الخبير ريت
Alkhabeer REIT

الشروط والأحكام

صندوق الخبير ريت

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل
متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية

الخبير المالية
Alkhabeer Capital

مدير الصندوق

شركة الخبير المالية

هاتف: ٩٢٠٠١٠٧٠٧ ٩٦٦+
www.alkhabeer.com

ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٠٧٠٧٤
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥

الإدارة العامة

شركة الخبير المالية
طريق المدينة المنورة
ص.ب. ١٢٨٢٨٩
جدة ٢١٣٦٢
المملكة العربية السعودية

مكتب الرياض

مركز الجميعة التجاري
الطابق الثالث، الوحدة رقم (٤)
ص.ب. ٥٠٠٠
الرياض ١٢٣٦١
المملكة العربية السعودية

الخبير ريت
Alkhabeer REIT

الشروط والأحكام

صندوق الخبير ريت

(صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية يتم إدراجه بالسوق المالية السعودية)

رقم الشهادة الشرعية: AKC-٦٩٤-٨٨-٠٣-٠٦-١٧-٠٢

الخبير المالية
Alkhabeer Capital

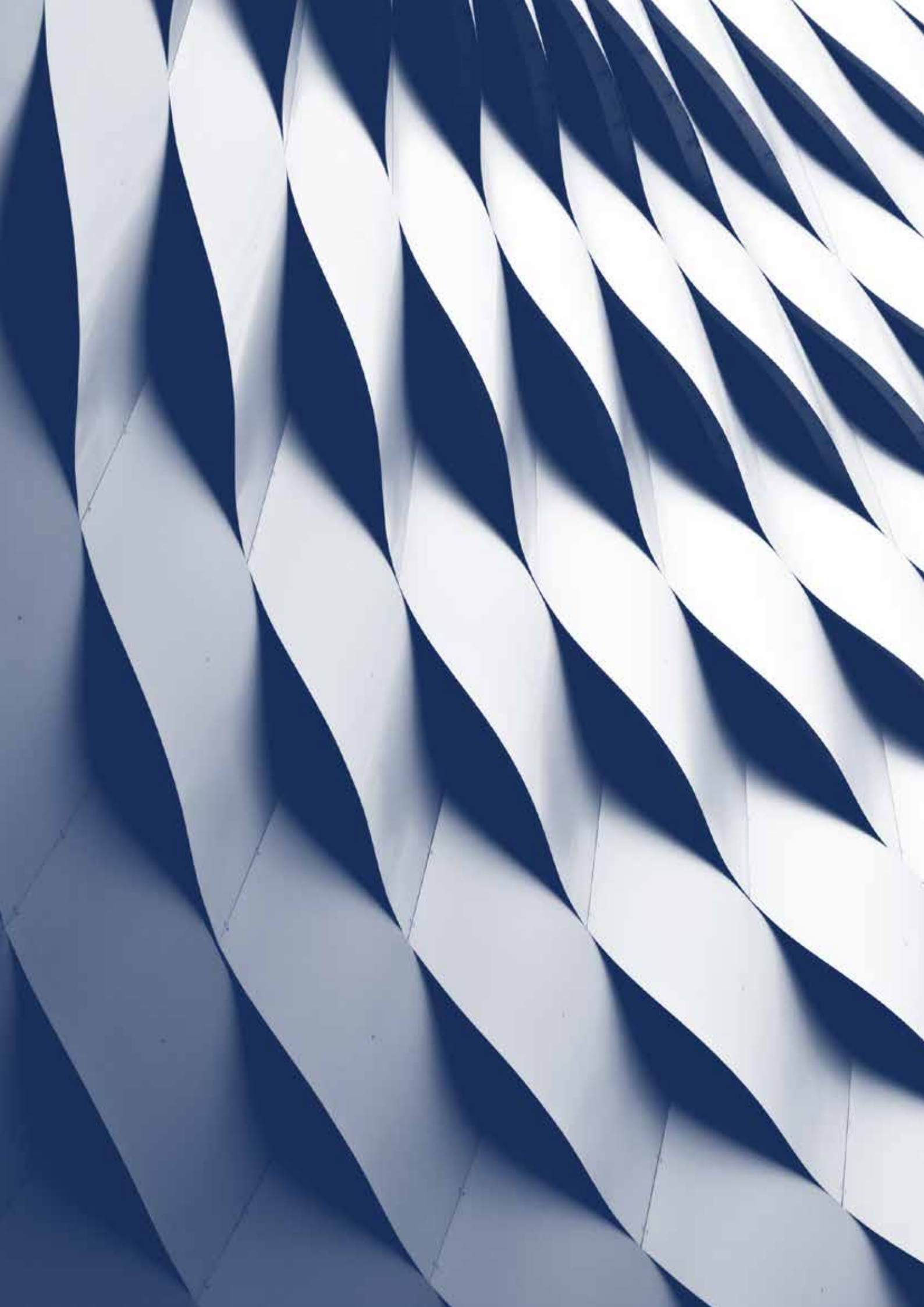
شركة الخبير المالية
مدير الصندوق

إجمالي حجم أصول الصندوق	١,٠٠٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي
إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح	٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي
مبلغ التمويل	٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
مبلغ الوحدات المطروحة للجمهور	٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠ ريال سعودي
إجمالي عدد وحدات الصندوق	٦٦,٤٤٢,٣٨٦ وحدة
عدد الوحدات المطروحة للجمهور	٢٣,٧٥٤,٤٨٦ وحدة
سعر الوحدة	١٠ ريال سعودي

- صدرت هذه الشروط والأحكام بتاريخ ١٤٤٠/٠٢/٠٧هـ (والموافق ٢٠١٨/١٠/١٦م).
- تمت الموافقة من قبل هيئة السوق المالية على طرح وتسجيل وحدات صندوق الخبير ريت في السوق المالية السعودية (تداول) بتاريخ ١٤٤٠/٠٢/٠٧هـ (والموافق ٢٠١٨/١٠/١٦م).
- هذه النسخة المعدلة من الشروط والأحكام والتي تم تعديلها بتاريخ ٤/ ٧/ ١٤٤٠هـ (والموافق ١١/ ٣/ ٢٠١٩م).
- 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، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في 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 والتقديرات المقدمة من قبل مدير الصندوق في هذه الشروط والأحكام بمثابة توصيات للاستثمار في الصندوق.
- تم اعتماد صندوق الخبير 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.
- يعد استثمار المستثمر في الصندوق إقراراً منه بإطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

جدول المحتويات

إشعار هام ٥
دليل الصندوق ٧
قائمة المصطلحات ٩
ملخص الصندوق ١٣
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 ١٩
٥. ملخص استراتيجيات الصندوق ٢٠
٦. مخاطر الاستثمار في الصندوق ٥٧
٧. الاشتراك ٦٩
٨. تداول وحدات الصندوق ٧٥
٩. انقضاء الصندوق ٧٦
١٠. الرسوم والأتعاب والعمولات ٧٦
١١. أصول الصندوق ٨٧
١٢. مجلس إدارة الصندوق ٨٩
١٣. مدير الصندوق ٩٢
١٤. أمين الحفظ ٩٦
١٥. مدراء الأملاك ٩٧
١٦. المحاسب القانوني ٩٨
١٧. القوائم المالية ٩٨
١٨. تضارب المصالح ٩٩
١٩. رفع التقارير لمالكي الوحدات ١٠٠
٢٠. اجتماعات مالكي الوحدات ١٠٢
٢١. حقوق مالكي الوحدات ١٠٢
٢٢. معلومات أخرى ١٠٣
٢٣. إجراء تعديلات على الشروط والأحكام ١٠٨
٢٤. إقرارات مدير الصندوق ١٠٨
٢٥. النظام المطبق وتسوية النزاعات ١٠٨
الملحق (أ) – إقرارات مدير الصندوق ١٠٩
الملحق (ب) – ملخص الإفصاح المالي ١١١
الملحق (ج) – ملاك الشركات المالكة للعقارات ١١٦
الملحق (د) – ضوابط الهيئة الشرعية ١١٧
الملحق (هـ) – نموذج توكيل ١٢١
الملحق (و) – نموذج طلب الاشتراك صندوق الخبير ريت ١٢٣



