٧,٩٠٦,٠٠٠	%٨.٣٦
المبنى التدريبي لكليات الفارابي	شركة المقصد العقارية	٣,٦٤٩,٤٧١	٣٦,٤٩٤,٧١٠	%٢.٥٩
كليات الرؤية للتعليم - جدة	حمد عبدالله عبدالعزيز السريع	١٠,٢٣,٩٦٦	١٢,٣٩,٦٦٠	%٧.٢٤
مستودعات أكون	ماجد فهد عايض الخماش	٦,٤٨,٦٨٥	٦,٤٨٦,٨٥٠	%٤.٢٩
	فهد ماجد فهد الخماش	٦,٤٨,٦٨٤	٦,٤٨٦,٨٤٠	%٤.٢٩
الإجمالي		٩٧,٧٢٢,١٨٥	٩٧٧,٢٢١,٨٥٠	%٦٩.٣٠

* تم اعتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية (١٠ ر.س. للوحدة)

٦ استثمار مدير الصندوق

يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الصندوق من وقت لآخر، شريطة أن يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي.

ومن المحتمل أن يشترك مدير الصندوق في طرح الوحدات الإضافية الثانية ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني مع العلم أنه في حال إكمال الاشتراكات في طرح الوحدات الإضافية الثانية بما في ذلك اشتراك مدير الصندوق سوف يعتبر الطرح مكتملاً.

٧ مراعاة نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

يجب أن يلتزم الصندوق واستثماراته في جميع الأوقات باللوائح والأنظمة التي تحكم ملكية العقارات في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

٨ الحد الأدنى والأعلى للاشتراك

يتعين على المستثمرين خلال فترة الطرح الإضافي الثاني للاشتراك في ٥٠ وحدة على الأقل لكل مستثمر وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن ٥٠٠ ريال سعودي ولا يوجد حد أعلى للاشتراك. وفي حال تجاوزت عدد الوحدات المشترك بها بشكل عيني ٥٪ من إجمالي عدد وحدات الصندوق، سيتم حظر تداول الوحدات لمدة سنة واحدة (١) اعتباراً من تاريخ إدراج وحدات الصندوق ذات العلاقة.

٩ خطوات الاشتراك مقابل مساهمات نقدية بالصندوق

١) **الاطلاع على الشروط والأحكام:** بإمكان الراغبين بالاشتراك الحصول على نسخة من الشروط والأحكام من خلال زيارة الموقع الإلكتروني للجهات المستلمة لطلبات الاشتراك أو من خلال موقع مدير الصندوق - شركة الخبير المالية (www.alkhabeer.com)، أو من خلال موقع تداول الإلكتروني (www.tadawul.com.sa)، أو من خلال موقع هيئة السوق المالية السعودية الإلكتروني (www.cma.org.sa). على من يرغب بالاشتراك في الطرح الإضافي الثاني للصندوق الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق وتوقيعها، والاحتفاظ بها، ويقوم بالإقرار إلكترونياً على اطلاعه عليها وفهمها.

٢) **التحويل البنكي:** يتم تحويل كامل مبلغ الاشتراك المراد الاشتراك به بحد أدنى ٥٠٠ ريال سعودي ولا يوجد حد أعلى للاشتراك خلال فترة الطرح الإضافي الثاني وذلك إلى الحساب الموضح من الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك. وعلى سبيل المثال، إذا أراد المستثمر الاشتراك بقيمة ١٠,٠٠٠ ريال سعودي فإنه يتوجب عليه تحويل مبلغ قيمته ١٠,٠٠٠ ريال سعودي قيمة الاشتراك ويقوم المشترك بإرفاق إيصال الحوالة البنكية عند تقديم طلب الاشتراك.

٣) **تعبئة نموذج طلب الاشتراك:** يقوم المشترك بتعبئة نموذج الاشتراك وبشكل كامل وصحيح ورقياً أو إلكترونياً. ثم يقوم المستثمر بتسليم أو إرسال جميع المستندات المطلوبة والموضحة أدناه ورقياً أو إلكترونياً. ولن يتم قبول أي طلب اشتراك أو تحويل بنكي بعد انتهاء يوم العمل الأخير لأيام الاشتراك. ولن يستطيع المستثمر تعديل البيانات الواردة في نموذج طلب الاشتراك بعد إرساله أو تسليمه. ويمكن إلغاء الاشتراك والتقدم بطلب جديد. بينما لا يمكن إلغاء الاشتراك بعد الموافقة عليه وتأكيده. وفي جميع الحالات، يجب على المستثمرين بمختلف فئاتهم مراعاة تسليم واستكمال متطلبات الاشتراك والوثائق أو تحميلها عبر الموقع الإلكتروني.

٤) **تأكيد استلام الاشتراك:** ستقوم الجهة المستلمة لطلبات الاشتراك بإرسال تأكيد استلام طلب الاشتراك في الصندوق للعميل عبر البريد الإلكتروني و/أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل لديه في أي من القنوات المذكورة أعلاه.

٥) **قبول طلب الاشتراك:** يتم مراجعة طلب الاشتراك، وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك كامل المتطلبات أو وجود أي ملاحظات، يتم إشعار العميل عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الاشتراك الإلكتروني لاستكمال المتطلبات خلال يوم عمل من اشعار المشترك. وفي حال كان الطلب مكتملاً سيتم إشعار المستثمر بقبول طلب الاشتراك.

٦) **إشعار التخصيص:** بعد تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي الثاني وتخصيص الوحدات الإضافية الثانية للمستثمرين وفقاً لآلية وفترة التخصيص المحددة في هذه الشروط والأحكام، ويتم إشعار هيئة السوق المالية وإعلان نتائج الطرح النهائية وتخصيص الوحدات الإضافية الثانية من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.

٧) **رد الفائض والإدراج:** بعد إعلان التخصيص النهائي للوحدات الجديدة، يتم رد الفائض إلى المشتركين خلال الفترة المحددة في هذه الشروط والأحكام دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات الإضافية الثانية المخصصة، على أن يتم إدراج الوحدات الإضافية الثانية المخصصة في المحافظ الاستثمارية للمشتركين لدى شركة الوساطة المرخصة من خلال شركة السوق المالية السعودية تداول.

١٠ الاشتراطات والمستندات المطلوبة حسب فئة المستثمر

١. المستندات المطلوبة من جميع المستثمرين

- صورة الحوالة البنكية صادرة من حساب بنكي باسم المستثمر، موضح فيها مبلغ قيمة الاشتراك، في حال تقديم طلب الاشتراك إلكترونياً.
- نسخة موقعة من الشروط والأحكام (ورقياً أو الإقرار بالاطلاع عليها إلكترونياً أو هاتفياً من خلال مكالمة مسجلة).
- نموذج طلب الاشتراك موقّعاً ومعيناً بشكل كامل (ورقياً أو إلكترونياً أو هاتفياً من خلال مكالمة مسجلة).

٢. الاشتراطات والمستندات المطلوبة للأفراد

- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول.
- توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد الأشخاص المرخص لهم.
- توفر رقم حساب بنكي (آيبان) مسجل باسم المشترك الذي يرغب الاشتراك في الصندوق، على أن يقوم المشترك بتحويل قيمة الاشتراك منه واسترداد الفائض إليه بعد التخصيص.

يكتفى بتعبئة نموذج طلب اشتراك واحد لكل مستثمر رئيسي يشترك لنفسه ولأفراد عائلته المقيدون في سجل الأسرة إذا كان أفراد العائلة سيشترون بنفس عدد الوحدات الإضافية الثانية التي يتقدم بها المستثمر الرئيسي بطلبها، ويترتب على ذلك ما يلي:

١. يتم تسجيل جميع الوحدات الإضافية الثانية المخصصة للمستثمر الرئيسي والمستثمرين التابعين باسم المستثمر الرئيسي.
٢. تعاد المبالغ الفائضة عن الوحدات الإضافية الثانية غير المخصصة إلى المستثمر الرئيسي والتي دفعها بنفسه أو عن مستثمرين تابعين.
٣. يحصل المستثمر الرئيسي على كامل أرباح الوحدات الإضافية الثانية الموزعة عن الوحدات الإضافية الثانية المخصصة للمستثمر الرئيسي وللمستثمرين التابعين (في حال عدم بيع الوحدات أو نقل ملكيتها).

٣. الاشتراطات والمستندات المطلوبة للأفراد القاصرين

إرفاق الوثائق التالية:

- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول للقاصرين لمن أعمارهم من ١٥ سنة هجرية إلى ١٨ سنة هجرية أو دفتر العائلة لمن أعمارهم دون ١٥ سنة هجرية.
- صورة من هوية مقيم للقاصرين المقيمين لمن أعمارهم دون ١٨ سنة هجرية.
- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول لولي الأمر سارية المفعول.
- في حال كان الولي غير والد القاصر فيتم إرفاق صك الولاية.
- يجب تنفيذ حوالة بنكية مستقلة لكل فرد قاصر من نفس الحساب البنكي لولي القاصر في حال عدم وجود حساب بنكي أو محفظة للقاصر.

تفاصيل لبعض حالات الاشتراك للأفراد القاصرين:

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

٤. المستندات المطلوبة للشركات

- صورة من السجل التجاري مع ختم الشركة.
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي مع ختم الشركة.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة، وموقعة من المفوض.
- توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد الأشخاص المرخص لهم.
- توفر رقم حساب بنكي (أبيان) مسجل باسم المشترك الذي يرغب الاشتراك في الصندوق، على أن يقوم المشترك بتحويل قيمة الاشتراك منه واسترداد الفائض إليه بعد التخصيص.

٥. المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية

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

٦. المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية

- صورة من هوية صاحب المحفظة الاستثمارية.
- صورة من السجل التجاري لمدير المحفظة مع ختم الشركة.
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير المحفظة مع ختم الشركة.
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير المحفظة.

- صورة من اتفاقية إدارة المحفظة الاستثمارية.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة، وموقعة من المفوض.

(١١) ملاحظات هامة

- يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها، ولا تتحمل شركة الخبير المالية أو الجهة المستلمة لطلبات الاشتراك ما قد ينتج عن أي أخطاء في وثائق العميل أو معلوماته التي قدمها.
- يجب على العميل مراعاة تطابق قيمة طلب الاشتراك مع الحوالات البنكية المنفذة، ويجوز رفض طلب الاشتراك في حال وجود أي اختلاف بالزيادة أو النقص.
- سيتم رفض/عدم قبول أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل لدى الجهة المستلمة عند الاشتراك في الصندوق، ويجب أن يكون الحساب البنكي باسم العميل.

(١٢) الإلغاء واسترداد الأموال

سيتم إلغاء الطرح الإضافي الثاني ورد مبالغ الاشتراك للمستثمرين في الحالات الآتية (ما لم تقرر الهيئة خلاف ذلك):

- العجز عن جمع المبلغ المستهدف (إجمالي قيمة الإشتراك المستهدف) من خلال الطرح الإضافي الثاني، أو
- إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من ٢٠٠، أو
- تم الاشتراك في أقل من ٣٠٪ من الوحدات من قبل الجمهور.
- عدم القدرة على نقل ملكية الأصول العقارية الإضافية الثانية لصالح الصندوق بشكل كامل.

وفي حال إلغاء الطرح الإضافي الثاني، يتم رد جميع مبالغ الإشتراك المستلمة للحساب الاستثماري للمستثمر والموضح في نموذج طلب الإشتراك في غضون ٥ أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح أو أي تمديد لها (دون خصم أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملة).

(١٣) كيفية التخصيص

تخطر الجهة/الجهات المستلمة المعنية بواسطة مدير الصندوق كل مستثمر في غضون ١٠ أيام عمل كحد أقصى من تاريخ الإقبال الخاص بالطرح الإضافي الثاني بقبول طلب الإشتراك أو رفضه، سواء كلياً أو جزئياً. وفي حال تم قبول الإشتراك، يتم إرسال تأكيدات للمشاركين تتضمن مبلغ الإشتراك الموافق عليه والذي قد يخضع لتغيير بعد التخصيص النهائي للوحدات الإضافية الثانية. وفي حال تم رفض مبلغ الإشتراك الخاص بمستثمر ما (سواء كلياً أو جزئياً) أو تم تخفيضه بعد التخصيص النهائي، يتم رد الجزء غير المقبول من مبلغ الإشتراك للحساب الاستثماري للمستثمر والموضح في نموذج طلب الإشتراك في غضون ١٠ أيام عمل من تاريخ التخصيص (دون أي عوائد ومخصصاً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها).

وسعر الإشتراك الخاص بالطرح الإضافي الثاني يتكون من أربع منازل عشرية ويساوي ٨.٨٢٠١ ريال سعودي، وسعر الإشتراك بعد إضافة رسوم الإشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة هو ٩.٠٢٣٠ ريال سعودي ويكون سعر الإشتراك المعروض (بعد إضافة رسوم الإشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة) يساوي ٩.٠٣ ريال سعودي للوحدة حيث تم جبرها للأعلى. وسينتج عن الإشتراك بالسعر المعروض (بعد إضافة رسوم الإشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة) (٩.٠٣ ريال سعودي) فائض بناء على سعر الإشتراك بعد إضافة رسوم الإشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة بأربع منازل عشرية (٩.٢٣٠ ريال سعودي). وسيتم فرض رسوم الإشتراك على جميع المشاركين بشكل نقدي في وحدات الصندوق أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. ولن يتم إعفاء أي مشترك بشكل نقدي من رسوم الإشتراك أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. وسيتم رد الفائض خلال ١٥ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

بعد تخصيص الوحدات الناتجة عن المساهمة العينية في الطرح الإضافي الثاني (المذكورة في الفقرة أعلاه والمعنونة "الإشتراك العيني") لبائعي الأصول العقارية الإضافية الثانية، يتم تخصيص الوحدات المتبقية وفقاً للتالي:

- يتم تخصيص الوحدات النقدية المطروحة أولاً لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق والراغبين بالإشتراك بالوحدات النقدية الإضافية، نسبة وتناسب فيما بينهم.

- ومن ثم يتم تخصيص الوحدات النقدية الإضافية المتبقية - إن وجدت - على بقية المستثمرين من غير مالكي الوحدات. وسيتم تخصيص نسبة ٥٪ على الأقل من الطرح النقدي للمستثمرين ذو الطابع المؤسسي. وفي حال عدم تغطيته من قبلهم، سيتم تخصيصه لباقي المكتتبين من الأفراد.

ويتم تخصيص هذه الوحدات عقب تاريخ الإقبال الخاص بالطرح الإضافي الثاني وفقاً للتالي:

١. يتم تخصيص عدد (٥٠) وحدة لكل مستثمر.
٢. في حال وجود فائض وحدات غير مخصص، فسيتم تخصيص ما تبقى من الوحدات المطروحة على أساس تناسبي مع إجمالي مبالغ الاشتراك لكل مستثمر.

في حال كان عدد المكتتبين أكثر من ٣٤,٧٣٠ مكتتب، فقد يتم تخصيص عدد وحدات أقل من الحد الأدنى للاشتراك وبالتالي لا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى للاشتراك والبالغ خمسين وحدة (٥٠) استثمارية.

في حال كان إجمالي عدد الوحدات المشترك بها بشكل نقدي أقل من ١٥,٧٣٦,٥٠٠ وحدة، سيتم إلغاء الطرح ورد جميع مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون خصم) في غضون خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي الثاني.

لا يملك المستثمرون بالصندوق حق الشفعة للإستحواذ على أي أصول للصندوق، وبناء عليه سيتم بيع أي عقار مملوك للصندوق بحسب استراتيجية الإستثمار في الصندوق.

١٤ حساب الصندوق

لأغراض تجميع الاشتراكات سوف يقوم مدير الصندوق بفتح حساباً مصرفياً أو أكثر لدى مصرف مستلم أو أكثر باسم الصندوق. ويتم إيداع كافة مبالغ الاشتراك من المستثمرين في الصندوق في الحساب المذكور. ويتعين على مدير الصندوق لاحقاً فتح حساب مصرفي خاص بتشغيل الصندوق وإدارته.

١٥ زيادة رأس مال الصندوق

في حال قرر مدير الصندوق أن الصندوق بحاجة لتمويل إضافي من خلال مشاركات مالكي الوحدات، قد يزيد الصندوق رأس ماله عن طريق قبول مساهمات نقدية أو عينية (أو كلاهما) وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة وقواعد الإدراج.

عند أي زيادة في رأس مال الصندوق، يقوم مدير الصندوق بطرح وحدات في الصندوق في حال ارتأى في ذلك مصلحة لمالكي الوحدات. ويأخذ مدير الصندوق العوامل الآتية في عين الاعتبار على سبيل المثال لا الحصر عند إصدار وحدات في الصندوق مستقبلاً:

- صافي قيمة أصول الصندوق كما تم تحديده بموجب آخر تقييم لأصول الصندوق؛
- سعر السوق لوحدة الصندوق والمعدلات المتوسطة التاريخية؛ و
- الظروف السوقية والاقتصادية وحالة قطاع الاستثمار العقاري ومستويات السيولة النقدية.

٨. تداول وحدات الصندوق

يجوز تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية. وبالتالي، يجوز لمالكي الوحدات (بما في ذلك الأطراف ذوي العلاقة) والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل السوق المالية مباشرة من خلال شركات الوساطة المرخصة. ويكون التداول في وحدات الصندوق غير مقيد باعتبار طبيعة الصندوق، وذلك بما يتوافق مع هذه الشروط والأحكام.

يعتبر شراء وحدات في الصندوق عن طريق السوق المالية السعودية إقراراً من مشتري بأنه قد اطلع ووافق على هذه الشروط والأحكام.

يكون التداول في وحدات الصندوق خاضع لرسوم السوق المالية السعودية وعمولات تدفع للأشخاص المرخص لهم الذين يتم التداول من خلالهم. ويكون المستثمر مسؤولاً عن الرسوم والعمولات المستحقة. وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة وقواعد الإدراج، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول وحدات الصندوق كما لشركة السوق المالية "تداول" أن تقترح على الهيئة ممارسة صلاحياتها وفق ذلك في أي وقت أو إلغاء إدراجها حسبما تراه مناسباً.

يجوز للهيئة تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً في أي من الحالات التالية:

- ١- إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
- ٢- إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخطافاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ.
- ٣- إذا لم تستوف متطلبات السيولة المذكورة في التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
- ٤- إذا رأت أن مستوى عمليات الصندوق أو أصوله لا تسوغ التداول المستمر لوحدات الصندوق في السوق.
- ٥- إذا طلب مدير الصندوق من الهيئة كتابياً ومن شركة السوق المالية بالتزامن تعليق تداول وحدات الصندوق مؤقتاً أو إلغاء إدراجها والهيئة قبول الطلب أو رفضه أو قبوله بشروط وقيود حسبما تراه مناسباً.

كما يجوز لشركة السوق المالية تعليق تداول وحدات الصندوق وذلك في الحالات التي نصت عليها المادة (٣٦) من قواعد الإدراج.

٩. انقضاء الصندوق

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

- (أ) بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق في حال التصرف بكافة أصول الصندوق وتم توزيع جميع العوائد من هذه التصرفات للمستثمرين؛ أو
- (ب) في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية لظروف السوق في المملكة واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق؛ أو
- (ج) إذا كان المطلوب إنهاء صندوق وفقاً لقرار الهيئة أو بموجب أنظمتها.

ويتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون ٣٠ يوم عمل من تاريخ وقوع حالة الإنهاء. وفي جميع الأحوال يتم الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية بخصوص إنهاء الصندوق.

وفي حال تقرر إنهاء الصندوق لسبب ليس من ضمن حالات الإنهاء، فيتم الحصول على موافقة مالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

في حال إنهاء الصندوق (بعد تقديم إخطار خطي لهيئة السوق المالية وإخطار متزامن لشركة السوق المالية "تداول" أو الحصول على موافقتها في حال تطلب ذلك)، يقوم مدير الصندوق في خلال ١٥ يوم عمل بـ (أ) الطلب من السوق المالية السعودية بإلغاء إدراج الوحدات والطلب من هيئة السوق المالية بإلغاء الصندوق، و (ب) إعلان جدول زمني على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق لتصفية أصول الصندوق والبدء بالإجراءات. ويقوم مدير الصندوق بتعيين مصفي والذي يتوجب عليه العمل على إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات. ولتجنب الشك، يمكن لمدير الصندوق القيام بمهام المصفي ويجوز توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات عينياً في حال استحالة التصرف في أصول الصندوق أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.

١٠. الرسوم والأتعاب والعمولات

يتحمل الصندوق ويدفع من أصوله جميع الرسوم والأتعاب والعمولات والمصاريف الموضحة في هذا البند.

■ الأتعاب والرسوم:

(أ) أتعاب ورسوم الصندوق

١. رسوم الإدارة

يحق لمدير الصندوق، مقابل إدارة أصول الصندوق، الحصول على رسوم إدارة ("رسوم الإدارة") بمقدار ٩٪ سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل من العقارات المملوكة من قبل الصندوق، على ألا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل ٠.٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق (أي سيتم احتساب رسوم الإدارة اعتماداً على المبلغ الأقل إما بنسبة ٩٪ سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي أو بنسبة ٠.٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق أيهما أقل).

يتحمل الصندوق رسوم الإدارة التي يتم احتسابها وسدادها بشكل ربع سنوي ابتداءً من تاريخ إدراج وحدات الصندوق الأولية.

٢. رسوم الاشتراك

رسوم الاشتراك معفاة خلال فترة الطرح الأولي للصندوق وتم تطبيقها على المشتركين بشكل نقدي في الطرح الإضافي الأول للصندوق.

وسيتم فرض رسوم الاشتراك على جميع المشتركين بشكل نقدي في وحدات الصندوق أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. ولن يتم إعفاء أي مشترك بشكل نقدي من رسوم الاشتراك أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. وتكون رسوم الاشتراك بنسبة ٢٪ من مبالغ الاشتراك النقدية ويتم خصم رسوم الاشتراك هذه عند استلام مبلغ الاشتراك النقدي وسداده لمدير الصندوق، وذلك علاوة على مبلغ الاشتراك.

ويحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم اشتراك بنسبة ٢٪ من مبالغ الاشتراك النقدية المدفوعة والمخصصة في حال أي طروحات مستقبلية لزيادة رأس مال الصندوق.

٣. أتعاب هيكل رأس المال

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكل رأس المال ("أتعاب هيكل رأس المال") بمقدار ١.٥٪ من إجمالي مبالغ الاشتراك (النقدية والعينية) التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولي أو عند جمع أي مبالغ اشتراك مستقبلية أخرى سواء نقدية أو عينية. تدفع لمدير الصندوق مقابل الجهد المبذول من قبل مدير الصندوق فيما يخص هيكل وجمع رأس المال ويتم تحميل أتعاب هيكل رأس المال على الصندوق بحيث تدفع مرة واحدة فوراً بعد إغلاق الطرح لأي عملية جمع لرأس المال.

وبما أن إجمالي مبالغ الاشتراك بعد الطرح الأولي يساوي ٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكل رأس المال بقيمة ٩,٩٦٦,٣٦٠ ريال سعودي.

وبما أنه تم زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الأولى، وبما أن إجمالي مبلغ الاشتراك بعد الطرح الإضافي الأول يساوي ٣٢٥,٣٠٢,٠٢٢ ريال سعودي، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكل رأس المال بقيمة ٤,٨٧٩,٥٢٢ ريال سعودي.

وأتعاب هيكل رأس المال لا تنطبق على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الثانية خلال فترة الطرح الإضافي الثاني للصندوق.

٤. أتعاب هيكل التمويل

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكل تمويل ("أتعاب هيكل تمويل") بمقدار ١.٥% من مبلغ التمويل المسحوب من إجمالي مبلغ التسهيلات البنكية المتوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية التي تم الحصول عليه من قبل الصندوق أو أي تابع له، وذلك لقاء الجهد المبذول في هيكله وتأمين التمويل المطلوب. ويتم تحميل أتعاب هيكل التمويل على الصندوق بحيث تدفع بعد الحصول على موافقة رسمية من البنك الممول بمبلغ التمويل.

حصل الصندوق على تمويل بقيمة ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب الأول) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية، ودفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكل التمويل بقيمة ٥,١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

وبما أن الصندوق حصل على تمويل بقيمة ٣٩٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب الثاني) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكل التمويل بقيمة ٥,٩٦٢,٥٠٠ ريال سعودي.

وبما أن الصندوق لن يستخدم أي مبلغ تمويل إضافي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية، فلا تنطبق أتعاب هيكل التمويل على الطرح الإضافي الثاني.

٥. رسوم السعي

يدفع الصندوق ما قيمته ٢.٥% من قيمة العقار كحد أقصى عند الاستحواذ عليه وتدفع للوسيط أو لمدير الصندوق بعد إفراغ العقار مباشرة، وذلك مقابل قيامه بالتقصي والتفاوض والمعاينة وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها خلال طرح الصندوق وعلى أي عقارات يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً.

رسوم سعي الخاصة بالأصول العقارية المبدئية

دفع الصندوق رسوم سعي بقيمة قدرها ١٦,١٥٧,٥٠٠ ريال سعودي فيما يتعلق بالأصول العقارية المبدئية كما هو موضح في الجدول أدناه:

الرقم	اسم العقار	قيمة الاستحواذ (ريال سعودي)	رسوم السعي (%)	رسوم السعي (ريال سعودي)
١	مجمع الملقا السكني	٣١٤,٠٠٠,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد
٢	جالري مول	١٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٢.٥%	٣,٨٧٥,٠٠٠
٣	مركز بلازو	٩٣,٣٠٠,٠٠٠	٢.٥%	٢,٣٣٢,٥٠٠
٤	مركز "هوم وركس"	٧٨,٠٠٠,٠٠٠	٢.٥%	١,٩٥٠,٠٠٠
٥	مركز "أهلا كورت"	٧,٠٠٠,٠٠٠	٢.٥%	١,٧٥٠,٠٠٠
٦	مركز "بن ٢" التجاري	٩,٠٠٠,٠٠٠	٢.٥%	٢,٢٥٠,٠٠٠
٧	مركز "النخبة" التجاري	١٦,٠٠٠,٠٠٠	٢.٥%	٤,٠٠٠,٠٠٠
مجموع رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية				١٦,١٥٧,٥٠٠

ملاحظة:

فيما يتعلق بمركز "أهلا كورت" ومركز "بن ٢" التجاري ومركز "النخبة" التجاري، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة بكل من "جالري مول" و "مركز بلازو" و "مركز هوم وركس" لأطراف أخرى (الوسطاء).

رسوم سعي الخاصة بالأصول العقارية الإضافية الأولى

ودفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الأولى بقيمة إجمالية قدرها ١٧,٢٢٥,٠٠٠ ريال سعودي. وتفاصيل هذه الرسوم هي كالتالي:

الرقم	اسم الأصل العقاري الجديد	قيمة الاستحواذ بدون قيمة السعي (ريال سعودي)	رسوم السعي (%)	رسوم السعي (ريال سعودي)	قيمة الاستحواذ شاملة رسوم السعي (ريال سعودي)
١	برج الجانيس	٤١٤,٠٠٠,٠٠٠	٢.٥%	١٠,٣٥٠,٠٠٠	٤٢٤,٣٥٠,٠٠٠
٢	كليات الفارابي	٢١٠,٠٠٠,٠٠٠	٢.٥%	٥,٢٥٠,٠٠٠	٢١٥,٢٥٠,٠٠٠
٣	المبنى التدريبي لكليات الفارابي	٦٥,٠٠٠,٠٠٠	٢.٥%	١,٦٢٥,٠٠٠	٦٦,٦٢٥,٠٠٠

٧٠٦,٢٢٥,٠٠٠	١٧,٢٢٥,٠٠٠	مجموع رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الأولى
-------------	------------	--

ملاحظة:

فيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الأولى، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره ٨,٦٢٥,٠٠٠ ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).

رسوم سعي الخاصة بالأصول العقارية الإضافية الثانية

وسيدفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الثانية بقيمة إجمالية قدرها ٧,٨٣٥,٠٠٠ ريال سعودي. وتفاصيل هذه الرسوم هي كالتالي:

الرقم	اسم الأصل العقاري الجديد	قيمة الاستحواذ بدون قيمة السعي (ريال سعودي)	رسوم السعي (%)	رسوم السعي (ريال سعودي)	قيمة الاستحواذ شاملة رسوم السعي (ريال سعودي)
١	كليات الرؤية للتعليم - جدة	١٠٠,٠٠٠,٠٠٠	%٢.٥	٢,٥٠٠,٠٠٠	١٠٢,٥٠٠,٠٠٠
٢	مستودعات أكون	٢١٣,٤٠٠,٠٠٠	%٢.٥	٥,٣٣٥,٠٠٠	٢١٨,٧٣٥,٠٠٠
مجموع رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الثانية				٧,٨٣٥,٠٠٠	٣٢١,٢٣٥,٠٠٠

ملاحظة:

فيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الثانية، سيتم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره ٣,٩١٧,٥٠٠ ريال سعودي. ويتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).

ويقر مدير الصندوق بعدم وجود علاقة بينه وبين الوسطاء الخارجيين فيما يتعلق بالاستحواذ على الأصول الإضافية الأولى والثانية موضوع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، حيث إنهم أطراف من غير ذوي علاقة، علماً بأنه لا يوجد أي تضارب مصالح بينه وبينهم بشكل مباشر أو غير مباشر.

٦. رسوم الحفظ

يدفع الصندوق لأمين الحفظ ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي مرة واحدة. ورسم سنوي ("رسوم الحفظ") بقيمة ٢٥٪ سنوياً من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، بحد أدنى ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وتدفع رسوم الحفظ بشكل نصف سنوي.

٧. أتعاب المدير الإداري

يدفع الصندوق للمدير الإداري رسم سنوي بقيمة ٢٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق ("أتعاب المدير الإداري"). وتدفع أتعاب المدير الإداري كل ستة أشهر.

٨. أتعاب المحاسب القانوني

يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية قدرها ٧٥,٠٠٠ ريال سعودي. تدفع هذه الأتعاب بشكل نصف سنوي.

٩. أتعاب مستشار الضريبة

يدفع الصندوق لمستشار الضريبة أتعاب سنوية قدرها ٤٢,٠٠٠ ريال سعودي. تدفع هذه الأتعاب بشكل نصف سنوي.

١٠. أتعاب المستشار الشرعي

يدفع الصندوق للمستشار الشرعي أتعاب سنوية (أتعاب المستشار الشرعي) بمبلغ ١٥,٠٠٠ ريال سعودي. تدفع هذه الأتعاب بشكل سنوي.

١١. أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

يدفع الصندوق ٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكل عضو مستقل، بالإضافة إلى بدل حضور قدره ٤,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع. وقد تم تعيين عضوين مستقلين للصندوق، وعليه ستكون قيمة الأتعاب الإجمالية المدفوعة للعضوين هي رسم سنوي ثابت بقيمة ١٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً للعضوين، بالإضافة إلى بدل حضور بقيمة ٤,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع يحضره العضو الواحد. ومن المتوقع أن يتم عقد اجتماعين اثنين خلال السنة كحد أدنى (وأربعة اجتماعات خلال السنة كحد أقصى)، وعليه سيكون إجمالي بدل الحضور المتوقع للعضوين هو ١٦,٠٠٠ ريال سعودي كحد أدنى (٣٢,٠٠٠ ريال سعودي كحد أقصى). وبذلك يكون مجموع الأتعاب المتوقع دفعها خلال السنة لأعضاء مجلس الإدارة المستقلين هي ٢٦,٠٠٠ ريال سعودي كحد أدنى (٤٢,٠٠٠ ريال سعودي كحد أقصى) لكافة الأعضاء المستقلين.

أما أعضاء مجلس الإدارة غير المستقلين، فلا يحصلون على أي أتعاب. وتحتسب وتدفع هذه الأتعاب السنوية بشكل نصف سنوي.

١٢. رسوم رقابية

يدفع الصندوق رسوم رقابية لهيئة السوق المالية بمبلغ ٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً.

١٣. رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية

- من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في السوق المالية السعودية:
- ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفع إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات (تدفع قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق)؛ و
 - ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفع سنوياً إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات، وتتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.

١٤. رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية

- من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية:
- ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و
 - ٣٪ سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (يحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وبحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).
- تدفع رسوم الإدراج للسوق المالية السعودية قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق.

نسبة تكاليف الصندوق:

نسبة تكاليف الصندوق (الأتعاب والرسوم) المتوقعة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق (Total Expense Ratio) للسنة ٢٠٢١م هي ٣.٩٧٪. وسيتم تحديث هذه النسبة بشكل ربع سنوي وتُنشر على موقع مدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

(ب) أتعاب ورسوم أصول الصندوق

١. أتعاب إدارة الأملاك

يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بأتعاب تشغيل وإدارة وصيانة العقارات المملوكة من قبل الصندوق وفقاً للتعاقدات الموقعة سواء مع مقدمي الخدمات المتخصصين أو مع مستأجري العقارات، حيث سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض خلال فترة عمل الصندوق حول كافة أتعاب إدارة الأملاك على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق في حينه بحيث يتم دفع تلك الأتعاب من أصول الصندوق، وتفاصيل هذه الأتعاب هي كالتالي:

اسم العقار	اسم مدير الأملاك	أتعاب إدارة الأملاك	تكرار دفع الرسم
مجمع الملقا السكني (الثمانية مباني المؤجرة)	مؤسسة أريب التنفيذ	مبلغ ١,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لصالح مؤسسة أريب التنفيذ كمصاريف وأتعاب إدارة مجمع الملقى السكني.	كل ثلاثة أشهر
مجمع الملقا السكني	شركة بانيت للتشغيل والصيانة	تم تعيين شركة بانيت بنظام عقود التكلفة المضافة على أساس التكلفة ١٥+٪ من التكلفة (وبحد أقصى ٢,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)، بالإضافة إلى عمولات وأتعاب تسويق تصل إلى ٧٪ من إيرادات التأجير المحصلة والخاصة بعقود الإيجار الجديدة المحصلة من إيرادات التأجير التي يتم تجديدها.	بعد تقديم كل مستخلص بناء على الفواتير المقدمة
جالري مول	المستأجر (شركة أبناء سليمان القضبي) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق	لا ينطبق
مركز بلازو	شركة نمو المحدودة	مبلغ ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لصالح شركة نمو المحدودة كمصاريف وأتعاب إدارة مركز بلازو	كل ستة أشهر
مركز "هوم وركس"	المستأجر (شركة الفطيم العالمية التجارية) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق	لا ينطبق
مركز "أهلا كورت"	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق	لا ينطبق
مركز "بن ٢" التجاري	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق	لا ينطبق

لا ينطبق	لا تنطبق	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	مركز "النخبة التجاري"
لا ينطبق	لا تنطبق	المستأجر (شركة آل سعيدان للعقارات) مسؤول عن إدارة العقار	برج اليجانس
لا تنطبق	لا تنطبق	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)) مسؤول عن إدارة العقار	كليات الفارابي
لا تنطبق	لا تنطبق	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)) مسؤول عن إدارة العقار	المبنى التدريبي لكليات الفارابي
لا تنطبق	لا تنطبق	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم (مسؤول عن إدارة العقار	كليات الرؤية للتعليم - جدة
لا تنطبق	لا تنطبق	المستأجر (شركة أكون للخدمات المساندة) مسؤول عن إدارة العقار	مستودعات أكون

٢. تكاليف التأمين

يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بتكاليف تأمين العقارات المملوكة من قبل الصندوق. وتم تخصيص ميزانية تكاليف التأمين المتعلقة بالأصول العقارية بمبلغ ٨٥,٢٠٠ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقارات. وسيتحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط. وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث. وتفاصيل تكاليف التأمين هي كالتالي:

اسم العقار	اسم شركة التأمين	تفاصيل التأمين	التكلفة السنوية (ميزانية)	تكرار دفع الرسم
مجمع الملقا السكني	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة.	١٤,٠٠٠	سنوي
		- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.		
جالري مول	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على أضرار التركيب.	٥٥,٠٠٠	نصف سنوي
مركز بلازو	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة.	٢٥,٠٠٠	سنوي
		- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.		
مركز "هوم وركس"	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة.	٢٥,٠٠٠	سنوي
		- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.		
مركز "أهلا كورت"	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة.	٢٠,٠٠٠	سنوي
		- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.		
مركز "بن ٢" التجاري	شركة الراجحي للتأمين التعاوني	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة.	٣٥,٠٠٠	سنوي
		- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.		

			(تكافل الراجحي)	
سنوي	٥٠,٠٠٠	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة. - يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	مركز "النخبة التجاري"
سنوي	٢٠٧,٠٠٠	- سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة. - سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	برج اليجانس
سنوي	١٠٥,٠٠٠	سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة. سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	كليات الفارابي
نصف سنوي	٣٢,٥٠٠	سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على كافة أخطار التركيب.	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	المبنى التدريبي لكليات الفارابي
نصف سنوي	٥٠,٠٠٠	سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على كافة أخطار التركيب.	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	كليات الرؤية للتعليم - جدة
نصف سنوي	١٠٦,٧٠٠	سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على كافة أخطار التركيب.	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	مستودعات أكون

ملاحظة: يتحمل الصندوق جميع تكاليف التأمين المذكورة أعلاه للأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والثانية.

٣. تكاليف التعاملات

يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل والتصفية وما يتعلق به من دراسات والتكاليف الاستشارية والقانونية والفنية والتقييم وغيرها من متطلبات نفي الجهالة الواجبة، كما يتحمل الصندوق تكاليف التعاملات الخاصة بتوزيع الأرباح على المستثمرين بما يتماشى مع معايير السوق.

وتم تخصيص ميزانية بمبلغ ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لسداد ما يتعلق بتكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية الإضافية الثانية. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصص كنفذ متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (٥) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيتمثل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٤. تكاليف التمويل

في حال قام الصندوق بالحصول على تمويل بنكي متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية، سوف يتحمل الصندوق جميع تكاليف التمويل والتي تدفع لأطراف أخرى مثل البنوك والشركات المتخصصة في أعمال ترتيب التمويل بما يتماشى مع معايير وأسعار السوق.

وتشتمل هذه التكاليف على كل من رسوم الترتيب التي يتحصل عليها البنك الممول، إضافة إلى سعر السايبور والمصاريف المتعلقة بأي اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية في حال قرر مدير الصندوق تثبيت سعر السايبور للتسهيلات.

٥. أتعاب التطوير

في حال قام الصندوق مستقبلاً بالاستحواذ على مشاريع قيد التطوير وبنسبة لا تتجاوز ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، سوف يقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب التطوير ذات العلاقة والتي سوف يتكبدها الصندوق وتدفع للمطورين، بحيث يتم التفاوض على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق.

ولتجنب الشك، لم يتكبد الصندوق أي أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول العقارية.

(ج) المصاريف:

يكون الصندوق مسؤولاً عن جميع المصاريف والعمولات والرسوم التي تعزى إلى أنشطته واستثماراته.

١. مصاريف أصول الصندوق

يتحمل الصندوق جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشتریات والإشراف، وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها من أصول الصندوق للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة.

٢. مصاريف أخرى

يتحمل الصندوق جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المهنية والتشغيلية المستمرة المقدمة من الغير، وبما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المصاريف القانونية والاستشارية، وتقييم الأصول، والرسوم التنظيمية، وأتعاب ومصاريف التقاضي، وغيرها من الخدمات المهنية، ومصاريف تأسيس وتشغيل الشركات ذات الغرض الخاص المؤسسة لصالح حفظ أصول الصندوق، ومصاريف تطهير الأرباح غير الشرعية، إن وجدت. ويكون الصندوق مسؤولاً عن أي ضريبة مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من قبل الجهات المنظمة، ومن المتوقع ألا تتجاوز هذه المصروفات ٠.٥٪ سنوياً من إجمالي أصول الصندوق باستثناء الرسوم والعمولات والضرائب التي تخضع للوائح والتنظيمات الحكومية.

وتم تخصيص ميزانية بمبلغ ١٥,٠٠٠ ريال سعودي لسداد أتعاب المستشار القانوني للصندوق (مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية - بالتعاون مع كينج أند سبالدينج إل إل بي) والمتعلقة بعملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصص كنقد متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (٥) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيتحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

الالتزامات

سيتم اتخاذ مدير الصندوق جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول. ولن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل مدير أملاك والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق (يُشار إلى كلٍّ منهم "طرف مؤمن عليه") أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مستثمر وذلك بخصوص أي خسارة يتعرض لها الصندوق بسبب القيام أو عدم القيام بأي تصرف من أي الأطراف المذكورة فيما يتعلق بالتزاماتهم تجاه الصندوق. وفي هذه الحالة، فإنه يشترط لأي طرف مؤمن عليه، والذي يريد أن يستند إلى أحكام هذه الفقرة، أن يكون قد تصرف بحسن نية وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الجسيم أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

وسوف يتحمل الصندوق مسؤولية تعويض وحماية كل طرف مؤمن عليه ضد جميع المطالبات والنفقات والتعويضات والتكاليف والمطالب والالتزامات التي قد يتكبدها أي منهم أو جميعهم أو أي منهم والتي تنشأ بأي حال من واجباتهم تجاه الصندوق، باستثناء ما إذا حدث ذلك نتيجة لأي احتيال أو إهمال جسيم أو سوء سلوك متعمد من جانب الطرف ذات العلاقة.

ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية

- بناءً على المشورة الضريبية التي حصل عليها مدير الصندوق من مستشار الضريبة، فإن الاستثمار في هذا الصندوق لا يخضع لضريبة دخل أو ضريبة استقطاع أو ضريبة على الأرباح الرأسمالية أو أي ضريبة أخرى ذات صلة، وذلك حتى تاريخ صدور هذه الشروط والأحكام، علماً بأنه تم تطبيق ضريبة القيمة المضافة في المملكة اعتباراً من يناير ٢٠١٨م.
- وعليه، لم يقيم مدير الصندوق باحتساب ضريبة القيمة المضافة على قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والثانية.
- يجب التنويه إلى أن الهيئة العامة للزكاة والدخل من الممكن أن ترى في وقت لاحق إعادة إخضاع هذه العملية للضريبة.
- بشكل عام، فإنه في حال تم خضوع عمليات الاستحواذ على الأصول العقارية لضريبة القيمة المضافة، فإن الضريبة المدفوعة قابلة للاسترداد نقداً من الهيئة العامة للزكاة والدخل، أو خصمها من خلال الاقارارات الضريبية اللاحقة.

في حال ارتأت الهيئة العامة للزكاة والدخل وجوب تطبيق ضريبة القيمة المضافة على عمليات الاستحواذ المذكورة الخاصة بالصندوق، فإن ذلك قد يؤثر سلباً على التوزيعات النقدية للصندوق في حال تم دفع الضريبة المذكورة من الموارد الخاصة بالصندوق، مع العلم أنه يمكن للصندوق الحصول على تمويل بنكي متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية، أو زيادة رأس مال الصندوق بما يعادل قيمة الضريبة المطبقة المذكورة، بحيث لا يترتب على ذلك تأثيرات سلبية كبيرة على التوزيعات النقدية للصندوق. وللمزيد من المعلومات، انظر البند (٦) من هذه الشروط والأحكام

والمعنون "مخاطر الاستثمار في الصندوق".

ما لم يذكر خلاف ذلك يشار إلى جميع الرسوم والمصاريف في هذه الشروط والأحكام دون احتساب ضريبة القيمة المضافة. وبالتالي في حال استحقاق ضريبة القيمة المضافة على أي خدمة أو سلعة مقدمة من الغير لصالح الصندوق أو مدير الصندوق بصفته مديراً للصندوق، يلتزم مدير الصندوق بأخذ المستحقات الضريبية في عين الاعتبار حيث يتم زيادة المقابل المدفوع من الصندوق لمزود الخدمة ذات العلاقة بقيمة تعادل ضريبة القيمة المضافة المستحقة على الصندوق.

وبناءً على ذلك، يجدر على المستثمرين الأخذ في عين الاعتبار كيفية تطبيق ضريبة القيمة المضافة على المبالغ المستحقة للصندوق أو تلك المستحقة على الصندوق.

وفيما يخص ضريبة التصرفات العقارية، يشار إلى أنه اعتباراً من ٤ أكتوبر ٢٠٢٠م، يخضع الصندوق لضريبة التصرفات العقارية بنسبة من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته من قبل الصندوق مهما كانت حالته أو شكله، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها. وتسدد الضريبة ما لم تطبق الاستثناءات الواردة في اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (٨٤/أ) وتاريخ ١٤٤٢/٢/١٤هـ. وتسدد الضريبة قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود. وفي حال تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على أي عقار يبيعه الصندوق، يدفع الصندوق ضريبة بنسبة من قيمة العقار إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل، وذلك مما قد يؤثر على العائد للصندوق ومالكي الوحدات.

■ ملخص الإفصاح المالي

تم تحديد الرسوم والأتعاب والتنفقات المتوقعة أن يتكلفتها ويتكبدتها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق (٢) من هذه الشروط والأحكام.

يجب على مدير الصندوق نشر بيان ربع سنوي (Fact Sheet) على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية يتضمن - على سبيل المثال لا الحصر - سعر الوحدة بنهاية الربع، الدخل التأجيلي على سعر الوحدة، نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية، أداء سعر الوحدة، قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق، نسبة التمويل من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وأي معلومات أخرى يراها مدير الصندوق مناسبة.

■ جدول طريقة احتساب الرسوم والأتعاب والعمولات

يقر مدير الصندوق على أن الرسوم المذكورة في الجدول أدناه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة الصندوق دون استثناء، ويعد مدير الصندوق مسؤول مسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في الجدول أدناه.