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 يُعامَل 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 بإطلاعه 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 ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥، وشخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية السعودية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٠٧٠٧٤، وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ المؤرخ في ١٤٢٧/٠٦/١٩هـ (الموافق ٢٠٠٦/٠٧/١٥م) («لائحة صناديق الاستثمار العقاري») بالقدر الذي لا يتعارض مع طبيعة الصندوق وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦ المؤرخ في ١٤٣٨/١/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٦/١٠/٢٤م) («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 واردة 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 تفتقر 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 أية مسؤولية عن محتويات هذه الشروط والأحكام، ولا تقدم أي ضمانات بصحة هذه الشروط والأحكام أو اكتمالها. ولا تتحمل الهيئة أية 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. 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 مُرخَص من قبل هيئة السوق المالية فيما يتعلق بعملية الطرح الأولي، ويجب أن يعتمد على دراسته الخاصة لمدى ملائمة كل من الفرصة الاستثمارية والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام فيما يتعلق بالأهداف الفردية للمستثمر ووضعه المالي واحتياجاته، بما في ذلك مزايا الاستثمار في الصندوق 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 خلافها، 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 شفهية 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 المستخدَمة، 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 يُنظَر إليها على أنها تُشكّل «افتراضات مستقبلية». ويمكن تحديد هذه الافتراضات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل «يخطط» أو «يقدّر» أو «يعتقد» أو «يتنبأ» أو «ربما» أو «سوف» أو «ينبغي» أو «من المتوقع» أو «من المفترض» أو صيغة النفي من هذه الكلمات أو مشتقاتها أو أي مصطلحات مشابهة. وتعكس هذه الافتراضات الآراء الحالية لمدير الصندوق فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية ولكنها لا تُعَد 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 تُعبّر عنها هذه الافتراضات المستقبلية سواء صراحةً أو ضمناً. وبعض هذه المخاطر والعوامل التي قد تُحدث هذا التأثير مبيّنة 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 تحقُّق 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 متوقَّعة أو مُقدَرة أو مُخطَطة.

دليل الصندوق

الجهة المنظمة	هيئة السوق المالية ص.ب: ٨٧١٧١، الرياض ١١٦٤٢ المملكة العربية السعودية www.cma.org.sa	هيئة السوق المالية Capital Market Authority
منصة التداول	السوق المالية السعودية «تداول» طريق الملك فهد، العليا ٦٨٩٧، وحدة رقم: ١٥، الرياض ١٢٢١١-٣٣٨٨ المملكة العربية السعودية www.tadawul.com	تداول Tadawul
مدير الصندوق	شركة الخبير المالية طريق المدينة المنورة، ص.ب: ١٢٨٢٨٩، جدة ٢١٣٦٢ المملكة العربية السعودية www.alkhabeer.com	الخبير المالية Alkhabeer Capital
أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار ص.ب. ٦٦٣٣٣، الرياض ١١٥٧٦، المملكة العربية السعودية www.alinmainvestment.com	الإنماء للاستثمار alinma investment
المدير الإداري	شركة الخبير المالية طريق المدينة المنورة، ص.ب: ١٢٨٢٨٩، جدة ٢١٣٦٢ المملكة العربية السعودية www.alkhabeer.com	الخبير المالية Alkhabeer Capital
مدير الطرح/ جهة مستلمة	الجزيرة كابيتال طريق الملك فهد، ص.ب ٢٠٤٣٨، الرياض ١١٤٥٥ المملكة العربية السعودية www.aljaziracapital.com	الجزيرة كابيتال ALJAZIRA CAPITAL
الجهات المستلمة	البنك السعودي الفرنسي طريق المعذر، ص.ب. ٦٠٠٦، الرياض ١١٠٠٤، المملكة العربية السعودية www.alfransi.com.sa	البنك السعودي الفرنسي Banque Saudi Fransi
	مصرف الراجحي شارع العليا، ص.ب. ٢٨، الرياض ١١٦٤٢، المملكة العربية السعودية www.alrajhibank.com.sa	مصرف الراجحي Al Rajhi Bank
	البنك الأهلي التجاري طريق الملك عبدالعزيز، ص.ب. ٣٥٥٥، جدة ٢١٤٨١ المملكة العربية السعودية www.alahli.com	الأهلي NCB
	بنك الرياض طريق الملك عبدالعزيز، ص. ب. ٢٢٦٢٢، الرياض ١١٤١٦ المملكة العربية السعودية www.riyadbank.com	بنك الرياض riyad bank
	البنك العربي الوطني ص. ب. ٥٦٩٢١، الرياض ١١٥٦٤، المملكة العربية السعودية www.anb.com.sa	العربي anb
المحاسب القانوني	ارنست آند يونغ ص.ب ١٩٩٤ - جدة ٢١٤٤١، المملكة العربية السعودية www.ey.com	EY
المستشار القانوني	مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج آند سبالدنج إل إل بي) مركز المملكة، الطابق ٢٠، طريق الملك فهد ص.ب: ١٤٧٠٢، الرياض ١١٤٣٤ المملكة العربية السعودية www.kslaw.com	مكتب محمد العمّار للمحاماة والاستشارات القانونية بالتعاون مع كينج آند سبولدينج The Law Office of Mohammed AlAmmar In cooperation with King & Spalding LLP
المستشار الشرعي	دار المراجعة الشرعية ذ.م.م. بناية رقم ٨٧٢ - مكتب رقم ٤١ و ٤٢ طريق ٣٦١٨، سيف ٤٣٦، مملكة البحرين www.shariyah.com	دار المراجعة الشرعية SHARIYAH REVIEW BUREAU
مستشار الضريبة	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	مجموعة طلال أبو غزالة Talal Abu-Ghazaleh Organization