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
رسوم الإدارة	سيتم احتساب رسوم الإدارة اعتماداً على المبلغ الأقل إما بنسبة ٩% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي أو بنسبة ٧٥% من صافي قيمة أصول الصندوق أيهما أقل	-	تحتسب بشكل ربع سنوي	تدفع بشكل ربع سنوي
أتعاب هيكل رأس المال	١.٥% من إجمالي مبالغ الاشتراك (النقدية والعينية)	-	تحتسب من إجمالي قيمة الاشتراك العيني والاشتراك النقدي خلال الطرح الأولي أو أي طروحات مستقبلية. وأتعاب هيكل رأس المال لا تنطبق على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الثانية خلال فترة الطرح الإضافي الثاني للصندوق.	تدفع مرة واحدة فوراً بعد إغلاق الطرح لأي عملية جمع لرأس المال
رسوم الاشتراك	٢% من المبلغ المشترك به والمخصص	-	يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم اشتراك بنسبة ٢% من مبالغ الاشتراك النقدية المدفوعة والمخصصة. ويتم خصم رسوم الاشتراك هذه عند استلام مبلغ الاشتراك وسداده لمدير الصندوق، وذلك علاوة على مبلغ الاشتراك. وسيتم فرض رسوم الاشتراك على جميع المشتركين بشكل نقدي في وحدات الصندوق أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني.	تدفع مرة واحدة عند الاشتراك خلال فترة الطرح الإضافي الثاني

	ولن يتم إعفاء أي مشترك بشكل نقدي من رسوم الاشتراك أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني.			
أتعاب هيكل التمويل	١.٥% من مبلغ التمويل المسحوب	-	تحتسب عند سحب أي مبلغ من التسهيلات. وبما أن الصندوق لن يستخدم أي مبلغ تمويل إضافي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية، فلا تنطبق أتعاب هيكل التمويل على الطرح الإضافي الثاني.	تدفع أتعاب هيكل التمويل (إن تنطبق) بعد الحصول على موافقة رسمية من البنك الممول بمبلغ التمويل.
رسوم السعي	٢.٥% من قيمة العقار		سيُدفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الثانية بقيمة إجمالية قدرها ٧,٨٣٥,٠٠٠ ريال سعودي.	وتدفع بعد إفراغ العقار مباشرة
رسوم الحفظ	٥,٠٠٠ ريال سعودي مرة واحدة، ورسم سنوي بقيمة ٢٥% سنوياً من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، بحد أدنى ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي	-	تحتسب بشكل نصف سنوي من صافي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصاريف الثابتة	تدفع بشكل نصف سنوي
أتعاب الإداري	٢.٥% من صافي قيمة أصول الصندوق	-	تحتسب بشكل نصف سنوي من صافي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصاريف الثابتة	تدفع بشكل نصف سنوي
أتعاب المحاسب القانوني	-	٧٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق من إجمالي أصول الصندوق	تدفع بشكل نصف سنوي
أتعاب مستشار الضريبة	-	٤٢,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق من إجمالي أصول الصندوق	تدفع بشكل نصف سنوي
أتعاب المستشار الشرعي	-	١٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق من إجمالي أصول الصندوق	تدفع بشكل سنوي
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	-	يدفع الصندوق ٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكل عضو مستقل بالإضافة إلى بدل حضور قدره ٤,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع	تحتسب الأتعاب السنوية بشكل نصف سنوي وتحتسب أتعاب الحضور بعد كل اجتماع	تدفع بشكل نصف سنوي
رسوم رقابية	-	٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً وتُدفع هذه الرسوم لهيئة السوق المالية	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق من إجمالي أصول الصندوق	تدفع بشكل سنوي
رسوم التسجيل لدى السوق المالية السعودية	-	من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في السوق المالية السعودية: ١. ٥,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل مالك وحدات ويحد أقصى ٥,٠٠٠ ريال سعودي تُدفع إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و ٢. ٤٠,٠٠٠ ريال	١. مبلغ مقطوع لمرة واحدة من إجمالي أصول الصندوق ٢. مبلغ مقطوع بناء على رأس مال الصندوق	١. قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق ٢. تدفع بشكل سنوي

		سعودي تدفع سنوياً إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات، وتتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق		
١. قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق ٢. تدفع بشكل سنوي	١. مبلغ مقطوع لمرة واحدة من إجمالي أصول الصندوق ٢. مبلغ بناء على القيمة السوقية للصندوق	من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية: ١. ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي رسوم إدراج أولية: و ٢. ٠.٣٪ سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (يحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي ويحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)	-	رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية
تدفع لمرة واحدة لمقدمي الخدمات	تحتسب تكاليف التعاملات وما يتعلق بها من خدمات بناء كمبلغ مقطوع لمرة واحدة. وتم تخصيص ميزانية بمبلغ ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لسداد ما يتعلق بتكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية الإضافية الثانية.	يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل والتصفية وما يتعلق به من دراسات والتكاليف الاستشارية والقانونية والفنية والتقييم وغيرها من متطلبات نفي الجهالة الواجبة. كما يتحمل الصندوق تكاليف التعاملات الخاصة بتوزيع الأرباح على المستثمرين بما يتماشى مع معايير السوق	-	تكاليف التعاملات
١. تدفع مرة واحدة للبنك الممول عند سحب التسهيلات مباشرة	تحتسب تكاليف التمويل بناءً على قيمة المبالغ المسحوبة	تشتمل هذه التكاليف على كل من رسوم الترتيب التي يتحصل عليها البنك الممول، إضافة إلى هامش الربح والمصاريف المتعلقة بأي اتفاقية تحوط في حال قرر مدير الصندوق تثبيت سعر السايبور للتسهيلات. وبما أن الصندوق حصل على تمويل من مصرف الراجحي، فإن	-	تكاليف التمويل

٢. هامش الربح زائداً سعر السايبور يدفع بشكل نصف سنوي للبنك الممول ٣. تكلفة إتفاقية التحوط: تحدد في حينها في حال قرر مدير الصندوق تثبيت سعر السايبور للتسهيلات.		تكاليف التمويل تشمل على الآتي: ١. رسوم ترتيب. ٢. هامش الربح بنسبة من مبلغ التمويل المسحوب زائداً سعر السايبور لفترة ٦ أشهر. ٣. تكلفة إتفاقية التحوط: تحدد في حينها في حال قرر مدير الصندوق تثبيت سعر السايبور للتسهيلات.		
١. مجمع الملقا السكني (الثمانية مباني المؤجرة): كل ٣ أشهر. ٢. مجمع الملقا السكني (العشرة مباني الشاغرة): التسوية تتم بعد تقديم كل مستخلص بناء على الفواتير المقدمة. ٣. مركز بلازو: كل ٦ أشهر. ٤. الأصول العقارية الأخرى: لا تنطبق أتعاب إدارة الأملاك عليها حيث يكون المستأجر مسؤول عن إدارة العقار.	- مجمع الملقا السكني (الثمانية مباني المؤجرة): مبلغ ١,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لصالح مؤسسة أريب للتنفيذ كمصاريف وأتعاب إدارة مجمع الملقي السكني. - مجمع الملقا السكني (العشرة مباني الشاغرة): تم تعيين شركة بانيت بنظام عقود التكلفة المضافة على أساس التكلفة + ١٥٪ من التكلفة (وبحد أقصى ٢,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)، بالإضافة إلى عمولات و أتعاب تسويق تصل إلى ٧٪ من إيرادات التأجير المحصلة والخاصة بعقود الإيجار الجديدة و ٣.٥٪ من إيرادات التأجير المحصلة من عقود الإيجار التي يتم تجديدها. - مركز بلازو: مبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً. لصالح شركة نمو المحدودة كمصاريف وأتعاب إدارة مركز بلازو. - الأصول العقارية الأخرى: لا تنطبق أتعاب إدارة الأملاك عليها حيث يكون المستأجر مسؤول عن إدارة العقار.	يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بأتعاب تشغيل وإدارة وصيانة العقارات المملوكة من قبل الصندوق وفقاً للتعاقدات الموقعة سواء مع مقدمي الخدمات المتخصصين أو مع مستأجري العقارات	-	أتعاب إدارة الأملاك
تكرار الدفع يكون بشكل سنوي ما عدا لعقار جالري مول وعقار المبنى التدريبي لكليات الفارابي فيكون تكرار الدفع بشكل نصف سنوي	- تم تخصيص ميزانية تكاليف التأمين المتعلقة بالأصول العقارية بمبلغ ٨٥١,٢٠٠ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقارات	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التأمين المتعلقة بالأصول العقارية.		تكاليف التأمين
تدفع مرة واحدة بناءً على الترتيبات والتعاقدات مع المطورين	تحتسب أتعاب التطوير كنسبة من قيمة أعمال التطوير وبما يتماشى مع الآليات التعاقدية السائدة في السوق	في حال قام الصندوق مستقبلاً بالاستحواذ على مشاريع قيد التطوير وبنسبة لا تتجاوز ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، سوف يقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول	-	أتعاب التطوير

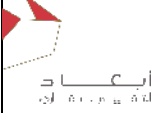
		أتعاب التطوير ذات العلاقة والتي سوف يتكبدها الصندوق وتدفع للمطورين، بحيث يتم التفاوض على أساس تجاري بحث ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق. ولتجنب الشك، لم يتكبد الصندوق أي أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول العقارية		
تدفع مرة واحدة بناءً على الترتيبات والتعاقدات ذات العلاقة مع مقدمي الخدمات	تحتسب مصاريف أصول الصندوق كمبلغ مقطوع بناءً على الأعراف السائدة والمتعلقة بكل مجال ذات علاقة	عند القيام بأعمال تطوير مستقبلية، يتحمل الصندوق جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشتريات والإشراف وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها من أصول الصندوق للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة	-	مصاريف أصول الصندوق
تدفع عند المطالبة - ميزانية	تحتسب عند الحصول على الخدمة. - وتم تخصيص ميزانية بمبلغ ١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي لسداد أتعاب المستشار القانوني للصندوق (مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية - بالتعاون مع كينج أند سيالدينج إل إل بي).	-	٠.٥٪ من إجمالي أصول الصندوق كحد أعلى	مصاريف أخرى

يتضمن هذا الجدول كافة الرسوم والمصاريف التي يتحملها الصندوق. وسيحمل مدير الصندوق كافة الرسوم والمصاريف المتعلقة بالصندوق غير الواردة أعلاه.

II. أصول الصندوق

(أ) تسجيل ملكية أصول الصندوق باسم شركة ذات غرض خاص يتم تأسيسها من قبل أمين الحفظ. يتم تسجيل ملكية أصول الصندوق باسم شركة ذات غرض خاص يتم تأسيسها من قبل أمين الحفظ.

(ب) المقيمين المعينين للصندوق يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تقييم معد من قبل مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من قبل مجلس إدارة الصندوق ومُرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ويحق لمدير الصندوق تغيير أو تعيين أي مقيم جديد للصندوق دون أي إشعار مسبق لمالكي الوحدات بشرط الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وبحسب الآلية التي تحددها الهيئة. ويتم التعيين المذكور من قبل مدير الصندوق أخذاً في عين الاعتبار مسؤوليته الائتمانية تجاه مالكي الوحدات. والمقيمين المعينين للصندوق هم كالتالي:

المقيم المعين للصندوق	وايت كيوبز	شركة أبعاد للتقييم العقاري ('إتماء المتطورة' سابقاً)	شركة خبير التثمين
			
رقم ٤٠٨ الملقا طريق الأمير محمد بن سعد	مبنى أوش، الطابق الخامس، مكتب ٢٢	مركز جميل سكوير، مكتب ١١١، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، حي	

الروضة ص.ب. ٥٠٥٩٠ جدة ٢١٤١٣ المملكة العربية السعودية	شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة ص.ب. ٤٦٨٨ جدة ٢٣٥٢٤ المملكة العربية السعودية	ص.ب. ٢٩٥٥ الرياض ١٣٥٢٤ المملكة العربية السعودية	
+٩٦٦ ١٢ ٢٨٣ ١٥٣٠	٩٢٠٠٠٤١٣٤	+٩٦٦ ١١ ٢٥٤ ٢١٢٦	معلومات الاتصال
https://valustrat.com	لا يوجد	http://whitecubesre.com	الموقع الإلكتروني

(ج) كيفية تقييم أصول الصندوق

يتم احتساب صافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة في الصندوق ("صافي قيمة الأصول للوحدة") عن طريق خصم الالتزامات الإجمالية للصندوق، بما في ذلك أي التزامات مالية والرسوم والمصاريف المستحقة على الصندوق خلال فترة الاحتساب، من إجمالي أصول الصندوق. ويتم تقسيم الناتج على عدد وحدات الصندوق. ويكون الناتج هو القيمة الاسترشادية لوحدات الصندوق (صافي قيمة الأصول للوحدة).

وتكون قيمة إجمالي أصول الصندوق عبارة عن مجموع القيمة السوقية لجميع الأصول العقارية، والمبالغ النقدية، والأرباح المستحقة من استثمارات الصندوق، وكذلك جميع المستحقات والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات غير العقارية. إضافة إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق. ولغرض تقييم الأصول العقارية سيقوم مدير الصندوق باستخدام متوسط القيمة المتحصل عليها من اثنين (على الأقل) من المقيمين العقاريين المستقلين والمعتمدين من قبل مجلس إدارة الصندوق والمرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

(د) تقييم الأصول العقارية

يقوم مدير الصندوق بالتأكد من نشر تقارير التقييم الخاصة بأصول الصندوق للجمهور في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق. ويتم نشرها فوراً أثناء فترة الطرح وأن لا يتجاوز تاريخ إعداد التقرير فترة (٣) ثلاثة أشهر من تاريخ الطرح). وسيتم أيضاً إضافة تقارير التقييم بشكل دوري - كما هو مطلوب في لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة - مرة كل ستة أشهر على الأقل. وفي حال وجود أكثر من مقيمين اثنين معتمدين، سيتم نشر جميع تقارير المقيمين المعتمدين.

فما يلي نبذة عن تقييم الأصول العقارية للصندوق.

تقسيم الأصول العقارية المبدئية (كما في يوليو ٢٠١٨م)

قام مدير الصندوق بتعيين مقيمين اثنين معتمدين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للقيام بعمل تقييم مستقل للأصول العقارية المبدئية للصندوق. التالي ملخص لقيم وتاريخ تقييم الأصول:

اسم العقار/المنفعة	جهة التقييم				قيمة الشراء المعتمدة (مليون ر.س.)
	وايت كيويز	شركة أبعاد للتقييم العقاري	التقييم (مليون ر.س.)	تاريخ التقييم	
مجمع الملقا السكني	٣٠٧.٥	يوليو ٢٠١٨م	٣٢٤.٨	يوليو ٢٠١٨م	٣١٤.٠
جالري مول	١٨٩.٣	يوليو ٢٠١٨م	١٦٤.٩	يوليو ٢٠١٨م	١٥٥.٠
مركز بلارو	٩٣.٠	يوليو ٢٠١٨م	١٠٠.٦	يوليو ٢٠١٨م	٩٣.٣
مركز "هوم وركس"	٨٨.٠	يوليو ٢٠١٨م	٨٩.٢	يوليو ٢٠١٨م	٧٨.٠
مركز "أهلاً كورت" التجاري	٧٠.٠	يوليو ٢٠١٨م	٧٢.٢	يوليو ٢٠١٨م	٧٠.٠
مركز "بن ٢" التجاري	٩٥.٠	يوليو ٢٠١٨م	٨٧.٧	يوليو ٢٠١٨م	٩٠.٠
مركز "النخبة" التجاري	١٦٢.٤	يوليو ٢٠١٨م	١٥٦.٨	يوليو ٢٠١٨م	١٦٠.٠
المجموع	١,٠٠٥.٢	-	٩٩٦.٢	-	٩٦٠.٣

ملاحظات:

- تم تقييم كل من مجمع الملقا السكني، وجالري مول، ومركز بلارو، وأهلاً كورت، ومركز النخبة التجاري، بناءً على التدفقات النقدية للعقار دون الأخذ في الاعتبار أي ترتيبات تتعلق بالتأجير الكامل للعقارات. كما تم تقييم مركز بن ٢ التجاري بناءً على الطريقة المعتمدة في تقرير التقييم من خلال احتساب قيمة التكلفة علماً بأن القيمة التقديرية للعقار هي ٧٦.٠ مليون ريال سعودي باستخدام طريقة التدفقات النقدية.
- تم تقييم عقار هوم ووركس بناءً على العقد المبرم مع المستأجر (شركة الفطيم العالمية التجارية) كونها جهة مستقلة عن مالك العقار

تقييم الأصول العقارية الإضافية الأولى (كما في فبراير ٢٠٢٠م)

قام مدير الصندوق بتعيين مقيمين اثنين معتمدين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للقيام بعمل تقييم مستقل للأصول العقارية الجديدة للصندوق. التالي ملخص لقيم وتاريخ تقييم الأصول:

اسم العقار/المنفعة	جهة التقييم					
	وايت كيوبز			شركة أبعاد للتقييم العقاري		
	التقييم (مليون ر.س.)	تاريخ التقييم	طريقة التقييم	التقييم (مليون ر.س.)	تاريخ التقييم	طريقة التقييم
برج الجانيس	٤٥١.٥٧	فبراير ٢٠٢٠م	خصم التدفقات النقدية	٤٣٦.٦٤	فبراير ٢٠٢٠م	خصم التدفقات النقدية
قيمة الشراء المعتمدة (مليون ر.س.)						٤١٤...

اسم العقار/المنفعة	جهة التقييم					
	وايت كيوبز			شركة خير التقييم		
	التقييم (مليون ر.س.)	تاريخ التقييم	طريقة التقييم	التقييم (مليون ر.س.)	تاريخ التقييم	طريقة التقييم
كليات الفارابي	٢١٣.٣٣	فبراير ٢٠٢٠م	خصم التدفقات النقدية	٢١٠...	فبراير ٢٠٢٠م	خصم التدفقات النقدية
المبنى التدريبي لكليات الفارابي	٧٠.٦٢	فبراير ٢٠٢٠م	خصم التدفقات النقدية	٧٠...	فبراير ٢٠٢٠م	خصم التدفقات النقدية
المجموع	٧٣٥.٥٢	-	-	٧١٦.٦٤	-	-
قيمة الشراء المعتمدة (مليون ر.س.)						٦١٠...

ملاحظة: تم تقييم الأصول العقارية للصندوق من قبل المقيمين العقاريين المعتمدين بعد التأكد أن القيم الإيجارية التعاقدية تقع ضمن القيم الإيجارية السوقية.

تقييم الأصول العقارية الإضافية الثانية (كما في أغسطس ٢٠٢٠م)

قام مدير الصندوق بتعيين مقيمين اثنين معتمدين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للقيام بعمل تقييم مستقل للأصول العقارية الإضافية الثانية للصندوق. والتالي، ملخص لقيم وتاريخ تقييم الأصول:

اسم العقار/المنفعة	جهة التقييم					
	وايت كيوبز			شركة خير التقييم		
	التقييم (مليون ر.س.)	تاريخ التقييم	طريقة التقييم	التقييم (مليون ر.س.)	تاريخ التقييم	طريقة التقييم
كليات الرؤية للتعليم - جدة	١٠٠...	يوليو ٢٠٢٠م	خصم التدفقات النقدية	٩٦...	أكتوبر ٢٠٢٠م	خصم التدفقات النقدية
مستودعات أكون	٢٢٠.٦٩	يوليو ٢٠٢٠م	خصم التدفقات النقدية	٢١٦...	أكتوبر ٢٠٢٠م	خصم التدفقات النقدية
قيمة الشراء المعتمدة (مليون ر.س.)						١٠٠...

ملاحظة: تم تقييم الأصول العقارية للصندوق من قبل المقيمين العقاريين المعتمدين بعد التأكد أن القيم الإيجارية التعاقدية تقع ضمن القيم الإيجارية السوقية.

(٥) عدد مرات التقييم ويوم التقييم

يقوم مدير الصندوق بإعلان صافي قيمة الأصول للوحدة مرتين في السنة كما في آخر يوم عمل من شهر يونيو وشهر ديسمبر من كل سنة (ويشار إلى مثل ذلك اليوم بـ "يوم التقييم"). ويجوز لمدير الصندوق تأجيل تقييم أصول الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية طبقاً للمادة (٢٢) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(٩) كيفية الإعلان عن صافي قيمة الأصول

يقوم مدير الصندوق بإعلان صافي قيمة أصول الصندوق خلال ٣٠ يوم عمل من يوم التقييم ذي العلاقة. ويتم إخطار مالكي الوحدات بالتقييم من خلال تقارير دورية. وتكون هذه المعلومات متاحة على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية وموقع مدير الصندوق. وتتضمن التقارير الدورية، على سبيل المثال لا الحصر:

١. العقارات محل الاستحواذ
٢. أسماء شركات التقييم
٣. تاريخ تقرير كل تقييم
٤. قيمة التقييم لكل عقار
٥. معدل متوسط التقييمات
٦. سعر شراء كل عقار

١٢. مجلس إدارة الصندوق

يقوم مدير الصندوق بتعيين مجلس إدارة للصندوق لمراقبة تصرفات محددة للصندوق والعمل لحماية مصالح الصندوق ومالكي الوحدات. ويعمل مجلس إدارة الصندوق مع مدير الصندوق لضمان نجاح الصندوق.

(أ) تشكيل مجلس الإدارة

سوف يتألف مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهم اثنين مستقلين. ويتم الإعلان لمالكي الوحدات عن أي تعديل في تشكيل مجلس إدارة الصندوق من خلال النشر على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية. وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

ويتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

- **السيد/ عمار أحمد صالح شطا (رئيس مجلس الإدارة)**
 - السيد/ عمار هو المؤسس والعضو المنتدب لشركة الخبير المالية.
 - رائد في تطوير الأوراق المالية والمنتجات المالية الإسلامية. وهو حاصل على خبرة تزيد عن ٢٠ عاماً في قطاعات تمويل الشركات والتمويل المشترك وإدارة الأصول والخدمات الاستثمارية والمصرفية الإسلامية.
 - حاصل على درجة الماجستير في التخطيط الاقتصادي ودرجة البكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعة جنوب كاليفورنيا بالولايات المتحدة.
 - كما أنه حاصل على شهادة محلل مالي معتمد من معهد المحللين الماليين المعتمدين بالولايات المتحدة.
- **السيد/ أحمد سعود حمزة غوث (عضو)**
 - السيد/ أحمد هو الرئيس التنفيذي لشركة الخبير المالية.
 - لديه خبرة تزيد عن ١٥ سنة في الخدمات المصرفية للشركات، والتمويل الإسلامي، وإدارة الأصول والأسهم الخاصة. وهو يشغل حالياً عضوية مجالس إدارة عدد من صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الأسهم الخاصة.
 - خلال عمله السابق لدى البنك الأهلي السعودي، اكتسب خبرة شاملة في إدارة محافظ القروض وهيكله القروض الإسلامية. كما اكتسب من خلال مسؤولياته الإشرافية على إدارة الأصول بشركة الخبير المالية مزيداً من الخبرات المتنوعة في صناديق التطوير العقاري والصناديق المُدارة للدخل وصناديق الأسهم.
 - حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن في مدينة الظهران بالمملكة العربية السعودية.
- **السيد/ هشام عمر علي باروم (عضو)**
 - السيد/ هشام هو نائب الرئيس التنفيذي لشركة الخبير المالية.
 - لديه خبرة تزيد عن ٢٠ سنة في إدارة المؤسسات المالية وإدارة الاستثمارات وتطوير الأعمال.
 - كان قبل التحاقه بشركة الخبير المالية يشغل منصب نائب الرئيس التنفيذي بمجموعة شركات إيلاف حيث تولى مسؤولية التخطيط وتنفيذ الاستراتيجيات. وقد بدأ حياته المهنية بالعمل في مجموعة إدارة الأصول بالبنك الأهلي السعودي حيث شغل مناصباً مختلفة على مدى فترة ٩ سنوات.
 - حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك عبدالعزيز في المملكة العربية السعودية، ودبلوم إدارة المحافظ الاستثمارية والأسواق المالية من الأكاديمية العربية للعلوم المالية والمصرفية.
- **السيد/ فاروق فؤاد أحمد غلام (عضو مجلس إدارة مستقل)**
 - السيد/ فاروق هو نائب رئيس مجموعة رصد الدولية القابضة ومستشار رئيسها. ويشارك في إدارة الشركات المحلية والدولية للمجموعة. وبالإضافة إلى ذلك، يشارك في اتخاذ قرارات متعلقة بالاستثمار والمخاطر الخاصة بالمجموعة.
 - لديه أكثر من ٢٠ عاماً من الخبرة الشاملة في الشؤون القانونية، التمويل الإسلامي والاستثمار وهيكله المالية.
 - كان الشريك التنفيذي ورئيس قسم إدارة الأصول لشركة الخبير المالية (من أغسطس ٢٠٠٦م حتى أغسطس ٢٠٠٩م).
 - وقبل ذلك، كان رئيس تطوير المنتجات والمخاطر التشغيلية في البنك الأهلي السعودي حيث كان المسؤول عن إطلاق وتنظيم الصناديق الاستثمارية.
 - حاصل على درجة الماجستير في الدراسات القانونية الدولية المتخصصة في مجال الأعمال والصفقات التجارية العالمية من كلية واشنطن للقانون في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة في القانون من جامعة الملك عبد العزيز في مدينة جدة بالمملكة العربية السعودية.
- **السيد/ عادل عبد الله إسماعيل سموم (عضو مجلس إدارة مستقل)**
 - السيد/ عادل هو مستشار مالي مرخص ومحكم تجاري دولي والرئيس التنفيذي لشركة سموم للاستشارات والخدمات المالية. كما أنه مالك ورئيس مجموعة العوادية التجارية.
 - شغل منصب رئيس مجلس إدارة المعهد العربي للزمالات المالية (زمالات)، ورئيس معهد الأعمال للتدريب، ورئيس دار التوطين الأهلية.
 - كما شغل عدة مناصب مالية أساسية بشركة الخطوط الجوية العربية السعودية على مدى ٢٣ عاماً، منها مساعد مدير عام للتخطيط المالي ورئيس الفريق المالي للتخصيص والرئيس المالي للخدمات الفنية.
 - حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك عبد العزيز بجدة، المملكة العربية السعودية.

(ب) مؤهلات الأعضاء

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

- غير خاضعين لأي إجراءات إفلاس أو تصفية؛ و
- لم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش؛ و
- يتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تأهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

ويقر مدير الصندوق بمطابقة كل من العضوين المستقلين لتعريف "العضو المستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، إضافة للشروط والمعايير المنصوص عليها في التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

(ج) بدلات وتعويضات أعضاء مجلس إدارة الصندوق

يدفع الصندوق ٤,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكل عضو مستقل بالإضافة إلى بدل حضور قدره ٤,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع. وقد تم تعيين عضوين مستقلين للصندوق، وعليه ستكون قيمة الأتعاب الإجمالية المدفوعة للعضوين هي رسم سنوي ثابت بقيمة ١٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً للعضوين، بالإضافة إلى بدل حضور بقيمة ٤,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع يحضره العضو الواحد. ومن المتوقع أن يتم عقد اجتماعين اثنين خلال السنة كحد أدنى (وأربعة اجتماعات خلال السنة كحد أقصى)، وعليه سيكون إجمالي بدل الحضور المتوقع للعضوين هو ١٦,٠٠٠ ريال سعودي كحد أدنى (٣٢,٠٠٠ ريال سعودي كحد أقصى).

وبذلك، يكون مجموع الأتعاب المتوقع دفعها خلال السنة لأعضاء مجلس الإدارة المستقلين هي ١٦,٠٠٠ ريال سعودي كحد أدنى (٤٢,٠٠٠ ريال سعودي كحد أقصى) لكافة الأعضاء المستقلين.

ولن يتلق باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي أجور. إلا أن الصندوق سوف يتحمل كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات. وتحتسب وتدفع هذه الأتعاب السنوية بشكل نصف سنوي.

(د) المسؤوليات

يكون مجلس إدارة الصندوق مسؤولاً عن الآتي:

- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام هذه وضوابط الهيئة الشرعية التي يضعها المستشار الشرعي ولائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة؛
- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ وعقد التسويق، والتقييم؛
- الموافقة على هذه الشروط والأحكام وأي تعديلات عليها؛
- اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق؛
- الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق؛
- الاجتماع ما لا يقل عن (مرتين) سنوياً مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة؛
- التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية إلى مالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح؛
- العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه لتحقيق مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

ويقدم مدير الصندوق كافة المعلومات الضرورية المتعلقة بأمور الصندوق إلى جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لمساعدتهم على تنفيذ الواجبات المنوطة بهم. ولا يكون أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق مسؤولين تجاه أي من مالكي الوحدات عن أي أضرار أو خسائر أو تكاليف أو مصاريف أو التزامات أخرى يتعرض لها مالكي الوحدات أو أصول الصندوق، ما لم يكن ذلك ناتجاً عن سوء تصرف متعمد أو سوء نية أو إهمال مقصود من جانبهم.

(هـ) الصناديق الأخرى المدارة من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

الاسم	الصندوق	الصفة
عمار أحمد صالح شطا	- صندوق الخير للتطوير العقاري السكني ٢	الرئيس
	- صندوق الخير للدخل العقاري الأمريكي	الرئيس
	- صندوق الخير للفرص الاستثمارية العقاري ١	الرئيس
	- صندوق الخير للملكية الخاصة الطبي ١	الرئيس
	- صندوق الخير للملكية الخاصة التعليمي ١	الرئيس
	- صندوق الخير للشركات المتوسطة والصغيرة ١	الرئيس
	- شركة الخير للفرص الاستثمارية الخليجية المحدودة	الرئيس
	- شركة الخير للملكية الخاصة الصناعي المحدودة ٣	الرئيس
	- صندوق الخير الوقفي ١	الرئيس
	- صندوق الخير للدخل المتنوع المتداول	الرئيس
أحمد سعود حمزة غوث	- صندوق الخير للتطوير العقاري السكني ٢	عضو
	- صندوق الخير للدخل العقاري الأمريكي	عضو
	- صندوق الخير للفرص الاستثمارية العقاري ١	عضو
	- صندوق الخير للضيافة ١	الرئيس
	- صندوق الخير للفرص الاستثمارية العقاري ٢	الرئيس
	- شركة الخير للملكية الخاصة الصناعي المحدودة ٣	عضو
	- صندوق الخير للملكية الخاصة الطبي ١	عضو
	- صندوق الخير للملكية الخاصة التعليمي ١	عضو
	- شركة الخير للفرص الاستثمارية الخليجية المحدودة	عضو
	- صندوق الخير للملكية الخاصة التعليمي ٢	الرئيس
	- صندوق الخير للملكية الخاصة التعليمي ٣	الرئيس
	- صندوق الخير للملكية الخاصة التعليمي ٤	الرئيس
	- صندوق الخير للملكية الخاصة التعليمي ٥	الرئيس
	- صندوق الخير للملكية الخاصة التعليمي ٦	الرئيس
	- صندوق الخير للملكية الخاصة التعليمي ٧	الرئيس
	- صندوق الخير الوقفي ١	عضو
	- صندوق الخير للدخل المتنوع المتداول	عضو
هشام عمر علي باروم	- صندوق الخير للضيافة ١	عضو
	- صندوق الخير للفرص الاستثمارية العقاري ٢	عضو
	- صندوق الخير للملكية الخاصة التعليمي ٢	عضو
	- صندوق الخير للملكية الخاصة التعليمي ٣	عضو
	- صندوق الخير للملكية الخاصة التعليمي ٤	عضو
	- صندوق الخير للملكية الخاصة التعليمي ٥	عضو
	- شركة الخير للملكية الخاصة الصناعي المحدودة ٣	عضو
	- شركة الخير للفرص الاستثمارية الخليجية المحدودة	عضو
	- صندوق الخير للملكية الخاصة التعليمي ٦	عضو
	- صندوق الخير للملكية الخاصة التعليمي ٧	عضو
فاروق فؤاد أحمد غلام	- صندوق الخير للدخل المتنوع المتداول	عضو
	- صندوق الخير للفرص الاستثمارية العقاري ١	عضو مستقل
	- صندوق الخير للملكية الخاصة الطبي ١	عضو مستقل
عادل عبدالله إسماعيل سموم	- صندوق الخير للدخل المتنوع المتداول	عضو مستقل
	- صندوق الخير للتطوير العقاري السكني ٢	عضو مستقل
	- صندوق الخير للدخل العقاري الأمريكي	عضو مستقل
	- صندوق الخير للفرص الاستثمارية العقاري ١	عضو مستقل
	- صندوق الخير للفرص الاستثمارية العقاري ٢	عضو مستقل
	- صندوق الخير للملكية الخاصة الطبي ١	عضو مستقل

(و) اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

يقوم مجلس إدارة الصندوق بعقد اجتماعاته بدعوة من رئيس المجلس، ومن المتوقع أن تكون مرتين على الأقل سنوياً (وأربعة اجتماعات خلال السنة كحد أقصى). وقد يعقد الرئيس اجتماع عاجل لمجلس إدارة صندوق كلما رأى ذلك ضرورياً، ويتوجب عليه الدعوة للاجتماع كلما طلب منه ذلك من قبل مدير الصندوق أو أي اثنين (٢) من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

لا يكون اجتماع مجلس إدارة الصندوق صحيحاً إلا إذا حضره أغلبية أعضائه. وتصدر قرارات المجلس بموافقة من أغلبية الأعضاء. وفي حال كانت الأصوات متساوية، ويكون لرئيس المجلس صوت ترحيحي.

يجوز لمجلس إدارة الصندوق الموافقة على قرارات بشكل مستعجل من خلال تمرير عبر الفاكس أو البريد الإلكتروني، على أن يتم عرض أي قرار من هذا القبيل إلى مجلس إدارة الصندوق في أول اجتماع لاحق للتوثيق الرسمي. ويمكن عقد اجتماعات مجلس إدارة الصندوق والتصويت فيها عن طريق الوسائل التكنولوجية الحديثة، مثل المكالمات الهاتفية الجماعية.

يقوم مجلس إدارة صندوق بتوثيق اجتماعاته، وإعداد محاضر المداولات والمناقشات، بما في ذلك عمليات التصويت التي تتم، والحفاظ على هذه المحاضر المنظمة ويحتفظ به لسهولة الرجوع إليها بشكل صحيح.

ولا يجوز لعضو مجلس إدارة الصندوق بأن يصوت على أي قرار له مصلحة فيه، سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة. ويجب الإفصاح عن مثل هذه المصلحة إلى مجلس إدارة الصندوق.

١٣. مدير الصندوق

(أ) اسم مدير الصندوق وعنوانه

الاسم: شركة الخبير المالية
 العنوان: ص.ب. ١٢٨٢٨٩
 جدة، ٢١٣٦٢
 المملكة العربية السعودية
 هاتف: ٩٢٠٠١٧٠٧ - ٩٦٦
 فاكس: ٩٦٦-١٢ ٦٥٨ ٦٦٦٣
 سجل تجاري رقم: ٤٣٠١٧٧٤٥
 ترخيص هيئة السوق المالية: ٧٠٧٤-٣٧
 الموقع الإلكتروني: www.alkhabeer.com

(ب) مدير الصندوق كشخص مرخص له

مدير الصندوق هو شركة مساهمة مقفلة مسجلة في المملكة العربية السعودية وهو مرخص من الهيئة "كشخص مرخص له" بموجب سجل تجاري رقم ٤٣٠١٧٧٤٥ الصادر عن وزارة التجارة والاستثمار وبموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس الهيئة وترخيص رقم ٧٠٧٤-٣٧ بتاريخ ٢٠٠٧/٧/٠٤م. للقيام بما يلي: (١) التعامل كأصيل/متعهد بالتغطية، (٢) الترتيب، (٣) تقديم المشورة، (٤) الإدارة، و(٥) الحفظ.

(ج) خدمات مدير الصندوق

يعين مدير الصندوق مدير محفظة استثمارية مسجل لدى هيئة السوق المالية وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم والصادرة من هيئة السوق المالية وذلك للإشراف على إدارة أصول الصندوق.

سوف يُقدم مدير الصندوق خدمات إدارة الصندوق التالية وخدمات أخرى للصندوق بما يشمل لا الحصر، ما يلي:

- تحديد الفرص الاستثمارية وتنفيذ عمليات بيع وشراء أصول الصندوق؛
- وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي إتباعها عند تنفيذ القضايا الفنية والإدارية لأعمال ومشاريع الصندوق؛
- اطلاع هيئة السوق المالية السعودية حول أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق؛
- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق؛
- إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة المستثمرين وفقاً للشروط والأحكام؛
- ضمان قانونية وسريان جميع العقود المبرمة لصالح الصندوق؛
- تنفيذ استراتيجيات الصندوق الموضحة في هذه الشروط والأحكام؛
- الترتيب والتفاوض وتنفيذ وثائق تسهيلات التمويل المتوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية نيابة عن الصندوق؛
- تعيين المستشار الشرعي للصندوق والحصول على موافقته أن هذه الشروط والأحكام متوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية؛
- الإشراف على أداء الأطراف التي يتعاقد معها الصندوق من الغير؛
- ترتيب تصفية الصندوق عند انتهائه؛
- تزويد مجلس إدارة الصندوق بجميع المعلومات اللازمة المتعلقة بالصندوق لتمكين أعضاء المجلس أداء مسؤولياتهم بشكل كامل؛
- التشاور مع مجلس إدارة الصندوق لضمان الامتثال للوائح هيئة السوق المالية وهذه الشروط والأحكام.

(د) عزل و/أو استبدال مدير الصندوق

للهيئة عزل مدير الصندوق واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير بديل للصندوق، وذلك في حال وقوع أي من الحالات الآتية:

- توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط الإدارة دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم.
- إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط الإدارة أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
- تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الإدارة.
- إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول الصندوق أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول الصندوق.
- صدور قرار خاص من مالكي وحدات الصندوق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق بسبب إخلاله بشكل جوهري بشروط وأحكام الصندوق و/أو نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، ويكون للهيئة سلطة التحقق بالوسائل التي تراها مناسبة من تحقق شرط الإخلال.

- أي حالة أخرى ترى الهيئة بناءً على أسس معقولة أنها ذات أهمية جوهرية.

يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأي من الحالات الوارد ذكرها في الفقرة (هـ) أعلاه خلال يومي عمل من حدوثها.

إذا مارست الهيئة أيًا من صلاحياتها وفقاً للفقرة هذه، فيتعين على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى مدير الصندوق البديل وذلك خلال الستين (٦٠) يوم عمل الأولى من تعيين مدير الصندوق البديل.

إذا عُزل مدير الصندوق، فيجب أن يتوقف عن اتخاذ أي قرارات استثمارية تخص الصندوق بمجرد تعيين مدير الصندوق البديل أو في أي وقت سابق تحدده الهيئة.

(هـ) التضاربات الجوهرية المحتملة في المصالح

استثناء ما تم الإفصاح عنه في البند (١٨) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "تضارب المصالح"، وحتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام فإنه لا يوجد معاملات تنطوي على تضارب مصالح جوهرية بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي أطراف أخرى.

لن يكون لمدير الصندوق أي مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبات ضدها، إلا للحد الذي يملك فيه وحدات الصندوق. ولا يكون لدائني مدير الصندوق أو أمين الحفظ أي مصلحة في أي أصول الصندوق. وفي حال تخلف الصندوق عن سداد أي من الديون المستحقة، فيحق للممولين المطالبة بأي من الضمانات الممنوحة بموجب التمويل ذات الصلة.

في حال تضاربت مصالح مدير الصندوق بشكل جوهرية مع مصالح الصندوق، فعليه أن يفصح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن لاتخاذ قرار حياله. وسوف يسعى مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق حل أي تضارب في المصالح عن طريق توشي الحكمة وحسن النية وأخذ مصالح المستثمرين والأطراف ذات العلاقة ككل بعين الاعتبار.

(و) وصف لأي تضارب جوهرية في المصالح من طرف مدير الصندوق يحتمل أن يؤثر على تأدية التزاماته تجاه الصندوق

لا يوجد أي تضارب مصالح جوهرية من طرف مدير الصندوق يحتمل أن يؤثر على تأدية التزاماته تجاه الصندوق.

(ز) التفويض للغير

يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق، ويكون مسؤولاً عن تعيين أي طرف (بما في ذلك تابعيه) للقيام بأي من مسؤولياته المذكورة. ويجوز لمدير الصندوق تعيين الغير لتوفير الخدمات من أجل تعزيز أداء الصندوق.

(ح) الاستثمار في الصندوق

يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الصندوق من وقت لآخر، شريطة أن يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي.

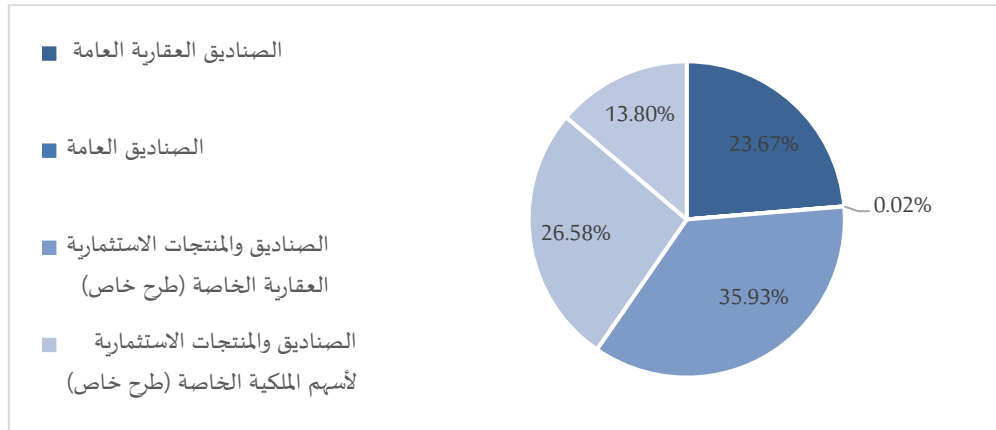
ومن المحتمل أن يشترك مدير الصندوق في طرح الوحدات الإضافية الثانية ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني مع العلم أنه في حال إكمال الاشتراكات في طرح الوحدات الإضافية الثانية بما في ذلك اشتراك مدير الصندوق سوف يعتبر الطرح مكتملاً.

(ط) نبذة عن مدير الصندوق

تقدم شركة الخبير المالية خدمات الإدارة والخدمات الاستشارية للاستثمارات المتوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية إلى العملاء من المؤسسات ذوي الملاءة المالية العالية، ضمن مجموعة متنوعة من فئات الأصول التي تلبى مجموعة واسعة من الأهداف الاستثمارية.

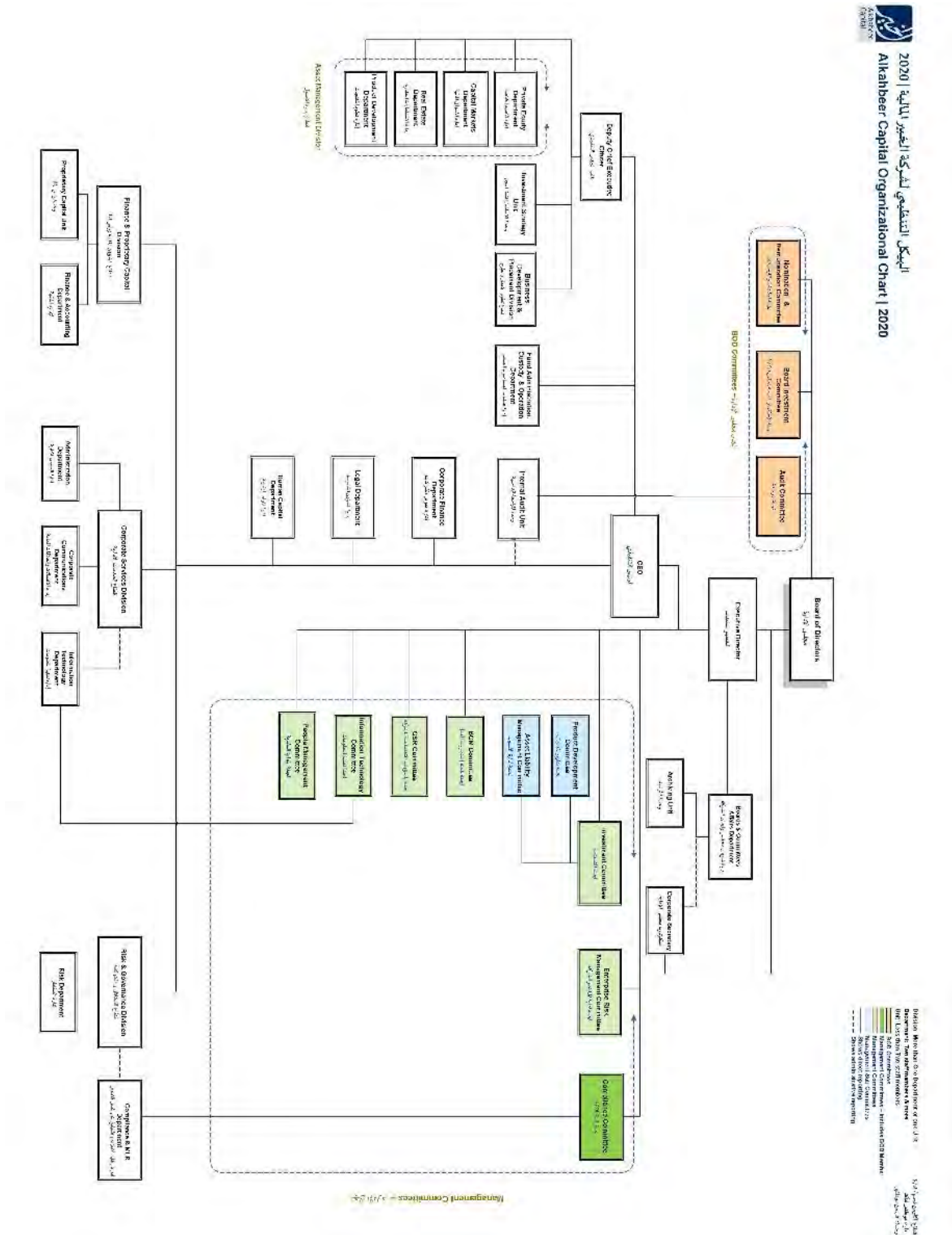
الأصول تحت الإدارة

تدير شركة الخبير المالية أصولاً بقيمة ٤.٢٠ مليار ريال سعودي تقريباً كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م، وتتنوع هذه الأصول للفئات التالية:

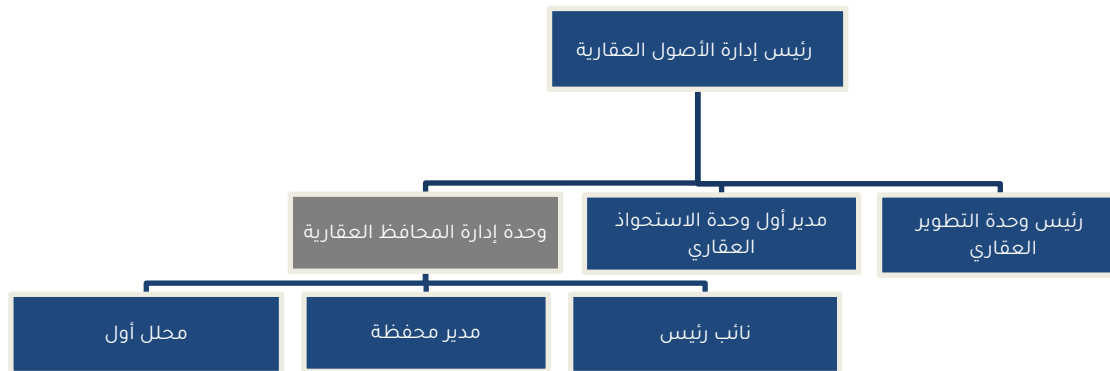


القيمة كما في ٣٠ يونيو ٢٠٢٠م (مليون ريال سعودي)	العدد	الأصول تحت الإدارة
٩٩٥	١ (وهو صندوق الخبر ريت)	الصناديق العقارية العامة
١	١ (وهو صندوق الخبر الوقفي)	الصناديق العامة
١,٥١٠	٧	الصناديق والمنتجات الاستثمارية العقارية الخاصة (طرح خاص)
١,١١٧	٦	الصناديق والمنتجات الاستثمارية لأسهم الملكية الخاصة (طرح خاص)
٥٨٠	١٧٥ محفظة	إدارة محفظة استثمارية بالوكالة
٤,٢٠٣	١٥ صندوق/شركة و ١٧٥ محفظة	المجموع

الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق



الهيكل التنظيمي لإدارة الأصول العقارية



١٤. أمين الحفظ

(أ) الاسم والعنوان:

شركة الإنماء للاستثمار
ص.ب. ٦٦٣٣٣
الرياض ١١٥٧٦
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٩٩ ١٨٥ ١١٢ +٩٦٦
فاكس: ٩٠٠ ١٨٥ ١١٢ +٩٦٦
الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

إن أمين الحفظ مرخص من هيئة السوق المالية كـ "شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم ٣٧-٩١٣٤. وسيقوم أمين الحفظ بتأسيس واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تُكوّن "شركة ذات غرض خاص") لتحوز ملكية أصول الصندوق. وسوف تحافظ مثل هذه الهيكلة على الكفاءة الضريبية والامتثال النظامي كما ستوفر أقصى قدر من الحماية القانونية للمستثمرين. ولن يكون لأمين الحفظ أي حق أو مطالبة في أصول الصندوق، إلا بصفته كمالك محتمل للوحدات. ولن يكون لدائني أمين الحفظ أي حق في أي من أصول الصندوق.