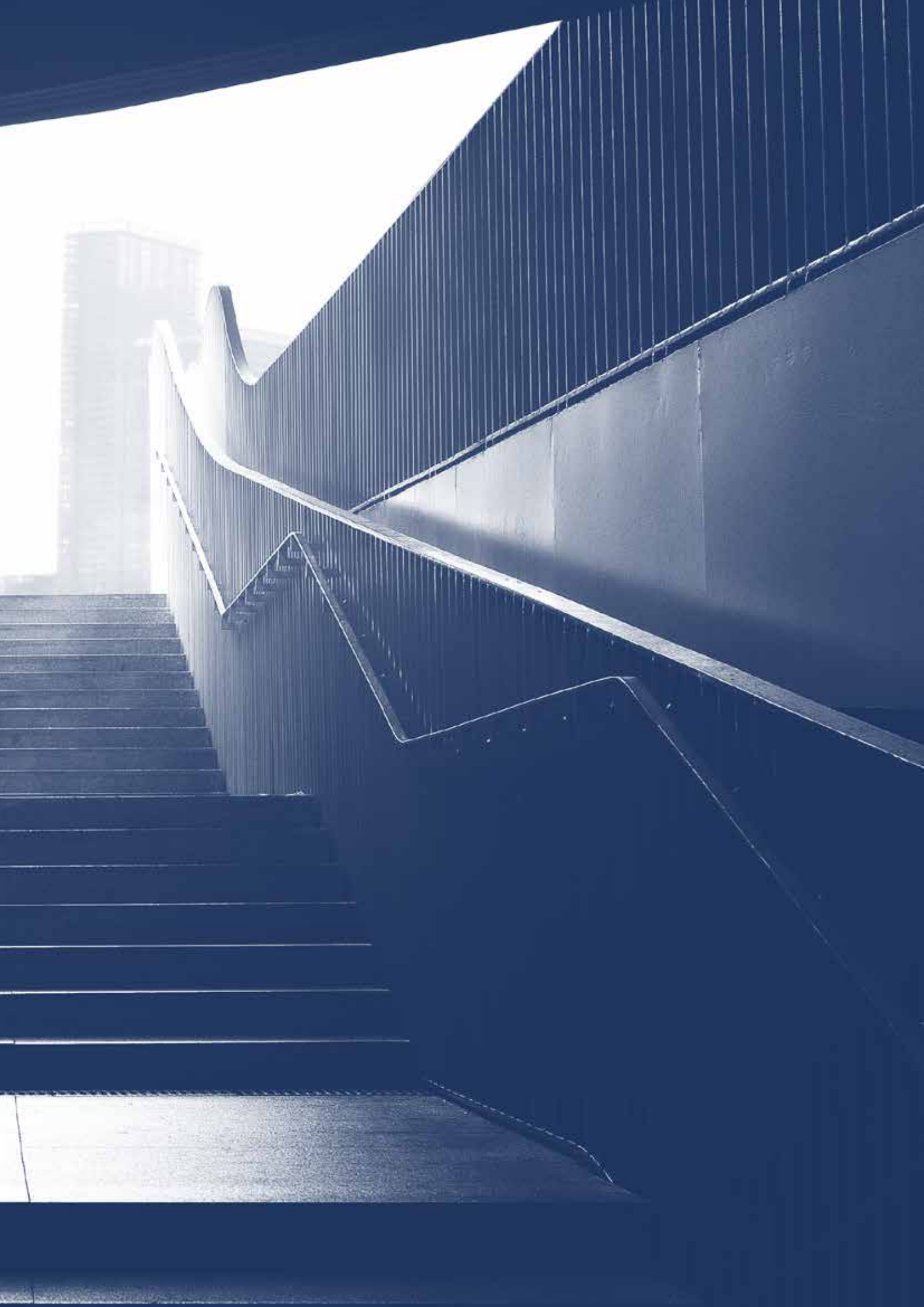
قائمة المصطلحات

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 ١-٨٣-٢٠٠٥ بتاريخ ٢١-٥-١٤٢٦هـ (الموافق ٢٨-٦-٢٠٠٥م) كما يتم تعديلها من وقت لآخر
"يوم العمل"	يعني أي يوم تفتح فيه البنوك أبوابها للعمل في الرياض بالمملكة 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 ٦-١٣٠-٢٠١٦ المؤرخ في ١٤٣٨/١/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٦/١٠/٢٤م) وطبقاً للأحكام ذات العلاقة التي تنص عليها لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بقرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ والمؤرخ في ١٩-٦-١٤٢٧هـ (الموافق ١٥-٧-٢٠٠٦م) كما يتم تعديلها من وقت لآخر
"رأس المال"	يعني المبلغ المشارك به من المستثمرين في الصندوق
"تاريخ الإقفال"	يشير إلى نفس المعنى الوارد في البند (٧) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "الاشتراك"
"تاريخ إتمام التخصيص"	هو التاريخ الذي يقوم فيه مدير الصندوق إنهاء 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 يديره مدير الصندوق
"مدير الصندوق"	يعني شركة الخبير المالية، وهي شركة مرخصة من هيئة السوق المالية بموجب رخصة رقم ٣٧-٠٧٠٧٤
"مدة الصندوق"	تعني ٩٩ عاماً من تاريخ الإدراج، قابلة للتمديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية
"سعر الطرح الأولي"	يعني سعر طرح الوحدات خلال فترة الطرح الأولية، وهو ١٠ ريال سعودي
"فترة الطرح الأولية"	تعني المدة التي سيتم خلالها طرح الوحدات وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة والتي تبلغ مدتها ١٥ يوم عمل تبدأ بتاريخ ١٤٤٠/٣/٣هـ الموافق ٢٠١٨/١١/١١م حتى ١٤٤٠/٣/٢١هـ الموافق ٢٠١٨/١١/٢٩م
"الأصول العقارية المبدئية"	تعني جميع الأصول العقارية التي سوف يتم الإستحواذ عليها من جانب الصندوق مباشرة بعد تاريخ بدء الصندوق والموضحة في "الملخص التعريفي عن الأصول العقارية المبدئية" (انظر البند (٥) من الشروط والأحكام)
"الاستثمار"	يعني أي أصل عقاري يستثمر فيه الصندوق
"القيمة الإجمالية لأصول الصندوق" أو "إجمالي 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 إضافةً إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق
"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" و"الطرح الأولي"	يعني الطرح العام الأولي 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 وشركاته 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 ١-١٩٣-٢٠٠٦ والمؤرخ في ١٩-٦-١٤٢٧هـ (الموافق ١٥-٧-٢٠٠٦م) 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 ٦-١٣٠-٢٠١٦ المؤرخ في ١٤٣٨/١/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٦/١٠/٢٤م)
"الأطراف ذوي العلاقة"	يعني أياً 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؛ (ز) كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ (ك) 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 الخبير ريت" والموضحة في هذه الشروط والاحكام
"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"	فريضة مالية يدفعها الفرد جبراً إلى الدولة أو إحدى الهيئات العامة المحلية، مساهمة منه في تغطية النفقات العامة، دون أن يعود عليه نفع خاص مقابل دفع الضريبة
"ضريبة القيمة المضافة"	وفقاً للهيئة العامة للزكاة والدخل، تُعرف ضريبة القيمة المضافة بأنهاضريبة غير مباشرة تُفرض 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 بنسبة ٥٪ بدءاً من ١ يناير ٢٠١٨م (١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ)، وتم فرض ضريبة القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإمداد، ابتداء 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
"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 مطروحا 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" و"الهيئة الشرعية"	تعني دار المراجعة الشرعية
"ضوابط الهيئة الشرعية"	تعني ضوابط الهيئة الشرعية الخاصة بالصندوق والمعتمدة من جانب المستشار الشرعي لشركة الخبير المالية والتي بناءً عليها يحدد الصندوق صلاحية الاستثمارات، على النحو الوارد في الملحق (د)
"شركة ذات غرض خاص"	تعني شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست من جانب أمين الحفظ لتحتفظ بملكية أصول الصندوق
"مبلغ الاشتراك"	يعني المبلغ الذي يساهم به مالك الوحدات عن الاشتراك في الصندوق
الوحدة"	تعني إحدى وحدات الصندوق التي تمنح مالكها حق شائع في أصول الصندوق
"مالك الوحدات"	يعني المستثمر الذي يقوم بالاستثمار في الصندوق عن طريق تملك وحداته
"طرف مؤمن عليه"	يعني 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
"سعر الوحدة"	يعني سعر السوق للوحدة الواحدة كما يتم إعلانه عن طريق السوق المالية السعودية
"الأراضي البيضاء"	تعني كل أرض فضاء 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)
"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 لتولّي مهمة تطوير الأرض وتشييد عقار عليها وفقاً لمواصفات محددة وذلك نظير منحه امتيازًا بإمتلاك حق الإنتفاع والتربح عن طريق إدارة وتشغيل العقار لفترة زمنية محددة
"أعمال نفي الجهالة"	تعني الإجراءات الواجبة التي يقوم بها مدير الصندوق بشكل مباشر أو من خلال أطراف متخصصة للتأكد من الحقائق المتعلقة بالإستثمارات لتجنب المخاطر والأخطاء الغير متوقعة والواجب تجنبها للتأكد من سلامة ووضع الاستثمارات من ناحية القيمة والوضع الفني والقانوني والإقتصادي والتشغيلي على سبيل المثال
"حق الشفعة"	هو حق يَعطي الأولوية لشخص مُعين في الشراء على غيره من المشترين
«سايبور» (SIBOR)	معدل الفائدة ما بين البنوك العاملة في المملكة العربية السعودية