(ب) مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته

١. يتم تسجيل أصول الصندوق العقارية باسم شركة (أو أكثر) ذات غرض خاص تابعة لأمين الحفظ.
٢. سيقوم أمين الحفظ باتخاذ كافة الإجراءات الضرورية لفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل، بما فيها الأصول الخاصة بأمين الحفظ.
٣. يحتفظ أمين الحفظ بكافة السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تلبية التزاماته التعاقدية.

(ج) التفويض للغير

يكون أمين الحفظ مسؤولاً في حال تعيين أي طرف (بما في ذلك تابعيه) للقيام بأي من مسؤولياته المذكورة.

(د) عزل أمين الحفظ من قبل الهيئة

للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق، وذلك في حال وقوع أي من الحالات الآتية:

١. توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم.
٢. إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
٣. تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.
٤. إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالتزام نظام السوق المالية ولوائح التنفيذ.
٥. أي حالة أخرى ترى الهيئة بناءً على أسس معقولة أنها ذات أهمية جوهريّة.

إذا مارست الهيئة أيًا من صلاحياتها وفقهاً لهذا البند، فيتعين على مدير الصندوق تعيين أمين حفظ بديل وفقاً لتعليمات الهيئة، كما يتعين على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل وذلك خلال الستين (٦٠) يوم عمل الأولى من تعيين أمين الحفظ البديل.

عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق

يجوز لمدير الصندوق شرط الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق المسبقة، عزل أمين الحفظ بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ فيه مصلحة مالي للوحدات حسبما تتطلبه الانظمة ذات الصلة.

يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل له خلال ثلاثين (٣٠) يوم عمل من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي الصادر وفقاً لهذا البند. ويجب على أمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل مع مدير الصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل.

يعلن مدير الصندوق عن تعيين أمين الحفظ البديل بالنشر على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق الإلكتروني.

١٥. مدرء الأملاك

(أ) تفاصيل مدرء الأملاك

اسم العقار	اسم مدير الأملاك	عنوان مدير الأملاك
مجمع الملقا السكني	مؤسسة أريب التنفيذ	ص.ب. ٤٦٨٨١ الرياض ١١٥٤٣ المملكة العربية السعودية
جالري مول	المستأجر (شركة أبناء سليمان القضيبى) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق
مركز بلازو	شركة نمو المحدودة	ص.ب. ٨٩٦٠٩ الرياض ١١٦٩٢ المملكة العربية السعودية
مركز "هوم وركس"	المستأجر شركة الفطيم العالمية (التجارية) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق
مركز "أهلا كورت"	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق
مركز "بن ٢" التجاري	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق
مركز "النخبة التجاري"	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق
برج اليجانس	المستأجر (شركة آل سعيديان للعقارات) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق
كليات الفارابي	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم) (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق
المبنى التدريبي لكليات الفارابي	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم) (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق
كليات الرؤية للتعليم - جدة	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
مستودعات أكون	المستأجر (شركة أكون للخدمات المساندة) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق

(ب) مهام مدرء الأملاك

يحق حق لمدير الصندوق تعيين مدير أملاك لكل عقار ليكون مسؤولاً عن الشؤون الإدارية للعقارات، بما في ذلك وضع قواعد وسياسات إدارة العقار، ومتابعة دائمة للعقار وشؤون المستأجرين فيها، ومتابعة تحصيل الإيجارات، ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد. ويحق لمدير الصندوق تغيير مدير الأملاك من وقت لآخر بناءً على أدائه. ولتجنب الشك، يتم تعيين مدير الأملاك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وأشعار مالكي الوحدات بذلك.

(ج) استثمار مدرء الأملاك في الصندوق

يجوز لمدرء الأملاك الاشتراك في الصندوق نقداً أو عيناً كما هو منصوص عليه في البند (٧) من الشروط والأحكام والمُعنون "الاشتراك".

١٦. المحاسب القانوني

(أ) الاسم والعنوان:

مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)
 ص.ب. ٤٠٩٧ - جدة ٢١٤٩٩
 المملكة العربية السعودية
www.crowe.com

يجوز لمدير الصندوق أن يقوم بتغيير مدقق الحسابات الخاص بالصندوق من وقت لآخر بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية عند الحاجة. ويتم إشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير.

(ب) سيكون مدقق الحسابات مسؤولاً - على سبيل المثال لا الحصر - عن:

- مراجعة القوائم المالية المرحلية (نصف السنوية) للصندوق؛
- تدقيق القوائم المالية السنوية للصندوق.

١٧. القوائم المالية

تبدأ السنة المالية للصندوق من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى لتأسيس الصندوق والتي تبدأ السنة المالية لها من تاريخ البدء وتنتهي بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٨م.

يتم إعداد القوائم المالية المدققة للصندوق بواسطة مدير الصندوق وذلك بشكل نصف سنوي وبشكل سنوي وفقاً

لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأي تعديلات عليها من وقت لآخر. ويتم تدقيق القوائم المالية السنوية من قبل المحاسب القانوني للصندوق. وتتم مراجعة القوائم المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم توفيرها (دون أي رسم) لمالكي الوحدات خلال ٣٠ يوم عمل من نهاية فترة التقرير للقوائم المالية الأولية، و خلال مدة لا تتجاوز ٣ أشهر من نهاية فترة التقرير للقوائم المالية السنوية المراجعة وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق المالية السعودية.

١٨. تضارب المصالح

استثناء ما تم الإفصاح عنه أدناه (نقاط تضارب المصالح المحتملة)، وحتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام فإنه لا يوجد معاملات تنطوي على تضارب مصالح جوهرية بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي أطراف أخرى.

وقد ينشأ أو يقع تضارباً في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له ومديره ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه وأي أطراف ذات علاقة من جهة أخرى، وغيره من الصناديق التي يقومون برعايتها أو إدارتها. في حال تضاربت مصالح مدير الصندوق بشكل جوهري مع مصالح الصندوق، فعليه أن يفصح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وسوف يسعى مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق لحل أي تضارب في المصالح عن طريق توكي الحكمة وحسن النية وأخذ مصالح المستثمرين والأطراف ذات العلاقة ككل بعين الاعتبار.

وبدأيةً، فقد حدد مدير الصندوق نقاط تضارب المصالح المحتملة التالية:

(أ) استثمارات مشابهة مُدارة بواسطة شركة الخبير المالية

تدير شركة الخبير المالية حسابها الخاص ومن المتوقع أن تستمر في إدارته. وكذلك تدير استثمارات ذات أهداف مماثلة بشكل أو بآخر لأهداف الصندوق، ومن بينها صناديق استثمارية أخرى التي يمكن أن تديرها أو ترعاها شركة الخبير المالية، أو التي قد تمتلك شركة الخبير المالية أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال.

بالإضافة إلى ذلك، فإنه رهنًا بالقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، فإنه يجوز لشركة الخبير المالية والشركات التابعة لها في المستقبل القيام برعاية صناديق أو استثمارات أخرى أو القيام بدور مدير الصندوق أو مدير الاستثمار أو الشريك العام في صناديق استثمارية خاصة أو استثمارات جماعية أخرى، ويجوز أن يستثمر واحد منها أو أكثر في مشاريع مشابهة لتلك الموجودة في استثمارات الصندوق، شريطة ألا يضر هذا النشاط الآخر بنجاح الصندوق.

(ب)

تضارب المصالح فيما يتعلق بالمعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة له

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعة له أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة الخبير المالية حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة. فعلى سبيل المثال، قد تُقدّم بعض الشركات التابعة لشركة الخبير المالية خدمات معينة للصندوق مثل الخدمات الإدارية. وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة الخبير المالية حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة.

يجوز لمدير الصندوق الحصول على رسوم سعي والاستحواذ وذلك مقابل قيامه بالتقصي والتفاوض والمعاينة وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها خلال طرح الصندوق وعلى أي عقارات يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً وتُدفع بعد إفراغ العقار مباشرة.

ومع ذلك فإن مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق سوف يبذلان الجهود المعقولة بحسن نية ليتم إعداد شروط الاتفاقيات بين مدير الصندوق والشركات التابعة له من جهة والصندوق من جهة أخرى على أساس تجاري مستقل وأن تتماشى مع الممارسات الشائعة في السوق.

إن الأصل العقاري المبدئي الأول للصندوق "مجمع الملقا السكني" هو أحد الأصول العقارية المملوكة من قبل "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي" وهو صندوق طرح خاص أنشئ ويدر من قبل شركة الخبير المالية بموجب لوائح صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية، وتستثمر فيه شركة الخبير المالية بصفقتها مستثمر.

(ج)

مجلس إدارة الصندوق

يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على أي تضارب للمصالح وتسويته. واعتباراً من تاريخ الشروط والأحكام هذه، يكون مجلس إدارة الصندوق مكون من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق. ويكون على أعضاء مجلس إدارة الصندوق واجب بذل العناية تجاه المستثمرين في الصندوق، وذلك بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات، بالإضافة إلى بذل أقصى جهد ممكن لحل تضارب المصالح بحسن النية، كما يرويه مناسباً.

(د)

المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة

يمكن أن يقوم الصندوق، من وقت لآخر، بالدخول في تعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة والشركات التابعة لتوفير خدمات للصندوق. ويتعين أن يتم الإفصاح عن تلك التعاملات إلى مجلس إدارة الصندوق وأن تتم بناءً على شروط السوق السائدة. وفي حال رغب أحد الأطراف ذوي العلاقة أو

إحدى الشركات التابعة، بما في ذلك، أي صندوق آخر تم تأسيسه من قبل مدير الصندوق في الدخول في صفقة مع الصندوق أو مدير الصندوق، فإنه يلزم عليه الحصول على موافقة كل من مجلس إدارة الصندوق. وفي حال اشترى الصندوق عقار ما من الطرف ذي العلاقة أو إحدى الشركات التابعة أو باعه إليه، يجب أن يكون سعر الشراء المدفوع أو المتحصل عليه من قبل الصندوق متوافقاً مع تقييمات مستقلة. وعلى وجه الخصوص، فإن الأصل العقاري المبدئي الأول "مجمع الملقا السكني" قد تم الإستحواذ عليه من صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي، وهو صندوق استثمار عقاري خاص مدار بواسطة شركة الخبير المالية والذي استثمرت فيه شركة الخبير المالية لحسابها الخاص.

تم توضيح إقرارات وإفصاحات مدير الصندوق فيما يتعلق بالأطراف ذو العلاقة في البند (ه) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق" (في جدول "إقرارات وإفصاحات" كل أصل عقاري مبدئي).

لا يتضمن الوارد بعالية تفسيراً كاملاً وشاملاً وتلخيصاً لكافة حالات تضارب المصالح المحتملة التي ينطوي عليها الاستثمار في وحدات الصندوق. لذا فإننا نوصي وبشدة كافة المستثمرين المحتملين السعي للحصول على المشورة المستقلة من مستشاريهم المهنيين.

١٩. رفع التقارير لمالكي الوحدات

يرفع مدير الصندوق تقارير إلى هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات عن طريق البريد أو البريد الإلكتروني والنشر على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والسوق المالية السعودية. ويفصح عن المعلومات التالية على الفور للهيئة ومالكي الوحدات ودون أي تأخير:

- (١) أي تطورات جوهرية تدرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر على أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين؛
- (٢) أي صفقة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو تأجيله أو رهنه بسعر يساوي أو يزيد على ١٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- (٣) أي خسائر تساوي أو تزيد على ١٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لقوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- (٤) أي تغييرات في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو لجانه، إن وجدت؛
- (٥) أي نزاع بما في ذلك أي دعاوي قضائية أو دعاوي تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على ٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- (٦) أي زيادة أو نقصان في صافي قيمة أصول الصندوق تعادل أو تزيد على ١٠٪ وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث؛
- (٧) أي زيادة أو نقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على ١٠٪ وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة؛
- (٨) أي صفقة بين الصندوق وبين طرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبة كل من الصندوق وطرف ذي العلاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويل له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على ١٪ من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة؛
- (٩) أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي أو يزيد على ٥٪ من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة؛
- (١٠) أي تغيير للمحاسب القانوني للصندوق؛
- (١١) أي تعيين لأمين حفظ بديل للصندوق؛
- (١٢) إصدار أي حكم أو قرار أو أمر أو إعلان من جانب أي محكمة أو جهة قضائية، سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، والذي قد يؤثر سلباً على استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمة الإجمالية على ٥٪ من صافي قيمة الأصول وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث؛
- (١٣) أي تغيير مقترح لإجمالي قيمة أصول الصندوق.

التقارير الربع سنوية

يقوم مدير الصندوق بنشر ملخص الإفصاح المالي على موقعه الإلكتروني وموقع شركة السوق المالية السعودية "تداول" الإلكتروني، حيث يتضمن ملخص الإفصاح المالي على المعلومات التالية:

- سعر الوحدة في نهاية ربع السنة المالية
- الدخل التأجيلي للوحدة الواحدة
- نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية
- أداء سعر الوحدة
- قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق
- نسبة التمويل من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
- نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
- صافي قيمة أصول وحدات الصندوق، و أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه
- أي تغييرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق

- بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات

التقارير النصف سنوية

إضافة إلى ما ورد أعلاه، يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات التالية مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر:

- أي تعديل في الشروط والأحكام؛
- أي تطور أو تغير جوهري يؤثر على عمليات الصندوق؛
- المبالغ الموزعة لمالكي الوحدات.

وتتضمن شروط وأحكام الصندوق النسبة المتوقعة لمصاريف الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق. ويتم تحديث هذه النسبة بشكل مستمر ونشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.

التقارير السنوية

ويتولى مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية وتقديمها إلى مالكي الوحدات تتضمن المعلومات الآتية:

- (أ) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق؛
- (ب) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها؛
- (ج) توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات التي يمتلكها الصندوق؛
- (د) جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:
 - صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية؛
 - صافي قيمة الأصول لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية؛
 - أعلى وأقل صافي قيمة أصول لكل وحدة عن كل سنة مالية؛
 - عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية؛
 - توزيع الدخل لكل وحدة؛
 - نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.
- (هـ) يسجل أداء ما يلي:
 - إجمالي العائد لمدة سنة واحدة وثلاث سنوات وخمس سنوات (أو منذ التأسيس)؛
 - إجمالي العائد السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس)؛
 - جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. ويجب أيضا الإفصاح بشكل واضح عن إجمالي نسبة المصروفات، ويجب الإفصاح عن إذا ما كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق للإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.
- (و) في حال حدوث تغييرات جوهريّة خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق؛
- (ز) تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي على أن يحتوي - على سبيل المثال لا الحصر - على الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق وتحقيقه لأهدافه؛
- (ح) بيان بالعمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة ذات الصلة يذكر بوضوح غرض العمولات وكيفية استغلالها.
- (ط) أي تعديلات في الشروط والأحكام.
- (ي) تقرير تقويم المخاطر.

٢٠. اجتماعات مالكي الوحدات

- (أ) يجوز لمدير الصندوق، بناءً على مبادرة منه، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات.
- (ب) يتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات حسب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
- (ج) يدعو مدير الصندوق لاجتماع مالكي الوحدات من خلال إعلان الدعوة على الموقع الإلكتروني الخاص به وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية، ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن ١٠ أيام عمل ولا تزيد عن ٢١ يوم عمل من تاريخ انعقاد الاجتماع. ويتعين أن يحدد الإعلان والإخطار تاريخ انعقاد الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال المُقترح. كما يتعين على مدير الصندوق، في نفس وقت إرسال الإخطار إلى مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي اجتماع، تقديم نسخة من هذا الإخطار إلى هيئة السوق المالية فوراً ودون تأخير.
- (د) يتعين على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات في غضون ١٠ أيام عمل من استلام طلب خطي من أحد مالكي الوحدات أو أكثر، الذي يمتلك منفرداً أو الذين يمتلكون مجتمعين ٢٥% على الأقل من وحدات الصندوق.
- (هـ) يتكون النصاب اللازم لعقد اجتماع لمالكي الوحدات من عدد مالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين ٢٥% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق. ولتجنب الشك، ليس لدى مدير الصندوق والشركات التابعة له حقوق التصويت للوحدات التي يمتلكها.
- (و) في حال عدم الوفاء بشروط النصاب الواردة في الفقرة (هـ) أعلاه، يدعو مدير الصندوق لاجتماع ثان من خلال الإعلان على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن خمسة أيام عمل من تاريخ انعقاد الاجتماع الثاني. وخلال الاجتماع الثاني، يشكل أي عدد من مالكي الوحدات الذين يمتلكون أي عدد من الوحدات، الحاضرين بصفة شخصية أو من خلال ممثلين، نصاباً قانونياً.
- (ز) يحق لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات بما يتماشى مع نموذج التوكيل المبين في الملحق (٦).

- (ح) تمثل كل وحدة يمتلكها مالك الوحدات صوتاً واحداً في اجتماع مالكي الوحدات.
- (ط) يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات ومداولاتها والتصويت على القرارات باستخدام وسائل اتصال تقنية وفقاً للضوابط التي تحددها هيئة السوق المالية.
- (ي) يكون قرار مالكي الوحدات نافذاً رهناً بموافقة مالكي الوحدات الذين يمتلكون ٥٠٪ من إجمالي وحدات الصندوق والحاضرين في الاجتماع سواء بصفة شخصية أو من خلال وكيل أو باستخدام وسائل اتصال تقنية.

٢١. حقوق مالكي الوحدات

- يحق لمالكي الوحدات ممارسة كافة حقوقهم المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، بما في ذلك:
- (أ) حضور اجتماعات مالكي الوحدات والتصويت على القرارات خلالها؛
- (ب) التصويت فيما يتعلق بأي تغيير أساسي للصندوق، بما في ذلك:
- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي جوهري على مالكي الوحدات أو حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
 - التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
 - زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما وفقاً لأحكام الفقرة (ل) من البند ثالثاً من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة
- (ج) قبول المساهمات العينية لغايات زيادة رأس مال الصندوق؛
- (د) قبول التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام؛
- (هـ) قبول التقارير الدورية والتحديثات بما يتماشى مع هذه الشروط والأحكام.

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

٢٢. معلومات أخرى

(أ) متطلبات اعرف عميلك

كشخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية، يلتزم مدير الصندوق بمتطلبات مبدأ "اعرف عميلك"، وذلك في حال قبول اشتراكات مالكي الوحدات في الصندوق. وتماشياً مع لوائح هيئة السوق المالية، يقوم كل مستثمر في الصندوق بتزويد مدير الصندوق أو الجهة/الجهات المستلمة بوثائق معينة كما يطلبه مدير الصندوق لاستيفاء متطلبات مبدأ "اعرف عميلك". ويكون الجهة/الجهات المستلمة مسؤولة عن استيفاء جميع متطلبات مبدأ "اعرف عميلك" للمستثمرين المشتركين عن طريقها حسب الإجراءات المتبعة لديها. وذلك خلال فترة الطرح الإضافي الثاني حتى تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي الثاني فقط بينما تتعامل السوق المالية السعودية مع المتطلبات ذات العلاقة بدءاً من تاريخ الإدراج.

(ب) المدير الإداري

الاسم والعنوان:
 شركة الخبير المالية
 ص.ب. ١٢٨٢٨٩
 جدة، ٢١٣٦٢
 المملكة العربية السعودية
 هاتف: +٩٦٦-٩٢٠-١٠٧٠٧
 فاكس: +٩٦٦-١٢ ٦٥٨ ٦٦٦٣
 سجل تجاري رقم: ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥
 ترخيص هيئة السوق المالية: ٣٧-٧٤-٧٠٧٤
 الموقع الإلكتروني: www.alkhabeer.com

يكون المدير الإداري مسؤولاً عن تجهيز طلبات الاشتراك والوثائق المتعلقة بالتحقق من مبدأ "اعرف عميلك"، وتحديث سجل مالكي الوحدات وإعداد الاخطارات لمالكي الوحدات. ويكون المدير الإداري مسؤولاً أيضاً عن احتساب صافي قيمة الأصول لكل وحدة.

(ج) المستشار الشرعي

تم تعيين دار المراجعة الشرعية ذ.م.م. كمستشار شرعي للصندوق ("المستشار الشرعي"). وشركة دار المراجعة الشرعية شركة رائدة في مجال الاستشارات والرقابة الشرعية وهي مرخصة من مصرف البحرين المركزي، وتقدم خدماتها لقطاعات الأعمال المختلفة حيث تعمل كمراقب ومستشار شرعي للعديد من الشركات تتوزع على ١٢ دولة مختلفة في الولايات المتحدة وأوروبا وأفريقيا وآسيا ودول مجلس التعاون الخليجي.

وترتبط الدار بنخبة من المستشارين الشرعيين في عدد من دول العالم المختلفة مما يجعلها واحدة من الهيئات الاستشارية الشرعية القليلة التي يمكن أن تلبى احتياجات العملاء والأعمال التجارية على نطاق دولي.

عنوان المستشار الشرعي:
 دار المراجعة الشرعية ذ.م.م.
 ص.ب. ٢١٠٥١
 المنامة
 مملكة البحرين

www.shariyah.com

يقوم المستشار الشرعي بإجراء مراجعات سنوية للصندوق من أجل التأكيد لمجلس إدارة الصندوق على أن عمليات الصندوق واستثماراته تتماشى مع ضوابط الهيئة الشرعية كما هو موضح في الملحق (هـ) من الشروط والأحكام. يتقاضى المستشار الشرعي أتعابه من أصول الصندوق مقابل خدماته. وللإطلاع على التفاصيل، يرجى الرجوع إلى الجدول "ملخص الإفصاح المالي".

(د) مزودو الخدمات الآخرون

يجوز لمدير الصندوق من وقت لآخر الاستعانة باستشاريين إضافيين ومزودي خدمات آخرين خارجيين فيما يتعلق بأحد الأصول أو أكثر، بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المطورين ومديري المنشآت ومديري المشاريع والمقاولين والمهندسين المعماريين والمصممين والمستشارين القانونيين وغيرهم. وسوف تتم الاستعانة بأي طرف خارجي بموجب اتفاقية يتم التفاوض بشأنها على أساس تجاري بحث ومستقل.

(هـ) العقود المهمة

العقود المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والثانية هي كالتالي:	- مجمع الملقا السكني
- اتفاقية شراء العقار المبدئي الأول "مجمع الملقا السكني": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الأول بإجمالي سعر شراء وقدره ٣١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وبموجب الاتفاقية، يتعهد البائع باستخدام العوائد النقدية من الطرح لسداد التمويل المستحق والمتعلق بالأصل العقاري المبدئي من بنك الرياض والبالغ ١١٩,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وبعد التسوية للتمويل، يتم تحويل ملكية الأصل من شركة إثراء الرياض (شركة تابعة لبنك الرياض والتي تم تسجيل العقار باسمها على سبيل الرهن) إلى الصندوق.	
- اتفاقية إيجار العقار المبدئي الأول "مجمع الملقا السكني": تعود منفعة عقد الإيجار مع المستأجر للعقار المبدئي الأول إلى شركة توسع الثالثة (أمين حفظ صندوق الخير للدخل العقاري السعودي أ)، نيابةً عن البائع (صندوق الخير للدخل العقاري السعودي أ). تم الترتيب مع البائع بموجب اتفاقية ملزمة لتحويل عقد الإيجار من شركة توسع الثالثة (أمين حفظ صندوق الخير للدخل العقاري السعودي أ) لصالح الشركة ذات الغرض الخاص التابعة لأمين حفظ الصندوق المتداول (صندوق الخير ريت) أو أي جهة أخرى (بما لا يتعارض مع شروط وأحكام الصندوق)، وذلك فور إتمام نقل ملكية العقار لصالح الصندوق المتداول. ينص عقد الإيجار على إيجار سنوي بمبلغ وقدره ٢٧,٩٥٠,٠٠٠ ريال سعودي مستحق الدفع في العاشر من شهر يناير من كل عام ميلادي، ويمكن إنهاء عقد الإيجار بعد العاشر من يناير ٢٠١٩م بنهاية السنة الإيجارية الثالثة، وذلك من خلال إرسال المستأجر الإشعار المتعلق بإنهاء العقد، وذلك خلال ١٨٠ يوم عمل قبل تاريخ نهاية الفترة الإيجارية وإلا يتم تجديد العقد لفترة إيجارية مماثلة قدرها ثلاث سنوات.	
- عقد إدارة وتشغيل العقار المبدئي الأول "مجمع الملقا السكني": تم توقيع عقد الصيانة وإدارة الأملاك الخاص بالعقار المبدئي الأول بين كل من شركة توسع الثالثة (أمين حفظ صندوق الخير للدخل العقاري السعودي أ) ومؤسسة أريب التنفيذ للمقاولات، وذلك لتقديم كل ما يتعلق بخدمات الصيانة والنظافة والحراسات الخاصة بالعقار المبدئي الأول. تبلغ قيمة عقد إدارة الأملاك السنوية الخاصة بالعقد ٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.	
- تم الترتيب مع البائع (صندوق الخير للدخل العقاري السعودي أ) بموجب الاتفاقية الملزمة الموقعة معه، لتحويل عقد الصيانة والتشغيل من شركة توسع الثالثة لصالح الشركة ذات الغرض الخاص التابعة لأمين حفظ الصندوق المتداول (صندوق الخير ريت) أو أي جهة أخرى فور إتمام نقل ملكية العقار لصالح الصندوق المتداول، وذلك بما لا يتعارض مع شروط وأحكام الصندوق.	
- اتفاقية شراء العقار المبدئي الثاني "جالري مول": وهي اتفاقية لشراء حق انتفاع يتعلق بالعقار المبدئي الثاني بإجمالي سعر	جالري مول

شراء وقدره ١٥٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وبموجب الاتفاقية، يدفع الصندوق مبلغ ٩٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي نقداً للبائع، إضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ ٦٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبر ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على حق الانتفاع بالعقار. - اتفاقية إيجار العقار المبدئي الثاني "جالري مول": سيتم تحويل عقد إيجار الأرض الواقع بها العقار من المستأجر الحالي شركة أبناء سليمان القضيبى إلى الشركة الحافضة لأصول الصندوق. ومن ثم توقيع عقد تأجير العقار المذكور مع شركة أبناء سليمان القضيبى بحيث تكون الفترة الإيجارية لمدة ١٠ سنوات هجرية (منها خمس سنوات إلزامية) بقيمة إيجارية سنوية صافية وقدرها ٢٢,٩٥٩,٠٠٠ ريال سعودي تدفع مقدماً بشكل ربع سنوي ويضاف على قيمة الإيجار أي ضرائب. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر الشركة الحافضة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. وسيكون الصندوق مسؤول عن سداد القيمة الإيجارية السنوية للأرض والمحددة بمبلغ ١,٥٧٩,٠٠٠ ريال سعودي لصالح أمانة مدينة تبوك بحسب عقد إيجار الأرض المذكور. وبذلك يكون صافي قيمة الإيجار السنوي للعقار (بعد خصم القيمة الإيجارية السنوية للأرض) مبلغ وقدره ٢١,٣٨٠,٠٠٠ ريال سعودي. - عقد إدارة وتشغيل العقار المبدئي الثاني "جالري مول": سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.	
- اتفاقية شراء العقار المبدئي الثالث "مركز بلازو": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الثالث بإجمالي سعر شراء وقدره ٩٣,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، تدفع لشركة شمو للاستثمار التجاري وشركة نمو المحدودة عن طريق شيكين مصدقين بحيث يتم دفع الشيك الأول لشركة شمو للاستثمار التجاري بمبلغ ٥,٣٨٨,٨٠٠ ريال سعودي ويتم دفع الشيك الثاني لشركة نمو المحدودة بمبلغ ٤٢,٩١١,٢٠٠ ريال سعودي وذلك عند إفراغ العقار أمام كتابة العدل المختصة لصالح الشركة الحافضة لأصول الصندوق. - اتفاقية إيجار العقار المبدئي الثالث "مركز بلازو": سيتم الترتيب لتحويل عقود الإيجارات القائمة بحيث يكون المالك الجديد للعقار (المؤجر) أي جهة يتم تحديدها من قبل شركة الخبر المالية بحيث يتم تحويل عقد الإيجار فور إفراغ العقار. أيضاً في حال لم يتم تأجير معرض رقم ٧ قبل الإفراغ و التنازل لصالح الشركة الحافضة لأصول الصندوق، فإن شركة نمو المحدودة ستقوم بتوقيع عقد استثمار للموقع المذكور والبالغ مساحته ٤١٥,٢٥ متر مربع بعقد محدد المدة بسنتين هجريتين بقيمة إيجارية سنوية قدرها ٥٤٨,١٣٠ ريال شاملة ١٠٪ خدمات تدفع مقدماً وبشكل نصف سنوي ويضاف إلى القيمة الإيجارية ضريبة القيمة المضافة، على أن ينص عقد الإيجار على حق شركة نمو المحدودة بتأجير المعرض من الباطن لأي طرف آخر (بقيمة إيجارية سنوية لا تقل عن ٥٤٨,١٣٠ ريال سعودي) وفي حال تم تأجير المعرض لطرف ثالث غير شركة نمو بعد الإفراغ والتنازل لصالح شركة الخبر المالية أو أي شركة أخرى يتم تعيينها لهذا الغرض (بقيمة إيجارية سنوية لا تقل عن ٥٤٨,١٣٠ ريال سعودي)، فإنه سيتم التنازل عن عقد الإيجار بجميع التزاماته وحقوقه لصالح شركة الخبر المالية أو أي شركة أخرى يتم تعيينها لهذا الغرض لتحل محل شركة نمو المحدودة في العقد. - عقد إدارة وتشغيل العقار المبدئي الثالث "مركز بلازو": سيتم التعاقد مع شركة نمو المحدودة لمدة ثلاث سنوات وبقيمة	مركز بلازو

إجمالية سنوية وقدرها ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي مقابل تقديم كافة الخدمات المتعلقة بتشغيل وتسويق وصيانة وتأمين وتقديم خدمات الحراسات الأمنية للعقار وتشمل هذه القيمة أي تكاليف تتعلق بالكهرباء والمياه وغيرها من رسوم أو تكاليف الخدمات العامة.	
- اتفاقية شراء العقار المبدئي الرابع "هوم وركس": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الرابع بإجمالي سعر شراء وقدره ٧٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي وذلك عند إفراغ العقار أمام كتابة العدل المختصة لصالح الشركة الحافضة لأصول الصندوق. - اتفاقية إيجار العقار المبدئي الرابع "هوم وركس": سوف يلتزم البائع بالترتيب لتوقيع ملحق تكميلي بتحويل عقد الإيجار الحالي مع المستأجر الحالي (شركة الفطيم العالمية التجارية) من أجل استكمال العلاقة الإيجارية، بحيث يكون المؤجر أي جهة أخرى يتم تحديدها من قبل شركة الخبير المالية بحيث يتم تحويل عقد الإيجار فور إفراغ العقار المذكور. - اتفاقية إدارة وتشغيل العقار المبدئي الرابع "هوم وركس": سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.	هوم وركس
- اتفاقية شراء العقار المبدئي الخامس "أهلاً كورت": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الخامس بإجمالي سعر شراء وقدره ٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ ٣٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ ٣٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبير ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار المبدئي الخامس "أهلاً كورت": يتم توقيع عقد تأجير العقار لشركة ند العربية للتسويق العقاري لمدة ١٥ سنة إلزامية بمبلغ ٧ مليون ريال سعودي لكل سنة هجرية للخمسة سنوات الأولى وزيادة وقدرها ٥% يتم تطبيقها كل خمس سنوات خلال الفترة الإيجارية. وتدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي مقدم. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر الشركة الحافضة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. - اتفاقية إدارة وتشغيل العقار المبدئي الخامس "أهلاً كورت": سوف يكون المستأجر "شركة ند العربية للتسويق العقاري" مسؤول عن كافة التكاليف والرسوم المتعلقة بإدارة وتشغيل وتسويق العقار المشار إليه، بما يشمل تكاليف الجهات الحكومية والخدمية (مثل الماء والكهرباء والصرف الصحي وغيرها من الخدمات) والتأمين التشغيلي والضرائب والصيانة التشغيلية وضريبة القيمة المضافة.	أهلاً كورت
- اتفاقية شراء العقار المبدئي السادس "مركز بن التجاري": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي السادس بإجمالي سعر شراء وقدره ٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبير ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار المبدئي السادس "مركز بن التجاري": يتم توقيع عقد تأجير العقار لشركة ند العربية للتسويق العقاري لمدة ١٥ سنة إلزامية بمبلغ ٩ ملايين ريال سعودي لكل سنة هجرية للخمسة سنوات الأولى وزيادة وقدرها ٥% يتم	مركز بن التجاري

تطبيقها كل خمس سنوات خلال الفترة الإيجارية. وتدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي مقدم. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر لصالح الشركة الحافضة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. - اتفاقية إدارة وتشغيل العقار المبدئي السادس "مركز بن التجاري": سوف يكون المستأجر شركة ند العربية للتسويق العقاري مسؤول عن كافة التكاليف والرسوم المتعلقة بإدارة وتشغيل وتسويق العقار المشار إليه. بما يشمل تكاليف الجهات الحكومية والخدمات (مثل الماء والكهرباء والصرف الصحي وغيرها من الخدمات) والتأمين التشغيلي والضرائب والصيانة التشغيلية وضريبة القيمة المضافة.	
- اتفاقية شراء العقار المبدئي السابع "مركز النخبة التجاري": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الخامس بإجمالي سعر شراء وقدره ١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ ٩٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبير ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار المبدئي السابع "مركز النخبة التجاري": يتم توقيع عقد تأجير العقار لشركة ند العربية للتسويق العقاري لمدة ١٥ سنة الزامية بمبلغ ١٦ مليون ريال سعودي لكل سنة هجرية للخمسة سنوات الأولى وبزيادة وقدرها ٥% يتم تطبيقها كل خمس سنوات خلال الفترة الإيجارية. وتدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي مقدم. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر الشركة الحافضة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. - اتفاقية إدارة وتشغيل العقار المبدئي السابع "مركز النخبة التجاري": سوف يكون المستأجر "شركة ند العربية للتسويق العقاري" مسؤول عن كافة التكاليف والرسوم المتعلقة بإدارة وتشغيل وتسويق العقار المشار إليه. بما يشمل تكاليف الجهات الحكومية والخدمات (مثل الماء والكهرباء والصرف الصحي وغيرها من الخدمات) والتأمين التشغيلي والضرائب والصيانة التشغيلية وضريبة القيمة المضافة.	مركز النخبة التجاري
- اتفاقية شراء العقار الجديد الثامن "اليجانس تاور": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري بإجمالي سعر شراء وقدره ٤٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ ١٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبير ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار الجديد الثامن "اليجانس تاور": سيتم توقيع عقد إيجار مع المالك الحالي "شركة آل سعيديان للعقارات" لمدة خمس سنوات ميلادية بمبلغ ٣٠ مليون ريال سعودي والتي بدورها ستقوم بتأجيره من الباطن. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر الشركة الحافضة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. وفي حال تم تأجير العقار لطرف ثالث فإنه سيتم الترتيب لتحويل جميع الدفعات الإيجارية لحساب ضمان على أن يتم عمل تسوية للقيمة الإيجارية بين الدفعات المستلمة من المستأجرين بالباطن مع الدفعات المستحقة على شركة آل سعيديان للعقارات، عند انتهاء العقد سيتم نقل جميع عقود الإيجار القائمة لصالح الصندوق أو الشركة الحافضة لأصول الصندوق	برج اليجانس

-	سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.
-	كليات الفارابي
-	اتفاقية شراء العقار الجديد التاسع "كليات الفارابي"، وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري بإجمالي سعر شراء وقدره ٢١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ ٩٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بعد خصم القيمة الإيجارية للسنة أشهر الأولى مقدماً، بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ ١٠٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبير ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على العقار.
-	اتفاقية إيجار العقار الجديد التاسع "كليات الفارابي"، سيتم توقيع عقد إيجار مع المشغل الحالي "شركة كليات الرؤية للتعليم" (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً) حيث تم تغيير اسم الشركة) لمدة ٢٥ سنة ميلادية بمبلغ ١٦ مليون ريال سعودي وبنسبة زيادة قدرها ٥% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر لصالح الشركة الحافضة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم، والذي يشمل إصدار المستأجر لسندات أمر تغطي مدة الإيجار الإلزامية فيما عدا الدفعة الإيجارية للسنة الأولى والتي ستخصم من قيمة الاستحواذ، بحيث يكون المؤجر الصندوق أو الشركة الحافضة لأصول الصندوق.
-	سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.
-	المبنى التدريبي لكليات الفارابي
-	اتفاقية شراء العقار الجديد العاشر "المبنى التدريبي لكليات الفارابي"، وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري بإجمالي سعر شراء وقدره ٦٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبنسبة زيادة قدرها ٥% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات، وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ ٢٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بعد خصم القيمة الإيجارية للسنة الأولى مقدماً، بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ ٣٩,٥٠٠,٠٠٠ ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبير ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على العقار.
-	اتفاقية إيجار العقار الجديد العاشر "المبنى التدريبي لكليات الفارابي"، سيتم توقيع عقد إيجار مع المشغل الحالي "شركة كليات الرؤية للتعليم" (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً) حيث تم تغيير اسم الشركة لمدة ٢٥ سنة ميلادية بمبلغ ٦.٥ مليون ريال سعودي. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر لصالح الشركة الحافضة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم، ويشمل عقد الإيجار إصدار المستأجر لسندات أمر تغطي مدة الإيجار الإلزامية فيما عدا الدفعة الإيجارية للسنة الأولى والتي ستخصم من قيمة الاستحواذ، بحيث يكون المؤجر الصندوق أو الشركة الحافضة لأصول الصندوق.
-	سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.
-	كليات الرؤية للتعليم - جدة
-	اتفاقية شراء العقار الجديد الحادي عشر "كليات الرؤية للتعليم بمدينة جدة"، وهي إتفاقية لشراء الأصل العقاري بإجمالي سعر شراء وقدره ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ، وسيتم الاستحواذ بعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، وذلك بموجب دفع شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي بقيمة ١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بعد خصم القيمة الإيجارية للسنة أشهر الأولى من

السنة الإيجارية الأولى مقدماً، بالإضافة إلى تخصيص حصة عينية تعادل مبلغ ٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبير ريت" لصالح البائع بعد إتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار الجديد الحادي عشر "كليات الرؤية للتعليم بمدينة جدة": سيتم توقيع عقد إيجار مع المشغل الحالي (شركة كليات الرؤية للتعليم) لمدة ٢٥ سنة ميلادية ملزمة بمبلغ ٧.٥ مليون ريال سعودي. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر لصالح الشركة الحافضة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. ويشمل عقد الإيجار إصدار المستأجر لسندات أمر تغطي مدة الإيجار الإلزامية، بحيث يكون المؤجر الصندوق أو الشركة الحافضة لأصول الصندوق. - سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.	
- اتفاقية شراء العقار الجديد الثاني عشر "مستودعات أكون": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري بإجمالي سعر شراء وقدره ٢١٣,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وذلك بموجب دفع شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي بقيمة ١٠٦,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك بعد خصم القيمة الإيجارية للسنة الأولى مقدماً، بالإضافة إلى تخصيص حصة عينية تعادل مبلغ ١٠٦,٧٠٠,٠٠٠ ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبير ريت" لصالح البائع بعد إتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار الجديد الثاني عشر "مستودعات أكون": سيتم توقيع عقد إيجار مع المشغل الحالي (شركة أكون للخدمات المساندة) لمدة خمس سنوات ميلادية بمبلغ ١٦ مليون ريال سعودي. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر لصالح الشركة الحافضة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. ويشمل عقد الإيجار إصدار المستأجر لسندات أمر تغطي مدة الإيجار الإلزامية، بحيث يكون المؤجر الصندوق أو الشركة الحافضة لأصول الصندوق. - سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.	مستودعات أكون

العقود المهمة الأخرى هي كالتالي:

- **اتفاقية أمين الحفظ:** قام الصندوق بتعيين شركة الإنماء للاستثمار بموجب اتفاقية حفظ لأصول الصندوق من خلال شركات ذات غرض خاص.
- **اتفاقية المحاسب القانوني:** قام الصندوق بتعيين إيرنست ويونغ لمراجعة القوائم المالية للصندوق بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) وبشكل سنوي (بيانات مدققة) وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.
- **اتفاقية الاستشارات القانونية:** قام الصندوق بتعيين مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج أند سبالدينج إل إل بي) لتقديم الاستشارات القانونية للصندوق بصفة غير حصرية إذا رأى مدير الصندوق الحاجة إلى استشارة قانونية تتعلق بزيادة رأس مال الصندوق، اللوائح والتعليمات الصادرة من هيئة السوق المالية، والحصول على تمويلات بنكية والفحص النافي للجهالة عند شراء أصول عقارية جديدة. سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض مع المستشار القانوني فيما يتعلق بكل استشارة قانونية في وقتها.
- **اتفاقية المراجعة الشرعية:** قام الصندوق بتعيين دار المراجعة الشرعية ذ.م.م. كمستشار شرعي للصندوق (انظر البند (٢٢) من الشروط والأحكام).
- **اتفاقية التسهيلات البنكية:** حصل الصندوق على تسهيلات ائتمانية متوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية.
- **اتفاقية مستشار الضريبة:** قام الصندوق بتعيين شركة طلال أبو غزالة وشركاه كمستشار ضريبة للصندوق.

(٩) إجراءات الشكاوي

إذا كان لدى أي من مالكي الوحدات أسئلة أو شكاوى تتعلق بعمليات الصندوق خلال مدة الصندوق، على مالك الوحدات المعني الاتصال بإدارة رقابة الالتزام ومكافحة غسل الأموال في شركة الخبير المالية على:

مدير إدارة رقابة الالتزام
 إدارة رقابة الالتزام
 شركة الخبير المالية
 طريق المدينة
 ص.ب. ١٢٨٢٨٩
 جدة ٢١٣٦٢
 المملكة العربية السعودية
 هاتف: +٩٦٦ ٩٢٠٠١٧٠٧
 البريد الإلكتروني: compliance@alkhabeer.com

تتبنى شركة الخبير المالية سياسة إدارة شكاوى والتي تستخدمها مع عملائها الحاليين. ويعتزم مدير الصندوق استخدام هذه السياسة وتطبيقها على مالكي وحدات هذا الصندوق. وبإمكان المستثمرين ومالكي الوحدات المحتملين الراغبين في الحصول على نسخة من هذه السياسة الاتصال بإدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال في شركة الخبير المالية على الموقع الإلكتروني للشركة على الرابط التالي: www.alkhabeer.com

(ن) الزكاة

تقع صناديق الاستثمار، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، ضمن تعريف شركة رأس المال وفقاً للوائح المتعلقة بالزكاة والضريبة بالمملكة العربية السعودية. وبالتالي، من الممكن أن يتم تفسير ذلك بأنه يجب على الصندوق أن يسجل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل ويستوفي التزامات ضريبة الدخل أو الزكاة. ومع ذلك، وحتى تاريخه، لم تقم الهيئة العامة للزكاة والدخل بفرض الضرائب أو الزكاة على صناديق الاستثمار أو مالكي الوحدات الخاضعة لتنظيم هيئة السوق المالية على الرغم من عدم وجود قرار أن نظام رسمي يعفي الصندوق من الزكاة أو الضرائب. وعليه، فإن مدير الصندوق لن يقوم بإخراج الزكاة الشرعية على الأموال المشتركة في الصندوق، وإنما تترك الأمر لكل مستثمر ليقوم باستخراج زكاته بنفسه. وعلى الرغم مما ذكر، فقد يصبح الصندوق ملزماً مستقبلاً بالتسجيل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل وتوريد مبالغ الزكاة في حال أصبح ذلك إلزامياً بموجب الممارسات أو الأنظمة للهيئة العامة للزكاة والدخل.