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 (٣٧-٠٧٠٧٤).
الأهداف الاستثمارية	إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تحقيق عوائد إيجارية 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 مُدِرة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).
استراتيجية الاستثمار	سوف يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق الأهداف الاستثمارية الخاصة بالصندوق والتي ترتكز بشكل رئيسي على تحقيق عوائد تأجيرية دورية من خلال تكوين محفظة استثمارية متنوعة من الأصول العقارية التي تستوفي متطلبات أعمال نفي الجهالة والتي تشمل على دراسات التقييم العقاري وجدوى الاستثمار والدراسات الفنية والمراجعات القانونية وغيرها من الدراسات. وتشمل المحفظة العقارية المبدئية للصندوق على عقارات تتركز في القطاع السكني والمكتبي والتجزئة والموزعة في كل 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 تركز الاستثمار والموضحة في البند (٥) من الشروط والأحكام والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق".
الأصول العقارية المبدئية	ينوي الصندوق الإستحواذ على العقارات المبدئية مباشرة بعد تاريخ بدء الصندوق والموضحة في "الملخص التعريفي عن الأصول العقارية المبدئية" (انظر البند (٥) من الشروط والأحكام).
إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح	٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي.
إجمالي عدد وحدات الصندوق بعد الطرح	٦٦,٤٤٢,٣٨٦ وحدة.
إجمالي الإشتراك العيني	٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠ ريال سعودي.
عدد الوحدات المخصصة للمشتركين من خلال الإشتراك العيني	٤٢,٦٨٧,٩٠٠ وحدة.
قيمة الإشتراك النقدي	٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠ ريال سعودي.
عدد الوحدات المخصصة للمشتركين من خلال الإشتراك النقدي	٢٣,٧٥٤,٤٨٦ وحدة.
سعر الوحدة	١٠ ريال سعودي.
الحد الادنى والأعلى للاشتراك النقدي	الحد الادنى للاشتراك النقدي في الصندوق ٥٠٠ ريال سعودي، والحد الأعلى للاشتراك النقدي ٣٣,٢٢١,٠٠٠ ريال سعودي.
عملة الصندوق	الريال السعودي.
مدة الصندوق	تكون مدة الصندوق ٩٩ عاماً من تاريخ إدراج الوحدات في السوق المالية السعودية (تداول)، قابلة للتمديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

سياسة توزيع الأرباح	يوزع مدير الصندوق أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين توزع خلال ٣٠ يوم عمل من تاريخ بداية كل ربع سنة ميلادية (الأول من يناير والأول من أبريل و الأول من يوليو والأول من أكتوبر) ولن تقل عدد مرات التوزيع عن مرة واحدة سنوياً توزع خلال ٣٠ يوم عمل من بداية كل عام ميلادي. 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 و/أو الاحتفاظ بها كمخصصات احتياطية لمصلحة الصندوق بحيث لا يتجاوز النقد المتوفر ٢٥٪ من إجمالي أصول الصندوق.
التمويل	سيحصل الصندوق على تسهيلات ائتمانية متوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية من مصرف الراجحي مدتها خمس سنوات بمبلغ يصل إلى ٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ويستهدف مدير الصندوق الاستفادة جزئياً من هذه التسهيلات من خلال استخدام مبلغ ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب) وهو ما يعادل ٣٣,٨٥٪ من إجمالي حجم أصول الصندوق، وذلك لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية ويجوز استخدام المبلغ المتبقي حسب الحاجة و/أو لإتمام عمليات الإستحواذ المستقبلية للأصول العقارية. ويدفع مبلغ التمويل المسحوب بالكامل في نهاية المدة فقط. وسيقوم مدير الصندوق برهن العقارات الخاصة بالصندوق بما يتماشى مع شروط اتفاقية التسهيلات الائتمانية مع مصرف الراجحي. ويجوز لمدير الصندوق الحصول على تمويل اخر 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.
رسوم الإدارة	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 ٠,٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق حسب اخر 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).
رسوم الاشتراك	رسوم الاشتراك معفاة خلال فترة الطرح الأولي للصندوق. ويحق لمدير الصندوق الحصول على رسم اشتراك («رسم الاشتراك») بنسبة ٢٪ من مبالغ الاشتراك المدفوعة والمخصصة في حال أي طروحات مستقبلية لزيادة رأس مال الصندوق ويتم خصم رسوم الاشتراك هذه عند استلام مبلغ الاشتراك وسداده لمدير الصندوق، وذلك علاوة على مبلغ الاشتراك.
أتعاب هيكلة رأس المال	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 إقفال أي عملية جمع لرأس المال. وبما أن إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح الأولي يساوي ٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي، فسيدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بقيمة ٩,٩٦٦,٣٦٠ ريال سعودي.
أتعاب هيكلة التمويل	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 كل سحب من التسهيلات مباشرة. وبما أن الصندوق سوف يحصل على تمويل بقيمة ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب) من مصرف الراجحي، فسيدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بقيمة ٥,١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

رسوم السعي والاستحواذ	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 أية عقارات يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً. وتدفع بعد افراغ العقار مباشرة. وسيدفع الصندوق رسوم السعي والاستحواذ المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية (بإستثناء مجمع الملقا السكني – لايوجد رسوم سعي واستحواذ لها) بقيمة إجمالية قدرها ١٦,١٥٧,٥٠٠ ريال سعودي.
رسوم الحفظ	– ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفَع مرة واحدة؛ و – ٠,٠٢٥٪ سنوياً من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، بحد أدنى ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
أتعاب المدير الإداري	٠,٠٢٥٪ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق.
أتعاب المحاسب القانوني	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية قدرها ٦٥,٠٠٠ ريال سعودي.
أتعاب مستشار الضريبة	يدفع الصندوق لمستشار الضريبة أتعاب سنوية قدرها ٤٢,٠٠٠ ريال سعودي.
أتعاب إدارة الأملاك	يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بأتعاب تشغيل وإدارة وصيانة وتأمين جميع 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 بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق في حينه بحيث يتم دفع الأتعاب المذكورة من أصول الصندوق. ويبلغ متوسط الميزانية السنوية (لفترة خمسة سنوات) لأتعاب إدارة الأملاك ٤,٥٠١,٦٠٠ ريال سعودي.
أتعاب الاستشارات الشرعية	٢٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً.
تكاليف التعاملات	يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الإستحواذ 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 ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لسداد ما يتعلق بتكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية المبدئية. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق. وسيتحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
تكاليف التمويل	يتحمل الصندوق جميع تكاليف التمويل المتوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية بما يتماشى مع معايير وأسعار السوق. وتشمل هذه التكاليف على كل من رسوم الترتيب التي يتحصل عليها البنك الممول، إضافة إلى هامش الربح. وبما أن الصندوق سوف يحصل على تمويل بقيمة ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب) من مصرف الراجحي، ، فإن تكاليف التمويل ستشمل على الآتي: ١. رسوم ترتيب: بقيمة ١٪ من مبلغ التمويل المسحوب. وتدفع مرة واحدة لمصرف الراجحي عند سحب التسهيلات مباشرةً. ٢. هامش الربح: ٢,٢٥٪ من مبلغ التمويل المسحوب زائداً معدل الفائدة ما بين البنوك السعودية سايبور لفترة ٦ أشهر ويدفع بشكل نصف سنوي لمصرف الراجحي.
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	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 إجتماعين إثنين خلال السنة كحد أدنى وأربعة إجتماعات 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. 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.
رسوم رقابية	يدفع الصندوق رسوم رقابية بمبلغ ٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً. وتدفع هذه الرسوم لهيئة السوق المالية.

رسوم التسجيل لدى السوق المالية السعودية	من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم التسجيل الآتية: - ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفَع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و - ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفَع سنوياً إلى السوق المالية السعودية في مقابل إدارة سجل مالكي الوحدات، وتتغير قيمة هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.
رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية	من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية: - ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و - ٠,٠٣٪ سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (بحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وبحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).
مصاريف أصول الصندوق	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.
ضريبة القيمة المضافة	جميع الرسوم والمصاريف ستخضع لدفع ضريبة القيمة المضافة. أيضاً، ستكون جميع المبالغ التي تكون مستحقة الدفع بموجب هذه الشروط والاحكام حيثما تنطبق.
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 الغير شرعية (إن وجدت). ويكون الصندوق مسؤولاً عن أية ضريبة أو زكاة مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من قبل الجهات المنظمة. ومن المتوقع ألا تتجاوز هذه المصروفات ٠,٥٪ سنوياً من إجمالي أصول الصندوق بإستثناء الرسوم والعمولات والضرائب التي تخضع للوائح والتنظيمات الحكومية. وتم تخصيص ميزانية بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لسداد أتعاب المستشار القانوني للصندوق (مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية - بالتعاون مع كينج آند سبالدنج إل إل بي).
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.
القيود على تداول الوحدات	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.
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 المبين في البند (١٩) من الشروط والأحكام والمعنون "رفع التقارير لمالكي الوحدات".
مسؤولية مالكي الوحدات	تقتصر مسؤولية كل 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 تمتثل استثمارات الصندوق لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

	الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
الجدول الزمني المتوقع للطرح	فترة الطرح الأولي	١٥ يوم عمل
	تمديد فترة الطرح الأولي (في حال تم التمديد بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية)	٢٠ يوم عمل
	إصدار بيان بنتائج الطرح لهيئة السوق المالية	١٠ أيام عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها
	الإعلان عن حالة تخصيص الوحدات للمشتركين	١٠ أيام عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها
	رد الفائض (إن وجد)	١٠ أيام عمل بعد التخصيص
	إتمام عملية نقل الأصول إلى ملكية الصندوق (من خلال أمين الحفظ) وبدء تداول وحدات الصندوق بالسوق المالية السعودية (تداول)	٦٠ يوم عمل بعد إعلان التخصيص

	البيـــــــــــــــــــان	المبلغ (ر.س.)
المصادر الخاصة برأس المال	إجمالي قيمة الاشتراك العيني في الصندوق	٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠
	إجمالي قيمة الاشتراك النقدي في الصندوق	٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠
	إجمالي رأس مال الصندوق	٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠

	البيـــــــــــــــــــان	المبلغ (ر.س.)
استخدامات عوائد رأس مال الصندوق	الاستحواذ العيني والنقدي على العقارات	
	الاستحواذ النقدي للأصول	١٩٣,٤٢١,٠٠٠
	الاستحواذ العيني للأصول	٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠
	إجمالي الاستحواذ العيني والنقدي	**٦٢٠,٣٠٠,٠٠٠**
	الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية	
	رسوم السعي والاستحواذ	١٦,١٥٧,٥٠٠
	أتعاب هيكلة رأس مال	٩,٩٦٦,٣٦٠
	تكاليف السداد المبكر للتمويل وفك الرهن الخاص بالأصل العقاري المبدئي «مجمع الملقا السكني»(ميزانية)*	٧,٥٩٠,٠٠٠
	أتعاب هيكلة التمويل	٥,١٠٠,٠٠٠
	تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	٣,٤٠٠,٠٠٠
	تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية المبدئية (ميزانية)*	١,٥٠٠,٠٠٠
	مصاريف أخرى – أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)*	٣٠٠,٠٠٠
	الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج	١١٠,٠٠٠
	إجمالي الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية	**٤٤,١٢٣,٨٦٠**
	إجمالي استخدامات رأس مال الصندوق	**٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠**
	* 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 تركز الاستثمار الموضحة في البند (٥) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق".	

الشروط والأحكام

يتضمن هذا المستند على الشروط والأحكام الخاصة بطرح الوحدات في صندوق الخبير ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية. ويتم إدارة الصندوق من قبل شركة الخبير المالية، وهي شخص مرخص له من قبل الهيئة بموجب ترخيص رقم ٣٧-٠٧٠٧٤ . 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 الخبير ريت». 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 الخبير المالية
طريق المدينة المنورة
ص.ب: ١٢٨٢٨٩, جدة ٢١٣٦٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٢٠٠١٠٧٠٧ ٩٦٦+
فاكس: ٦٦٦٣ ٦٥٨ ١٢ ٩٦٦+

رقم السجل التجاري: ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥
ترخيص هيئة السوق المالية: ٣٧-٠٧٠٧٤
الموقع الإلكتروني: www.alkhabeer.com

٣. مدة الصندوق

مدة الصندوق ٩٩ عاماً تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في السوق المالية السعودية («تاريخ الإدراج») وإتاحتها 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 إيجارية 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 الجهالة والتي تشمل على دراسات التقييم العقاري وجدوى الاستثمار والدراسات الفنية والمراجعات القانونية وغيرها من الدراسات.

(ب) يسعى الصندوق بشكل عام للاستحواذ على أو الاستثمار في الأصول العقارية في القطاع الفندقي والمكتبي واللوجستي والعقارات السكنية والمراكز التجارية والتجزئة والعقارات متعددة الاستخدام علاوة على الأصول العقارية المستخدمة في القطاع التعليمي وقطاع الخدمات الصحية. علماً بأن الصندوق سيستثمر مبدئياً في عقارات واقعة في القطاع السكني والمكتبي والتجزئة.

(ج) بينما سيستثمر الصندوق بشكل رئيسي في عقارات مطورة ومدرة 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) وحيث 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.