٢٣. إجراء تعديلات على الشروط والأحكام

يقوم مدير الصندوق بتعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً لتقديره رهناً بموافقة مجلس إدارة الصندوق والمستشار الشرعي.

ويقدم مدير الصندوق لهيئة السوق المالية وأمين الحفظ نسخة معدلة من الشروط والأحكام خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ إجراء أي تغيير.

ويعلن مدير الصندوق ويشعر الهيئة عن أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات المهمة في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية قبل ٢١ يوم عمل من سريان هذا التغيير.

وبالنسبة للتغييرات غير الأساسية على الشروط والأحكام، فيستمر الإعلان عنها في التقارير السنوية والنصف سنوية.

وفي حال كانت التغييرات أساسية، فينبغي على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والمستشار الشرعي وهيئة السوق المالية. ويجب على مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة، الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق - من خلال قرار صندوق عادي - على أي تغيير أساسي مقترح، بما في ذلك:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي جوهري على مالكي الوحدات أو حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
- التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
- زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما وفقاً لأحكام الفقرة (ل) من البند ثالثاً من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة

ويعلن مدير الصندوق أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية وذلك قبل ١٠ أيام عمل من سريان التغيير.

٢٤. إقرارات مدير الصندوق

يقدم مدير الصندوق الإقرارات الواردة في الملحق (أ) من هذه الشروط والأحكام.

٢٥. النظام المطبق وتسوية النزاعات

تُشكل هذه الشروط والأحكام عقداً ملزماً من الناحية القانونية بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاشتراك

في الوحدات وشراؤها موافقة ضمنية على هذه الشروط والأحكام. وتخضع هذه الشروط والأحكام وتُفسر وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

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

وسوف يسعى مدير الصندوق وكل مستثمر إلى الحل الودي لأي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام. وبالمسائل الواردة في هذه الشروط والأحكام. وفي حال وجود نزاع لم يتم التوصل لحل ودي بشأنه، فإنه يجوز لأي طرف إحالة هذا النزاع إلى الجهة القضائية المختصة وهي لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية التي أنشأتها هيئة السوق المالية.

الملحق (١) - إقرارات مدير الصندوق (كما في تاريخ إعداد الشروط والأحكام)

(١) يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق الخبير ريت قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

(٢) يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة، ولا تتحمل هيئة السوق المالية وشركة السوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.

(٣) يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

(٤) كما يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح مباشر / غير مباشر غير ما هو مفصّل عنه بين أي من الآتي:

- مدير الصندوق.
- مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها (١٠ %) أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
- المقيم المعتمد.

(٥) يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تضارب مصالح مباشر / غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.

(٦) يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يتم إخضاعهم لأي دعاوي إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو فُخلة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

(٧) يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين، مطابقتاً لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.

(٨) يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق "شركة الخبير المالية" يحتل تعارضه مع مصالح الصندوق.

(٩) يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.

(١٠) يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في البند رقم ١٠ من الشروط والأحكام.

(١١) يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق أو نقل منفعته، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح والموضحة في البند رقم ٧ من الشروط والأحكام، سيتم رد كامل مبالغ الاشتراك للمشتركين.

(١٢) يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.

(١٣) يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في الشروط والأحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في الشروط والأحكام.

(١٤) يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من ٥٠٪ من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:

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

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

١٦) يقر مدير الصندوق أنه قد يتبن للمقيم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرماً عاماً وتضمين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات العقارات.

الملحق (٢) - ملخص الإفصاح المالي

٩٪ سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل من العقارات المملوكة من قبل الصندوق. وتدفع رسوم الإدارة لمدير الصندوق بشكل ربع سنوي. على ألا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل قيمة ٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق (أي سيتم احتساب رسوم الإدارة اعتماداً على المبلغ الأقل إما بنسبة ٩٪ سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي أو بنسبة ٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق أيهما أقل).	رسوم الإدارة
١.٥٪ من إجمالي مبالغ الاشتراك (النقدية والعينية) التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولى أو عند جمع أي مبالغ اشتراك مستقبلية أخرى سواء نقدية أو عينية. تدفع لمدير الصندوق مقابل الجهد المبذول من قبل مدير الصندوق فيما يخص هيكلة وجمع رأس المال ويتم تحميل أتعاب هيكلة رأس المال على الصندوق بحيث تدفع مرة واحدة فوراً بعد إغلاق الطرح لأي عملية جمع لرأس المال. وبما أن إجمالي مبالغ الاشتراك بعد الطرح الأولي يساوي ٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بقيمة ٩,٩٦٦,٣٦٠ ريال سعودي. وبما أنه تم زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الأولى، وبما أن إجمالي مبالغ الاشتراك بعد الطرح الإضافي الأول يساوي ٣٢٥,٣٠٢,٠٢٢ ريال سعودي، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بقيمة ٤,٨٧٩,٥٢٢ ريال سعودي. وأتعاب هيكلة رأس المال لا تنطبق على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الثانية خلال فترة الطرح الإضافي الثاني للصندوق.	أتعاب هيكلة رأس المال
رسوم الاشتراك معفاة خلال فترة الطرح الأولي للصندوق وتم تطبيقها على المشتركين بشكل نقدي في الطرح الإضافي الأول للصندوق. وسيتم فرض رسوم الاشتراك على جميع المشتركين بشكل نقدي في وحدات الصندوق أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. ولن يتم إعفاء أي مشترك بشكل نقدي من رسوم الاشتراك أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. وتكون رسوم الاشتراك بنسبة ٢٪ من مبالغ الاشتراك النقدية ويتم خصم رسوم الاشتراك هذه عند استلام مبلغ الاشتراك النقدي وسداده لمدير الصندوق، وذلك علاوة على مبلغ الاشتراك. ويحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم اشتراك بنسبة ٢٪ من مبالغ الاشتراك النقدية المدفوعة والمخصصة في حال أي ظروفات مستقبلية لزيادة رأس مال الصندوق.	رسوم الاشتراك
يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكلة تمويل بمقدار ١.٥٪ من مبلغ التمويل المسحوب من إجمالي مبلغ التسهيلات البنكية المتوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية التي تم الحصول عليه من قبل الصندوق أو أي تابع له، وذلك لقاء الجهد المبذول في هيكلة وتأمين التمويل المطلوب. ويتم تحميل أتعاب هيكلة التمويل على الصندوق بحيث تدفع بعد الحصول على موافقة رسمية من البنك الممول بمبلغ التمويل. حصل الصندوق على تمويل بقيمة ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب الأول) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية، ودفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بقيمة ٥,١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وبما أن الصندوق حصل على تمويل بقيمة ٣٩٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب الثاني) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بقيمة ٥,٩٦٢,٥٠٠ ريال سعودي. وبما أن الصندوق لن يستخدم أي مبلغ تمويل إضافي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية، فلا تنطبق أتعاب هيكلة التمويل على الطرح الإضافي الثاني.	أتعاب هيكلة التمويل
يدفع الصندوق ما قيمته ٢.٥٪ (كحد أقصى) من قيمة أي استثمار عقاري يتم الاستحواذ عليه وتدفع هذه القيمة للوسيط وأو لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بجلب الفرص والتقصي والتفاوض وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها خلال طرح الصندوق وعلى أي عقارات يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً. وتدفع بعد افراغ العقار مباشرة. دفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية (باستثناء مجمع الملقا السكني - لا يوجد رسوم سعي لها) بقيمة إجمالية قدرها ١٦,١٥٧,٥٠٠ ريال سعودي. ودفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الأولى بقيمة إجمالية قدرها ١٧,٢٢٥,٠٠٠ ريال سعودي. وفيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الأولى، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره ٨,٦٢٢,٥٠٠ ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء). وسيدفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الثانية بقيمة إجمالية قدرها ٧,٨٣٥,٠٠٠ ريال سعودي. وفيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الثانية، سيتم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره ٣,٩١٧,٥٠٠ ريال سعودي. ويتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء). ويقر مدير الصندوق بعدم وجود علاقة بينه وبين الوسطاء الخارجيين فيما يتعلق بالاستحواذ على الأصول الإضافية الأولى والثانية موضوع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، حيث لا يعتبر أياً منهم طرفاً ذو علاقة، علماً بأنه لا يوجد أي تضارب مصالح بينه وبينهم بشكل مباشر أو غير مباشر.	رسوم السعي
- ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي تدفع مرة واحدة؛ و - ٢٠,٠٠٠٪ سنوياً من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، بحد أدنى ٢٠,٠٠٠	رسوم الحفظ

ريال سعودي. وتدفع رسوم الحفظ بشكل نصف سنوي.											
يدفع الصندوق للمدير الإداري رسم سنوي بقيمة ٢٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق.	أتعاب المدير الإداري										
يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية قدرها ٧٥,٠٠٠ ريال سعودي.	أتعاب المحاسب القانوني										
يدفع الصندوق لمستشار الضريبة أتعاب سنوية قدرها ٤٢,٠٠٠ ريال سعودي.	أتعاب مستشار الضريبة										
يدفع الصندوق للمستشار الشرعي أتعاب سنوية بقيمة ١٥,٠٠٠ ريال سعودي.	أتعاب المستشار الشرعي										
يدفع الصندوق ٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكل عضو مستقل بالإضافة إلى بدل حضور قدره ٤,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع. وقد تم تعيين عضوين مستقلين للصندوق. ومن المتوقع أن يتم عقد اجتماعين اثنين خلال السنة كحد أدنى وأربعة اجتماعات كحد أقصى. وقد يعقد الرئيس اجتماع عاجل لمجلس إدارة صندوق كلما رأى ذلك ضرورياً. ولا يزيد مجموع هذه الأتعاب عن ٤٢,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكافة الأعضاء المستقلين.	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين										
ولن يتلق باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي أجور. إلا أن الصندوق سوف يتحمل كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات. وتحتسب وتدفع هذه الأتعاب السنوية بشكل نصف سنوي.											
يدفع الصندوق رسوم رقابية بمبلغ ٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً. وتدفع هذه الرسوم لهيئة السوق المالية. وتدفع بشكل سنوي.	رسوم رقابية										
من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في السوق المالية السعودية: - ٥,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفع إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات (تدفع قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق)؛ و - ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفع سنوياً إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات. وتتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.	رسوم التسجيل لدى السوق المالية السعودية										
من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية: - ٥,٠٠٠ ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و - ٣٪ سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (بحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وبحد أقصى ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي).	رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية										
تدفع رسوم الإدراج للسوق المالية السعودية قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق.											
يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل والتصفية وما يتعلق به من دراسات والتكاليف الاستشارية والقانونية والفنية والتقييم وغيرها من متطلبات نفي الجهة الواجبة. كما يتحمل الصندوق تكاليف التعاملات الخاصة بتوزيع الأرباح على المستثمرين بما يتماشى مع معايير السوق.	تكاليف التعاملات										
وتم تخصيص ميزانية بمبلغ ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لسداد ما يتعلق بتكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهة للأصول العقارية الإضافية الثانية. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصص كند متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (٥) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيتحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.											
يتحمل الصندوق جميع تكاليف التمويل على أساس ترتيب تمويل متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية بما يتماشى مع معايير وأسعار السوق. وتشمل هذه التكاليف على كل من رسوم الترتيب التي يتحصل عليها البنك الممول، إضافةً إلى هامش الربح والمصاريف المتعلقة بأي اتفاقية تحوط متوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية في حال قرر مدير الصندوق تثبيت سعر السايور للتسهيلات.	تكاليف التمويل										
يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بأتعاب تشغيل وإدارة وصيانة العقارات المملوكة من قبل الصندوق وفقاً للتعاقدات الموقعة سواءً مع مقدمي الخدمات المتخصصين أو مع مستأجري العقارات حيث سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض خلال فترة أعمال الصندوق حول كافة أتعاب إدارة الأملاك على أساس تجاري بحث ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق في حينه بحيث يتم دفع الأتعاب المذكورة من أصول الصندوق. وتفاصيل هذه الأتعاب هي كالتالي:	أتعاب إدارة الأملاك										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>اسم العقار</th><th>اسم مدير الأملاك</th><th>أتعاب إدارة الأملاك</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>مجمع الملقا السكني (الثمانية مباني المؤجرة)</td><td>مؤسسة أريب التنفيذ</td><td>مبلغ ١,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لصالح مؤسسة أريب التنفيذ كمصاريف وأتعاب إدارة مجمع الملقا السكني. وتدفع بشكل ربع سنوي.</td></tr> <tr> <td>مجمع الملقا السكني (العشرة مباني الشاغرة)</td><td>شركة بانيت للتشغيل والصيانة</td><td>تم تعيين شركة بانيت بنظام عقود التكلفة المضافة على أساس التكلفة + ١٥٪ (وبحد أقصى ٢,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) بالإضافة إلى عمولات وأتعاب تسويق تصل إلى ٧٪ من إيرادات التأجير المحصلة والخاصة بعقود الإيجار الجديدة و ٣.٥٪ من إيرادات التأجير المحصلة من عقود الإيجار التي يتم تجديدها. ويتم دفع هذه الأتعاب بعد تقديم كل</td></tr> </tbody> </table>		اسم العقار	اسم مدير الأملاك	أتعاب إدارة الأملاك	مجمع الملقا السكني (الثمانية مباني المؤجرة)	مؤسسة أريب التنفيذ	مبلغ ١,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لصالح مؤسسة أريب التنفيذ كمصاريف وأتعاب إدارة مجمع الملقا السكني. وتدفع بشكل ربع سنوي.	مجمع الملقا السكني (العشرة مباني الشاغرة)	شركة بانيت للتشغيل والصيانة	تم تعيين شركة بانيت بنظام عقود التكلفة المضافة على أساس التكلفة + ١٥٪ (وبحد أقصى ٢,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) بالإضافة إلى عمولات وأتعاب تسويق تصل إلى ٧٪ من إيرادات التأجير المحصلة والخاصة بعقود الإيجار الجديدة و ٣.٥٪ من إيرادات التأجير المحصلة من عقود الإيجار التي يتم تجديدها. ويتم دفع هذه الأتعاب بعد تقديم كل	
اسم العقار	اسم مدير الأملاك	أتعاب إدارة الأملاك									
مجمع الملقا السكني (الثمانية مباني المؤجرة)	مؤسسة أريب التنفيذ	مبلغ ١,٣٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لصالح مؤسسة أريب التنفيذ كمصاريف وأتعاب إدارة مجمع الملقا السكني. وتدفع بشكل ربع سنوي.									
مجمع الملقا السكني (العشرة مباني الشاغرة)	شركة بانيت للتشغيل والصيانة	تم تعيين شركة بانيت بنظام عقود التكلفة المضافة على أساس التكلفة + ١٥٪ (وبحد أقصى ٢,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي) بالإضافة إلى عمولات وأتعاب تسويق تصل إلى ٧٪ من إيرادات التأجير المحصلة والخاصة بعقود الإيجار الجديدة و ٣.٥٪ من إيرادات التأجير المحصلة من عقود الإيجار التي يتم تجديدها. ويتم دفع هذه الأتعاب بعد تقديم كل									

مستخلص بناء على الفواتير المقدمة.			
لا تنطبق	المستأجر (شركة أبناء سليمان القضبي) مسؤول عن إدارة العقار	جالري مول	
مبلغ ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لصالح شركة نمو المحدودة كمصاريف وأتعاب إدارة مركز بلازو. تدفع بشكل نصف سنوي	شركة نمو المحدودة	مركز بلازو	
لا تنطبق	المستأجر (شركة الفطيم العالمية التجارية) مسؤول عن إدارة العقار	مركز "هوم وركس"	
لا تنطبق	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	مركز "أهلا كورت"	
لا تنطبق	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	مركز "بن ٢" التجاري	
لا تنطبق	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	مركز "النخبة التجاري"	
لا تنطبق	المستأجر (شركة آل سعيدان للعقارات) مسؤول عن إدارة العقار	برج اليجانس	
لا تنطبق	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم) (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)) مسؤول عن إدارة العقار	كليات الفارابي	
لا تنطبق	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم) (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)) مسؤول عن إدارة العقار	المبنى التدريبي لكليات الفارابي	
لا تنطبق	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم) مسؤول عن إدارة العقار	كليات الرؤية للتعليم - جدة	
لا تنطبق	المستأجر (شركة أكون للخدمات المساندة) مسؤول عن إدارة العقار	مستودعات أكون	
يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بتكاليف تأمين العقارات المملوكة من قبل الصندوق. وتم تخصيص ميزانية تكاليف التأمين المتعلقة بالأصول العقارية بمبلغ ٨٥,٢٠٠ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقارات. وسيتحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.			
في حال قام الصندوق مستقبلاً بالاستحواذ على مشاريع قيد التطوير وبنسبة لا تتجاوز ٢٥% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، سوف يقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب التطوير ذات العلاقة والتي سوف يتكبدها الصندوق وتدفع للمطورين، بحيث يتم التفاوض على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق. ولتجنب الشك، لم يتكبد الصندوق أي أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول العقارية.			
عند القيام بأعمال تطوير مستقبلي، يتحمل الصندوق جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشترقات والإشراف، وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها من أصول الصندوق للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة.			
يتحمل الصندوق جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المهنية والتشغيلية المستمرة المقدمة من الغير، وبما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المصاريف القانونية والاستشارية، وتقييم الأصول، والرسوم التنظيمية، وأتعاب ومصاريف التقاضي، وغيرها من الخدمات المهنية، ومصاريف تأسيس وتشغيل الشركات ذات الغرض الخاص المؤسسة لصالح حفظ أصول الصندوق، ومصاريف تطهير الأرباح غير الشرعية، إن وجدت. ويكون الصندوق مسؤولاً عن أي ضريبة مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من قبل الجهات المنظمة. ومن المتوقع ألا تتجاوز هذه المصروفات ٠.٥% سنوياً من إجمالي أصول الصندوق باستثناء الرسوم والعمولات والضرائب التي تخضع للوائح والتنظيمات الحكومية.			
وتم تخصيص ميزانية بمبلغ ١٥٠,٠٠٠ ريال سعودي لسداد أتعاب المستشار القانوني للصندوق (مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية - بالتعاون مع كينج آند سبالدينج إل بي) والمتعلقة بعملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف			

يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصص كنقد متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (هـ) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيتمثل الصندوق المصاريف الفعلية فقط، وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.	
نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق (Total Expense Ratio) للسنة ٢٠٢١م هي ٣.٩٧٪. وسيتم تحديث هذه النسبة بشكل ربع سنوي وتنشر على موقع مدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.	نسبة تكاليف الصندوق (Total Expense Ratio)

الملحق (٣): مثال لاحتساب الرسوم ونسبة تكاليف الصندوق (Total Expense Ratio)

الجدول التالي يوضح مثال افتراضي وتوضيحي لاستثمار عميل بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لمدة عشر سنوات "مدة الاستثمار". وبافتراض أن رأس مال الصندوق في تلك الفترة هو ١,٤١٠,٨٨,٤٨٠ ريال سعودي ولم تتغير طول مدة الاستثمار. وعلى افتراض أن يحقق الصندوق عائد إجمالي على الاستثمار بنسبة ١١.٢٠٪ للعام الأول من الطرح الإضافي الثاني ونسبة ١١.٢٠٪ سنوياً ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من الطرح الإضافي الثاني. وعلى افتراض بأن الصندوق سيوزع ١٠٪ من صافي عوائد الصندوق سنوياً. وعلى افتراض بأن جميع مصاريف الصندوق لم تتغير طول مدة الاستثمار. كما احتسبت رسوم التسجيل والإدراج في السوق المالية (تداول) للقيمة السوقية للصندوق سنوياً بالحد الأقصى. الجدول التالي يوضح حصة مالك الوحدات من المصاريف والعائد الصافي للاستثمار بالريال السعودي وذلك بناءً على المثال الافتراضي:

سعر الوحدة	١٠ ريال سعودي
عدد وحدات الصندوق	١٤١,٠٨٨,٤٨٠ وحدة
رأس مال الصندوق الافتراضي	١,٤١٠,٨٨,٤٨٠ ريال سعودي
إجمالي قيمة أصول الصندوق	٢,٠٦٢,٧٢٧,٩٠٩ ريال سعودي
مبلغ التمويل المسحوب الافتراضي (بناءً على نسبة تمويل الصندوق ٤٣.٥٢٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق)	٧٣٧,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
قيمة الإيجار السنوي الافتراضي في العام الأول من الطرح الإضافي صافي	١٥٧,٩٧٠,٠١٤ ريال سعودي
قيمة الإيجار السنوي الافتراضي ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من الطرح الإضافي	١٥٧,٩٧٠,٠١٤ ريال سعودي
مبلغ الاشتراك الافتراضي	١,٠٢٠,٠٠٠ ريال سعودي
رسوم الاشتراك	٢٠,٠٠٠ ريال سعودي
مبلغ الاستثمار الافتراضي	١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
عدد وحدات الاشتراك الافتراضي	١٠٠,٠٠٠ وحدة

نوع الرسوم	السنة الأولى من الطرح الإضافي الثاني		من السنة الثانية إلى السنة العاشرة من الطرح الإضافي الثاني	
	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار
الرسوم والمصاريف المتكررة				
رسوم الإدارة (٩٪ من صافي قيمة الإيجار السنوي، على أن لا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل ٠.٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق)	٩,٥٢٣,٨٤١	٦,٧٥٤	٩,٥٢٣,٨٤١	٦,٧٥٤
رسوم الحفظ (٠.٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق)	٤٩٠,٦٧٥	٣٤٨	٤٩٠,٦٧٥	٣٤٨
أتعاب المدير الإداري (٠.٢٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق)	٣٣١,٣٠٦	٢٣٥	٣٣١,٣٠٦	٢٣٥
أتعاب المحاسب القانوني (٧٥,٠٠٠ ريال سعودي)	٧٥,٠٠٠	٥٣	٧٥,٠٠٠	٥٣
أتعاب المستشار الشرعي (١٥,٠٠٠ ريال سعودي)	١٥,٠٠٠	١١	١٥,٠٠٠	١١
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (٦٠,٠٠٠ ريال سعودي)	٦٠,٠٠٠	١٨	٦٠,٠٠٠	١٨
أتعاب مستشار الضريبة (٤٢,٠٠٠ ريال سعودي)	٤٢,٠٠٠	٣٠	٤٢,٠٠٠	٣٠
رسوم الإدراج ورسوم التسجيل لدى تداول	٧٩٧,٥٦٧	٥٦٦	٧٩٧,٥٦٧	٥٦٦
رسوم رقابية (٧,٥٠٠ ريال سعودي)	٧,٥٠٠	٥	٧,٥٠٠	٥
مصاريف أخرى (الخدمات المهنية والتشغيلية والمصاريف الاستشارية والرسوم التنظيمية وأتعاب الخدمات القانونية)	٤,٤٣٥,٢٢١	٣,١٤٥	٤,٤٣٥,٢٢١	٣,١٤٥
أتعاب إدارة الأملاك	٣,٩٥٠,٠٠٠	٢,٨٠١	٣,٩٥٠,٠٠٠	٢,٨٠١
تكاليف التأمين	٨٥١,٢٠٠	٦٠٤	٨٥١,٢٠٠	٦٠٤
إيجار أرض وتحسينات الأصول العقارية المبدئية	١,٦٢٣,٤٧٩	١,١٥١	١,٦٢٣,٤٧٩	١,١٥١
تكاليف التمويل	٣٣,٨٣٣,٥٠٠	٢٣,٩٩٤	٣٣,٨٣٣,٥٠٠	٢٣,٩٩٤
إجمالي الرسوم والمصاريف المتكررة	٥٦,٠٠٢,٢٨٩	٣٩,٧١٥	٥٦,٠٠٢,٢٨٩	٣٩,٧١٥