(هـ) إضافة إلى ذلك، يجوز للصندوق إعادة استثمار أية 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 الإستحواذ على أصول عقارية إضافية بما في ذلك الإستثمار في العقارات الواعدة والتي توفر فرص في زيادة كفائتها التشغيلية ورفع معدلات عوائدها الإيجارية عما كانت عليه عند الإستحواذ عن طريق تعديل احد او بعض الخصائص مثل التصميم، واستراتيجيات التأجير المرتبطة بخليط المستأجرين وسعر التأجير، ودواعي الإستخدام 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 و الأول من يوليو والأول من أكتوبر) ولن تقل عدد مرات التوزيع عن مرة واحدة سنوياً توزع خلال ٣٠ يوم عمل من بداية كل عام ميلادي. 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 تركز الاستثمار والموضحة في البند (٥) فقرة (هـ) أدناه.

٥. ملخص استراتيجيات الصندوق

سوف يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق الأهداف الاستثمارية الخاصة بالصندوق والتي ترتكز بشكل رئيسي على تحقيق عوائد تأجيرية دورية من خلال تكوين محفظة استثمارية من الأصول العقارية في القطاع الفندقي والمكتبي واللوجستي والعقارات السكنية والمراكز التجارية والتجزئة والعقارات متعددة الاستخدام علاوة على الأصول العقارية المستخدمة في القطاع التعليمي وقطاع الخدمات الصحية، والتي تستوفي متطلبات أعمال نفي الجهالة والتي تشمل على دراسات التقييم العقاري وجدوى الاستثمار والدراسات الفنية والمراجعات القانونية وغيرها من الدراسات. وتشمل المحفظة العقارية المبدئية للصندوق على عقارات تتركز في القطاع السكني والمكتبي والتجزئة والموزعة في كل من مدينة الرياض ومدينة جدة ومدينة تبوك. وسوف 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 تركز الاستثمار والموضحة في هذا البند.

وينوي مدير الصندوق الاستمرار في دراسة الفرص الاستثمارية من خلال تبني معايير استثمارية تأخذ بعين 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 تعريفي عن الأصول العقارية المبدئية

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	١٠٠٪*
٢	جالري مول	تجزئة	تبوك	قيد الإنشاء	حق انتفاع	٤٣,٦٢٥	١٠٠٪
٣	مركز بلازو	تجزئة	الرياض	مطور	ملكية حرة	٥,٨١٩	١٠٠٪
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/مكتبي)	جدة	مطور	ملكية حرة	٢١,٣٠٥	١٠٠٪
٧	مركز "النخبة" التجاري	متعدد الاستخدامات (تجزئة/مكتبي)	جدة	مطور	ملكية حرة	١٥,٧١٢	١٠٠٪
الإجمالي		٤ تجزئة ٢ متعدد الاستخدامات ١ سكني	٣ جدة ٣ رياض ١ تبوك	٦ مطور ١ قيد الإنشاء	٦ ملكية حرة ١ حق انتفاع	١٣٩,٧٦٢	

* يرجى مراجعة البند (٥) من هذه الشروط والأحكام: الإفصاح الخاص بمجمع الملقا السكني

** مساحات البناء حسب رخصة البناء

*** نسبة الإشغال كما في ١ يوليو ٢٠١٨

بناءً على دراسات نفي الجهالة، يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد مخالفات تنظيمية ضد الأصول العقارية المبدئية والتي قد تمنع أو قد تحول دون استخدام أو تشغيل العقار، وأن العقار آمن من الناحية الفنية وليس به عيوب هندسية ذات أثر كبير تمنع أو قد تحول دون استخدام أو تشغيل العقار، أو قد تؤدي بدورها إلى تغييرات وإصلاحات مكلفة.

(ب) ملخص لعوائد الأصول المستهدفة على مستوى العقارات*

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	٢٠,١٨٦,١١١	١٨,١٦٠,٥٥٦	٪٦,٤٣	٪٥,٧٨
٢	جالري مول	١٥٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٢,٩٥٩,٠٠٠	٢١,٢٤٠,٠٠٠	٪١٤,٨١	٪١٣,٧٠
٣	مركز بلازو	٩٣,٣٠٠,٠٠٠	٨,٠٧٣,٣٠٨	٧,٦٢٣,٣٠٨	٪٨,٦٥	٪٨,١٧
٤	مركز "هوم وركس"	٧٨,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٠٠,٠٠٠	٥,٩٤٠,٠٠٠	٪٧,٦٩	٪٧,٦٢
٥	مركز «أهلا كورت"	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٧,٠٠٠,٠٠٠	٦,٩٦٠,٠٠٠	٪١٠,٠٠	٪٩,٩٤
٦	مركز "بن ٢" التجاري	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٩,٠٠٠,٠٠٠	٨,٩٥٠,٠٠٠	٪١٠,٠٠	٪٩,٩٤
٧	مركز "النخبة" التجاري	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	١٦,٠٠٠,٠٠٠	١٥,٩١٠,٠٠٠	٪١٠,٠٠	٪٩,٩٤
الإجمالي		٩٦٠,٣٠٠,٠٠٠	٨٩,٢١٨,٤١٩	٨٤,٧٨٣,٨٦٤	٪٩,٢٩	٪٨,٨٣

* جميع الأرقام الموضحة أعلاه تم احتسابها بنظرة مستقبلية بداية من تاريخ ١ يوليو ٢٠١٨

ملاحظات :

- تم احتساب قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى من عمر الصندوق بناءً على العقود المبرمة ودراسة الجدوى
- تم احتساب تكلفة الاستحواذ بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة. انظر البند (٦) من هذه الشروط والأحكام والمعنون «مخاطر الاستثمار في الصندوق»
- 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 المصاريف التشغيلية) بالنسبة إلى قيمة الاستحواذ (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق)

(ج) وصف للأصول العقارية المبدئية (كما في ١ يوليو ٢٠١٨)

العقار الأول: مجمع الملقا السكني

معلومات عامة عن العقار	
موقع العقار	حي الملقا، شارع وادي هجر المتفرع من طريق الملك فهد، مدينة الرياض
إحداثيات الموقع	24°48’55.08”N; 46°36’51.06”E
الإستخدام	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 ثلاثة 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 ومسابح 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	٣ سنوات		
تاريخ إتمام البناء	١٤٣٥/٠٤/١٠هـ (حسب شهادة إتمام البناء)		
تاريخ تشغيل العقار	١٤٣٧/٠٣/٣٠هـ الموافق ٢٠١٦/٠١/١٠م		
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الاصدار	المساحة
	٣١٠١١٥٠٤٣٧٦٩	١٤٣٧/٠٤/٠٩هـ	٥,٤٨١,٤٥ متر مربع
	٣١٠١١٥٠٤٣٧٧٠	١٤٣٧/٠٤/٠٩هـ	٣,٤٨١,١ متر مربع
	٣١٠١١٥٠٤٣٧٧١	١٤٣٧/٠٤/٠٩هـ	٣,٤٨٠,٢٣ متر مربع
	٧١٠١١٥٠٤٣٧٧٢	١٤٣٧/٠٤/٠٩هـ	٣,٤٨١,٩ متر مربع
	الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة الرياض		

إتفاقية الاستحواذ على العقار

المالك الحالي للعقار	العقار مرهون لدى بنك الرياض بالإفراغ لصالح شركة إثراء الرياض العقارية (أحد الشركات التابعة لبنك الرياض) نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح صندوق "الخبير للدخل العقاري السعودي ١" (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: ١٢٧,١٢١,٠٠٠ريال سعودي - قيمة الشراء العيني للعقار على هيئة وحدات في صندوق «الخبير ريت»: ١٨٦,٨٧٩,٠٠٠ ريال سعودي الشروط الآخرى: - حيث أن في عام ٢٠١٥ قام صندوق «الخبير للدخل العقاري السعودي ١» بالحصول على قرض متوافق مع الضوابط الشرعية من بنك الرياض لإتمام عملية الاستحواذ على العقار فسوف يقوم مدير صندوق «الخبير للدخل العقاري السعودي ١» 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 ١» الذين لم يقوموا بالإشتراك العيني في صندوق «الخبير ريت». كما سوف يتم إستخدام مبلغ ٤٠,٠٠٠ ريال سعودي لتسوية الجزء النقدي من سعر شراء العقار. - سوف يقوم صندوق "الخبير ريت" بسداد تكاليف السداد المبكر للتمويل والمقدر بقيمة ٧,٥٩٠,٠٠٠ ريال سعودي (كحد أقصى) ومن ثم نقل ملكية العقار لصالح أمين حفظ صندوق "الخبير ريت".
التنازل عن اتفاقيات	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.
فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية	سنة من تاريخ بدء تداول الصندوق.