نسبة تكاليف الصندوق المتكررة من إجمالي قيمة الأصول	%٢.٧١	%٢.٧١
نسبة تكاليف الصندوق المتكررة من رأس المال	%٣.٩٧	%٣.٩٧

صافي مبلغ الاستثمار الافتراضي قبل العائد	١,٣٥٤,٠٨٦,١٩١	٩٦٠,٢٨٥	١,٣٥٤,٠٨٦,١٩١	٩٦٠,٢٨٥
العائد الإجمالي المحقق*	١٥٧,٩٧٠,٠١٤	١١٢,٠٢٨	١٥٧,٩٧٠,٠١٤	١١٢,٠٢٨
العائد الإجمالي المحقق (%)	%١١.٢٠	%١١.٢٠	%١١.٢٠	%١١.٢٠
صافي مبلغ الاستثمار الافتراضي بعد العائد	١,٥١٢,٠٥٦,٢٠٥	١,٠٧٢,٣١٣	١,٥١٢,٠٥٦,٢٠٥	١,٠٧٢,٣١٣
العائد الصافي الافتراضي للاستثمار	١٠١,٩٦٧,٧٢٥	٧٢,٣١٣	١٠١,٩٦٧,٧٢٥	٧٢,٣١٣
العائد الصافي الافتراضي للاستثمار (%)	%٧.٢٣	%٧.٢٣	%٧.٢٣	%٧.٢٣

الرسوم والمصاريف غير المتكررة (مدفوعة من رأس مال الصندوق الخاص بالطرح الإضافي الثاني)**				
أتعاب هيكل التمويل	لا تنطبق	لا تنطبق	لا يوجد	لا يوجد
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	لا تنطبق	لا تنطبق	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني	١٥٠,٠٠٠	١٠٦	لا يوجد	لا يوجد
الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج	١١,٠٠٠	٧٨	لا يوجد	لا يوجد
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة والتقييم للأصول العقارية الجديدة	١,٠٠٠,٠٠٨	٧٠٩	لا يوجد	لا يوجد
رسوم السعي	٧,٨٣٥,٠٠٠	٥,٥٥٦	لا يوجد	لا يوجد
أتعاب هيكل رأس المال	لا تنطبق	لا تنطبق	لا يوجد	لا يوجد
إجمالي الرسوم والمصاريف غير المتكررة (مدفوعة من رأس مال الصندوق الخاص بالطرح الإضافي)	٩,٠٩٥,٠٠٨	٦,٤٥٠	لا يوجد	لا يوجد
نسبة إجمالي الرسوم والمصاريف غير المتكررة من إجمالي قيمة الأصول	%٠.٤٤	%٠.٤٤	لا يوجد	لا يوجد
نسبة إجمالي الرسوم والمصاريف غير المتكررة من رأس مال الصندوق	%٠.٦٤	%٠.٦٤	لا يوجد	لا يوجد

* عائد إجمالي مستهدف بنسبة ١١.٢٪ في العام الأول من الطرح الإضافي الثاني و ١١.٢٪ سنوياً ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من الطرح الإضافي الثاني (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)
 ** سيتم استخدام محصلات الطرح الإضافي الثاني للاستحواد على الأصول العقارية الإضافية الثانية وسداد الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية (غير المتكررة) الخاصة بالطرح الإضافي الثاني

مثال افتراضي لحساب رسوم الإدارة

صافي قيمة أصول الصندوق الافتراضي	٩٠٠.٥٤ مليون ريال سعودي
صافي قيمة الإيجار السنوي الافتراضي	١١٢.٣ مليون ريال سعودي
رسوم الإدارة ٩٪ سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل، على أن لا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل ٠.٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق:	
٩٪ سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي	١٠.٨ مليون ريال سعودي
٠.٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق	٦.٧٥ مليون ريال سعودي
باعتقاد القيمة الأقل، يكون إجمالي رسوم الإدارة المطبقة على الصندوق ما يعادل ٠.٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق	
٦.٧٥ مليون ريال سعودي	
عدد وحدات الاشتراك الافتراضي	١,٠٠٠ وحدة
مبلغ الاستثمار الافتراضي	١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
رسوم الإدارة	٦,٧٥٤ ريال سعودي

الملحق (٤) - ملاك الشركات المالكة للعقارات

العقار/المنفعة	اسم المالك الحالي	اسم الشريك	نسبة الملكية في الشركة (%)
جالري مول	شركة أبناء سليمان القضيب	١. يوسف بن سليمان القضيب	٪٣٨.٥٢
		٢. بدر بن سليمان القضيب	٪٢٥.٠٢
		٣. سطاتم بن سليمان القضيب	٪١٨.٧٤
		٤. خالد بن سليمان القضيب	٪٩.٣٨
		٥. سلطان بن سليمان القضيب	٪٨.٣٤

مركز بلازو	مالك العقار: شركة شمو للاستثمار التجاري	١. بدر فهد إبراهيم المقييل	٪٢٢
		٢. بدر فهد إبراهيم المقييل	٪٢٢
		٣. عبد العزيز فهد إبراهيم المقييل	٪٢٢
		٤. حصة عبدالعزيز محمد بن يوسف	٪١٢
		٥. سامية فهد إبراهيم المقييل	٪١١
		٦. لطيفة فهد إبراهيم المقييل	٪١١
	مالك حق الانتفاع للأرض: شركة نمو المحدودة مملوكة	١. شركة تطوير القابضة	٪٧٥
		٢. فؤاد أحمد محمد حبيده العمري	٪٢٥

العقار/المنفعة	اسم المالك الحالي	اسم الشريك	نسبة الملكية في الشركة (%)
برج الجانيس	شركة آل سعيدان للعقارات	١. إبراهيم بن محمد بن عبدالله بن سعيدان	٪٦٤.٣٣
		٢. شركة بدر بن إبراهيم بن سعيدان وأولاده للاستثمار	٪٥.٧٧
		٣. أحمد بن إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٪٥.٠٠
		٤. محمد بن إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٪٤.٦٩
		٥. لين بنت محمد بن إبراهيم بن سعيدان	٪٠.١٥
		٦. تاليا بنت محمد بن إبراهيم بن سعيدان	٪٠.١٥
		٧. نورة بنت عبدالله بن محمد السلولي	٪٢.٥٠
		٨. نوف بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٪٢.٥٠
		٩. هند بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٪٢.٥٠
		١٠. أمل بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٪٢.٥٠
		١١. منال بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٪٢.٥٠
		١٢. لولوه بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٪٢.٥٠
		١٣. دانية بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٪٢.٥٠
		١٤. هتاف بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	٪٢.٥٠

العقار/المنفعة	اسم المالك الحالي	اسم الشريك	نسبة الملكية في الشركة (%)
كليات الفارابي والمبنى التدريبي لكليات الفارابي	شركة المقصد العقارية	عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان	٪١٠٠

الملحق (ه) - ضوابط الهيئة الشرعية

تم إجازة الصندوق من قبل المستشار الشرعي وفقاً للمعايير التالية:

(١) المعايير الشرعية لأجور مدير الصندوق

- يجوز لمدير الصندوق أن يتقاضى أجوراً من المستثمر لقاء اشتراكه: لأنها عوض عن منافع متقومة شرعاً سواء أكان هذا الأجر مبلغاً مقطوعاً أم نسبة مخصومة من قيمة الوحدة المشتراة شريطة أن تكون هذه الأجور منصوصاً عليها في شروط وأحكام الصندوق.
- يجوز لمدير الصندوق أن يقتطع أجوراً للإدارة بصفة دورية، ويجوز أن تحدد هذه الأجور بنسبة محددة من أصول الصندوق في موعد دوري معلوم؛ شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمرين في شروط وأحكام الصندوق.
- يجوز لمدير الصندوق اقتطاع جوائز للأداء، وهي رسوم إضافية يشترطها مدير الصندوق على المستثمر في حال زيادة مستوى الأرباح عن حد معين متفق عليه؛ لأنها جزء من الأجرة مآلها إلى العلم ولا تؤدي إلى المنازعة، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمر في شروط وأحكام الصندوق.

(٢) المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه

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

(٣) المعايير الشرعية لبيع أصول الصندوق أو تأجيرها

- يستثمر مدير الصندوق أمواله في شراء وتشغيل مشاريع عقارية مباحة شرعاً وليس لديها ارتباط بالفائدة الربوية.
- لا يجوز لمدير الصندوق أن يحتسب أي فوائد ربوية في حال تأخر أي طرف عن سداد التزاماته، وله اتخاذ الإجراءات القضائية المناسبة للحصول على مستحقاته.
- يجوز لمدير الصندوق تأجير العقارات قبل بيعها، بشرط ألا يؤجرها لمن يزاول نشاطاً محرماً شرعاً: كالتأجير على البنوك الربوية.
- يجب أن يكون نظام التأمين لحماية العقارات متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية.
- يجب أن يكون تمويل الحياة/تطوير العقارات متوافقاً مع ضوابط الهيئة الشرعية.
- يجب أن تعرض جميع العقود والاتفاقيات الخاصة بالصندوق على الهيئة الشرعية قبل تنفيذها من أجل التأكد من أنها متوافقة مع ضوابط الشرعية.
- لا يجوز أن يستثمر مدير الصندوق في العقارات التي تتركز أنشطته المستأجرين فيها على الأنشطة المحرمة التالية:
 ١. القمار.
 ٢. بيع وإنتاج الكحول.
 ٣. إنتاج التبغ.
 ٤. صنع الأسلحة.
 ٥. الدعارة.
 ٦. المخدرات.
 ٧. التأمين التجاري و مؤسسات التمويل الربوي.
 ٨. أي أنشطة محرمة أخرى يحددها المستشار الشرعي.
- يمكن لمدير الصندوق أن يستثمر في العقارات المؤجرة إلى شركات أو أشخاص لا يتوافقون مع المعايير المبينة أعلاه بما فيهم البنوك، شركات التأمين، القمار، الكحول، وغيره، على أن يكون الإيجار المتحصل من هذه الجهات يمثل ما نسبته ٥% أو أقل من مجموع الإيجارات المتحصلة من العقار مع مراعاة الشروط التالية:
 ١. الإيراد المتحصل من هذه الجهات يتم التصديق به إلى الجهات الخيرية بعد أخذ موافقة المستشار الشرعي.
 ٢. إذا كان مدير الصندوق يستطيع استبدال المستأجر ذو النشاط غير المتوافق مع مستأجر نشاطه متوافق مع الضوابط والأحكام الشرعية دون إلحاق ضرر بالصندوق من الناحية المالية والقانونية فعليه

- المضي قدماً في استبدال المستأجر بعد إعطائه إنذار كتابي مدته ثلاثة أشهر.
٣. إذا كان الإجراء المذكور أعلاه سيسبب أضرار مالية أو قانونية على الصندوق، ففي هذه الحالة يترك هذا المستأجر إلى أن تنتهي مدة الإجارة ولا يتم تجديد العقد.
٤. إذا استثمر مدير الصندوق في عقار لا يوجد به مستأجرين أو كان كل المستأجرين نشاطهم متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية فلا يجوز لمدير الصندوق تأجير العقار لمستأجر نشاطه غير متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية حتى ولو كان المدخول من هذا المستأجر أقل من ٥% من مجموع الإيرادات المتحصلة.



الملحق (٦) - نموذج توكيل

أنا، [_____]، من الجنسية [_____]،
صاحب بطاقة هوية/جواز سفر رقم [_____]، (بصفتي الممثل الشرعي لـ [_____] وحدة
بقيمة [_____] في صندوق الخبير ريت ("الصندوق")، أوكل [_____]، من الجنسية [_____]، صاحب بطاقة
هوية/جواز سفر رقم [_____]، ليقوم (مقامي/مقام مالك الوحدات) ووكيلا (عني/عنه) بخصوص الوحدات في الصندوق،
وبها يكون له سلطة الحضور والتصويت في جميع اجتماعات مالكي الوحدات من تاريخه حتى يتقرر غير ذلك أو (أن أفقد صفتي
كمالك وحدات في الصندوق/أن يفقد مالك الوحدات صفته كمالك وحدات في الصندوق).
وإشهاداً لذلك، تم توقيع هذا الصك بتاريخ [_____]، وذلك عند دخوله حيز التنفيذ.

اسم الوكيل:

البريد الإلكتروني:

رقم الجوال:

العنوان:

توقيع الوكيل:

الملحق (٧) - نموذج طلب الاشتراك صندوق الخبر ريت

أ- معلومات المشترك (للأفراد)

اسم المستثمر:	
التاريخ:	الجنسية:
نوع الهوية:	
رقم الهوية:	
تاريخ الميلاد:	مكان الميلاد:
رقم الجوال:	البريد الإلكتروني:
العنوان:	

ب- اشتراك أفراد العائلة:

أفراد العائلة المكتتب بإسمهم والمشمولين في سجل الأسرة	صلة القرابة	رقم السجل المدني

ج- معلومات المشترك (للشركات والصناديق الاستثمارية)

اسم المستثمر:	
التاريخ:	الجنسية:
نوع الهوية:	
رقم الهوية:	
تاريخ الإصدار:	تاريخ الانتهاء:
رقم الهاتف:	البريد الإلكتروني:
العنوان:	

د- تفاصيل الاشتراك*

عدد الوحدات المطلوبة (بالأرقام)	وحدة
عدد الوحدات المطلوبة (كتابة)	وحدة
رسوم الاشتراك (بالأرقام)	ريال سعودي
المبلغ الإجمالي المستحق الدفع (بالأرقام)	ريال سعودي
المبلغ الإجمالي المستحق الدفع (كتابة)	ريال سعودي

*في حال الاشتراك لأفراد العائلة يتم كتابة إجمالي الوحدات المطلوبة لجميع المشتركين

تعليمات الدفع للمشارك (الأفراد/الشركات والصناديق الاستثمارية):

□ نوافق على خصم المبلغ الإجمالي المستحق الدفع من حسابنا الاستثماري

اسم البنك:

رقم الحساب البنكي (IBAN):	
------------------------------	--

هـ- تفاصيل المحفظة المراد إيداع الوحدات فيها:

اسم المستثمر:

رقم الحساب الاستثماري:	
------------------------	--

رقم المحفظة:

--	--



و- إقرار المستثمر:

نؤكد بأننا "مستثمر مؤهل" على النحو المبين في شروط وأحكام الصندوق. ونقر بموجب إعادة نموذج طلب الاشتراك هذا إلى الخبير المالية، و/أو الجهة/الجهات المستلمة، بعرضنا النهائي للاشتراك في وحدات صندوق الخبر ريت والذي قد يقبل كلياً أو جزئياً (مثل ما هو الحال في الاشتراك الفائض في الصندوق) من قبل الخبير المالية بناءً على تقديرها كمدير للصندوق. كما نؤكد بأننا نتمتع بالصلاحيات والسلطة والأهلية القانونية اللازمة لتوقيع طلب الاشتراك هذا وتملك الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق. كما نؤكد بأننا لم يسبق لنا ولا لأي من الأفراد المشمولين في هذا الطلب التقدم بطلب للاشتراك في وحدات الصندوق. ولمدير الصندوق الحق في رفض كافة الطلبات في حال تكرار طلب الاشتراك. وبموجب هذا نقدم طلب الاشتراك في صندوق الخبر ريت وفقاً للشروط والأحكام التي استلمناها وفهمناها وقمنا بتوقيعها قابلياً بها.

المستثمرون الأفراد

اسم المستثمر الرئيسي:

التوقيع:

العنوان:

البريد الإلكتروني:

الهاتف الجوال:

المستثمرون من الشركات والصناديق الاستثمارية

المخول(ون) بالتوقيع:

الاسم:

الصفة:

ختم الشركة:

العنوان:

البريد الإلكتروني:

الهاتف الجوال:

بهذا، أتقدم بطلبي للاشتراك في "صندوق الخبر ريت" حسب ما هو وارد أعلاه. واستناداً إلى الشروط والأحكام التي استلمتها، وقرأتها وفهمتها، أوقع على قبولها وبذلك أفوضكم بالقيود على حسابي الاستثماري لديكم كما هو مبين أعلاه.

الملحق (٨) - كيفية احتساب سعر الاشتراك المستهدف

آلية التسعير

سعر الاشتراك المستهدف هو خاص بالوحدات الإضافية لطلب زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات إضافية. وسيتم اعتماد سعر الوحدة بناءً على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (بناءً على حجم التداول وسعر الإغلاق لآخر ٢٠ يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية). وبما لا يتجاوز صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م والبالغ ٨.٨٢٠١ ر.س. للوحدة. أي أنه سيتم احتساب سعر الاشتراك المستهدف اعتماداً على القيمة الأقل. وعليه:

- إذا كان متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر ٢٠ يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية **أعلى** من صافي قيمة الأصول للوحدة فسيتم اعتماد صافي قيمة الأصول للوحدة.
- إذا كان متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر ٢٠ يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية **أقل** من صافي قيمة الأصول للوحدة فسيتم اعتماده.

ويتم احتساب عدد الوحدات الإضافية بناءً على صافي قيمة الأصول للوحدة أو متوسط الوزن النسبي للسعر (أيهما أقل) المكون من أربع منازل عشرية. ولأغراض احتساب عدد الوحدات الإضافية المطروحة مقابل الاشتراك النقدي والعيني وفي حال نتج كسور في عدد الوحدات، فقد تم تقريب العدد لينتج عدد وحدات صحيح.

كيفية احتساب سعر الاشتراك المستهدف

أولاً: حساب متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر ٢٠ يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية:

عدد أيام التداول	التاريخ	سعر الإغلاق (ر.س.)	الكمية المتداولة	قيمة التداول (ر.س.)	الوزن النسبي لكل يوم تداول	متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (ر.س.)
		أ	ب	ج = أ × ب	د = ج + مجموع قيمة التداول لآخر ٢٠ يوم	هـ = أ × د
١	٣ يناير ٢٠٢١م	٩.٣٢	٩٤,٨٢	٨٧٦,٨٤٤.٢٤	٪٣.٩	٠.٣٦١٣
٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٣٩	٧٠,٢٧٢	٦٥٩,٨٥٤.٠٨	٪٢.٩	٠.٢٧٣٩
٣	٣٠ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٣٩	١١,١١٤	١٠٤,٣٦٠.٤٦	٪٠.٥	٠.٠٤٣٣
٤	٢٩ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٣٩	١٨,٧٤٩	١٧٦,٠٥٣.١١	٪٠.٨	٠.٠٧٣١
٥	٢٨ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٤٠	٧٦,٦٢٥	٧٢٠,٢٧٥.٠٠	٪٣.٢	٠.٢٩٩٣
٦	٢٧ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٤٢	٧٥,٧٦١	٧١٣,٦٦٨.٦٢	٪٣.٢	٠.٢٩٧٢
٧	٢٤ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٤٠	٤٠,١١٦	٣٧٧,٩٠.٤٠	٪١.٧	٠.١٥٦٧
٨	٢٣ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٣٣	٨٧,٦٥٤	٨١٧,٨١١.٨٢	٪٣.٦	٠.٣٣٧٣
٩	٢٢ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٣٢	١٣٩,٠٩٨	١,٢٩٦,٣٩٣.٣٦	٪٥.٧	٠.٥٣٤٢
١٠	٢١ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٢٧	١٨٠,٤٠٥	١,٦٧٢,٣٥٤.٣٥	٪٧.٤	٠.٦٨٥٤
١١	٢٠ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٤٠	٢٧٥,٣٢٣	٢,٥٨٨,٣٦.٢٠	٪١١.٤	١.٠٧٥٥
١٢	١٧ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٥٢	١٠٧,٦٩٠	١,٠٢٥,٢٠٨.٨٠	٪٤.٥	٠.٤٣١٥
١٣	١٦ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٤٣	٧٢,٦٤٦	٦٨٥,٥١.٧٨	٪٣.٠	٠.٢٨٥٦
١٤	١٥ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٤٤	٤٠١,٣٨٤	٣,٧٨٩,٦٤.٩٦	٪١٦.٨	١.٥٨١٤
١٥	١٤ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٤٩	٧٣,٩٢٠	٧٠١,٥٠٠.٨٠	٪٣.١	٠.٢٩٤٣
١٦	١٣ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٥٠	١٢,٠٠٩	١,١٤٠,٠٨٥.٥٠	٪٥.٠	٠.٤٧٨٨
١٧	١٠ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٤٩	٩١,٠٨٧	٨٦٤,٤١٥.٦٣	٪٣.٨	٠.٣٦٢٧
١٨	٩ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٥٣	١٥٥,٩٧١	١,٤٨٦,٤٠٣.٦٣	٪٦.٦	٠.٦٢٦٣
١٩	٨ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٤٢	١٠٤,١٣٩	٩٨٠,٩٨٩.٣٨	٪٤.٣	٠.٤٠٨٥
٢٠	٧ ديسمبر ٢٠٢٠م	٩.٥٠	٢٠٤,٥٨١	١,٩٤٣,٥١٩.٥٠	٪٨.٦	٠.٨٦٦٣
المجموع			٢,٤٠٠,٦٢٦	٢٢,٦١٨,٩٨١.٦٢	٪١٠٠.٠	٩.٤٢٢٧

إذاً، من الجدول أعلاه متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر ٢٠ يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية يساوي ٩.٤٢٢٧ ريال سعودي.

ثانياً: اعتماد القيمة الأقل ليكون سعر الاشتراك المستهدف:

متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر ٢٠ يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية	٩.٤٢٢٧ ر.س.
صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ ٣٠ سبتمبر ٢٠٢٠م	٨.٨٢٠١ ر.س.
باعتماد القيمة الأقل، يكون سعر الاشتراك المستهدف	
	٨.٨٢٠١ ر.س.

شركة الخبير المالية

هاتف: ٩٦٦ ٩٢٠٠١٠٧٠٧ +

www.alkhabeer.com

ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٧٠٧٤

سجل تجاري رقم ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥

الخبير المالية
Alkhabeer Capital