تفاصيل ايجار العقار

عدد المستأجرين للعقار	مستأجر واحد "مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث"
نسبة الإشغال الحالية	تبلغ نسبة الإشغال الحالية ١٠٠٪ علماً أنه من المتوقع إنخفاض هذه النسبة إلى ٤٤٪ بداية من تاريخ ٢٠١٩/٠١/٠٩م حيث تم طلب المستأجر الحالي تجديد العقد بشكل جزئي لعدد ٨ 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 إحتساب أي مبالغ يمكن تحقيقها من إعادة تأجير المساحات الغير مؤجرة بالعقار).
صافي قيمة الإيجار السنوي (بعد خصم المصاريف التشغيلية)	١٨,١٦٠,٥٥٦ ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي*	٦,٤٣٪
نسبة العائد الصافي*	٥,٧٨٪

الإيجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات

السنة	الدخل الإجمالي*	نسبة الإشغال
٢٠١٥	لا يوجد (العقار قيد التطوير)	لا ينطبق
٢٠١٦	٢٧,٩٥ مليون ريال سعودي	١٠٠٪
٢٠١٧	٢٧,٩٥ مليون ريال سعودي	١٠٠٪
٢٠١٨	٢٦,٥٥ مليون ريال سعودي**	١٠٠٪

* الدخل الإجمالي حسب القوائم المالية المدققة لصندوق الخبير للدخل العقاري السعودي ١.
** 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 ٢٠١٩/٠١/١٠م.

تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار	- مجمع الملقا السكني مؤجر لمستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الابحاث بشكل كامل لفترة ثلاث سنوات بداية من تاريخ ٢٠١٦/١/١٠ حتى ٢٠١٩/١/١٠ بقيمة إيجارية سنوية قدرها ٢٧,٩٥ مليون ريال سعودي. - تم الحصول على خطاب من مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الابحاث 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 ٢٠١٩/٠١/١٠ حتى ٢٠٢٢/٠١/٠٩. وبناءً على ذلك، فإنه تكون القيمة الصافية الإيجارية بإفتراض عدم وجود دخل ايجاري من العشرة مباني الآخرى (بعد استبعاد كل من المخصص الإضافي لاعمال الإدارة والتسويق والصيانة ومصاريف إدارة الأملاك الخاصة بالمباني الغير مؤجرة) مبلغ وقدره ١١,٠٩١,١١١ ريال سعودي. - سوف يتم إخلاء عدد عشرة مباني سكنية في المجمع بداية من تاريخ ٢٠١٩/٠١/١٠م حيث سيتم تسويقها وتأجيرها لمستأجر آخر أو عدد من المستأجرين البدلاء.
طريقة السداد	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.
شروط إلغاء عقد الإيجار	يجوز للمستأجر إخلاء العقار قبل انتهاء مدة العقد إذا أصبح غير صالح للإستعمال بسبب عيوب في الإنشاء أو إذا كان في المكان خطورة وفي هذه الحالة لن يلتزم المستأجر بسداد أي مطالبة عن باقي المدة اللاحقة للإخلاء.
الضمانات	لا يوجد ضمانات تتعلق بسداد الدفعات الإيجارية من قبل المستأجر الخاص بالعقار.

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

تفاصيل عقد إدارة العقار

مدير الأملاك	مؤسسة أريب التنفيذ
أتعاب إدارة الأملاك	- 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 خمسة سنوات) ٩٥١,٦٠٠ ريال سعودي لاعمال 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 ٢٠١٧/٠٦/١م 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 أن: - مجمع الملقا السكني هو أصل عقاري مملوك من قِبل 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 ٥ 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 ٦٠,٥٠٠ وحدة في «صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي ١» بما نسبته ٢٥,٢٪ من اجمالي 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 الى 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. - وسيتم تخصيص وحدات صندوق «الخبير ريت» المذكورة أعلاه لمالكي وحدات صندوق «الخبير للدخل العقاري السعودي ١» (باستثناء الذين لم يقوموا بالإشتراك العيني في صندوق «الخبير ريت») بالنسبة والتناسب بناءً على ملكية كل منهم في صندوق «الخبير للدخل العقاري السعودي ١». وسيتم تخصيص ٨٠,٩٠٠ وحدة بقيمة ٨٠٩,٠٠٠ 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 أية 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.
الإفصاح	- بناءً على الخطاب المرسل من قبل المستأجر (مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الابحاث) بتاريخ ٢٠١٨/٠٢/١٣ والمتعلق برغبته 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 ليقيم فيها المستثمر سوقاً تجارياً ويستثمره لمدة ٢٥ سنة (تبدء 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	يشمل على ٣٠٠ موقف سيارات في القبو إضافة إلى ٦٠٠ موقف سيارات خارجي ، و٣ مصاعد، و٦ سلالم 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	قيد التطوير
تاريخ انتهاء تطوير العقار (متوقع)	الربع الأول من العام ٢٠١٩م
رخصة البناء	رقم الرخصة : ٥٨٤٥٧ بتاريخ ١٤٣٤/٠٧/٠١هـ

إتفاقية الاستحواذ على حق الانتفاع

المالك الحالي لحق الانتفاع / المنفعة	شركة أبناء سليمان القضيبي 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 القضيبي للمقاولات.
قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	١٥٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الإستحواذ 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).
التنازل عن اتفاقيات	سيتم تحويل عقد حق الإنتفاع الخاص بالعقار من المستأجر الحالي " شركة أبناء سليمان القضيبي" لصالح أمين حفظ الصندوق.
فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية	سنة من تاريخ بدء تداول الصندوق.

تفاصيل ايجار العقار

عدد المستأجرين للعقار	مستأجر واحد "شركة أبناء سليمان القضيبي 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٪
الإيجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	لا يوجد، حيث أن العقار قيد التطوير.
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار	مدة العقد ١٠ سنوات (منها ٥ سنوات إلزامية) وتبدأ من تاريخ نقل حق انتفاع العقار لصالح أمين حفظ الصندوق.
طريقة السداد	تُدفع القيمة الإيجارية من خلال أربعة أقساط متساوية مقدمة كل ثلاثة أشهر هجرية، ابتداء من تاريخ سريان العقد. ويلتزم بدفع كل قسط خلال ثلاثين 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 ترتّب على فعله الموجِب للفسخ.
الضمانات	تم الحصول على عدد عشرة سندات لأمر بقيمة إجمالية قدرها ١١٤,٧٩٥,٠٠٠ ريال سعودي قيمة كل سند لأمر مبلغ وقدرة 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 الأملاك	إدارة الأملاك من مهام المستأجر
أتعاب إدارة الأملاك	- يتضمن عقد الإيجار الكامل للعقار مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وصيانة وخدمات وتأمين العقار 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 فائض 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 أن عقد الإيجار المبرم مع شركة أبناء سليمان القضيبي (بائع / مستأجر / مدير أملاك) 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 الإنتفاع والبنك الممول (مصرف الراجحي). - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر معه. - يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية 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.
الإفصاح	- نظراً لكون العقار تحت التطوير فإنه قد تعذر الحصول على بيانات تاريخية تتعلق بالدخل الإيجاري للعقار. - حيث أن العقار قيد التطوير فسوف يقوم بائع حق الانتفاع بالحصول على نسخة من شهادة إتمام البناء وفقاً للأنظمة البلدية ذات العلاقة بعد انتهاء اعمال التطوير. وفي حال لم يتمكن البائع من ذلك، فسيكون هو المسؤول عن أي ضرر ناتج عن عدم استخراجها. - حيث أنه 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.

العقار الثالث: مركز بلازو

معلومات عامة عن العقار			
موقع العقار	حي السليمانية، شارع الملك محمد الخامس، مدينة الرياض		
إحداثيات الموقع	24°42’1.22”N; 46°42’7.56”E		
الاستخدام	تجزئة		
نوع الحيازة 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	يشمل 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	١٤٣٨/٠٣/٠٨هـ (حسب شهادة إتمام البناء)		
تاريخ تشغيل العقار	١٤٣٨/٠٥/٠٨هـ الموافق ٢٠١٧/٠٢/٠٥م		
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الاصدار	المساحة
	٥١٠١٢١٠٣٦٠٤٠	١٤٣٦/٠٨/٢٤هـ	٦,٠٥٠ متر مربع
	الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة الرياض		

إتفاقية 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)	٩٣,٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الإستحواذ 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 الآخرى: - تحويل عقود الإيجارات القائمة مع المستأجرين الحاليين فور إفراغ العقار بحيث يكون المالك الجديد للعقار (المؤُجر) 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 ايجار 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٪	
الإيجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	السنة	الدخل الإجمالي
	٢٠١٦	لا يوجد (العقار قيد التطوير)
	٢٠١٧ *	١,٩٣٨,٤٧٣ ريال سعودي
	٢٠١٨**	٢,١٣١,٥٦٠ ريال سعودي
	* حيث أن العقار جديد فإن الدخل المبين هو دخل المعارض المؤجرة خلال الفترة والتي استحقت دفعاتها الإيجارية خلال العام ٢٠١٧. ** دخل الإيجار المتعلق بالنصف الأول من العام ٢٠١٨م للمعارض المؤجرة والتي أستحقت دفعاتها الإيجارية.	
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار	مدة العقود تتراوح من سنتان إلى ١٠ سنوات حسب عقود الإيجار.	

	المستأجر	طريقة السداد
طريقة السداد	شركة بازل لخدات الإعاشة (تي بازل)	تُدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي وفقاً للتقويم الهجري
	مؤسسة ركن كرست (ركن كرست)	
	شركة راشد بن سعد الراشد وأولاده (درافت)	
	شركة الأطعمة الحديثة (برو ٩٢)	
	مؤسسة أضواء الأحلام (بلو ساين)	
	مؤسسة المغامر لخدمات الإعاشة (كيفاهان)	
	مطعم الأضلاع الستة لتقديم الوجبات (ريبيز يارد)	
	لشركة زعانف للتطوير والاستثمار العقاري (لميس)	
	شركة شامل للأطعمة المحدودة (بايدايز)	تُدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي وفقاً للتقويم الميلادي
	شركة قطوف الجزيرة (بيت روت)	
	شركة قصر النيل للتجارة والتسويق (أم علي)	
	شركة نمو المحدودة	

المستأجر: شركة بازل لخدمات الإعاشة (تي بازل)	
شروط إلغاء عقد الإيجار	- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً يحق للمؤجر دون اتخاذ آية 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 بالجرد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللمؤجر 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، 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. - إذ تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء العقد لأي سبب كان، أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم فأنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بتوقيع محضر الاستلام بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعيه 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 وجرد محتوياتها واستلامها وبيعه، وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنتهي القضية.

المستأجر: مؤسسة ركن كرست (ركن كرست)	
شروط إلغاء عقد الإيجار	- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً يحق للمؤجر دون اتخاذ أية 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 بالجرد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللمؤجر 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، 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. - إذ تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء العقد لأي سبب كان، أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم فأنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بتوقيع محضر التسليم بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعيه 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 وجرد محتوياتها واستلامها وبيعها بإشراف "عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو أثنين 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)	
شروط إلغاء عقد الإيجار	- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً يحق للمؤجر دون اتخاذ أية 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 بجرد محتوياتها، وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللمؤجر 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 شامل للأطعمة المحدودة (بايدايز)	
شروط إلغاء عقد الإيجار	- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أية 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 بالجرد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللمؤجر 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 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 الالزامية ومدتها (٢) 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 سببٍ كان. - إذ تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء العقد لأي سببٍ 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 وجرد محتوياتها واستلامها وبيعها بإشراف عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو أثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي دون الحاجه لاتخاذ أي إجراء أو حكم قضائي، وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنتهِ القضية.

المستأجر: شركة الأطعمة الحديثة (برو ٩٢)	
شروط إلغاء عقد الإيجار	- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً من قبل المؤجر بالخلل مع إعطاءه مهله تصحيحية لمدة (٣٠) ثلاثون يوماً لتصحيح الخلل، فأنه يحق للمؤجر دون اتخاذ أية 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 بالجرد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللمؤجر 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 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. - إذ تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء العقد لأي سبب كان، أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم فأنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بتوقيع محضر التسليم بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعيه 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 وجرد محتوياتها واستلامها وبيعها بإشراف عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو أثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي دون الحاجه لاتخاذ أي إجراء أو حكم قضائي، وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنتهي القضية.

المستأجر: مؤسسة أضواء الأحلام (بلو ساين)	
شروط إلغاء عقد الإيجار	- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً يحق للمؤجر دون اتخاذ أية 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 بجرد محتوياتها، وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللمؤجر 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، كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين من قبل المفوضين بالتوقيع على العقود.

المستأجر: شركة نمو المحدودة	
شروط إلغاء عقد الإيجار	-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 الإعاشة (كيفاهان)	
شروط إلغاء عقد الإيجار	- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً من قبل المؤجر وإعطاءه مهلة تصحيحية (٦٠) ستون يوماً لتصحيح هذا الخلل، يحق للمؤجر اتخاذ الإجراءات الرسمية و النظامية لفسخ 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 بالجرد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللمؤجر 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 هذا العقد قبل نهاية مدته فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية لباقي الفترة الإلزامية عليه من العقد وهي (٣) 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 فأنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بتوقيع محضر التسليم بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعيه 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 وجرد محتوياتها واستلامها وبيعها بإشراف عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو أثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي دون الحاجه لاتخاذ أي إجراء أو حكم قضائي، وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنتهي القضية.

المستأجر: شركة قطوف الجزيرة (بيت روت)	
شروط إلغاء عقد الإيجار	- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً يحق للمؤجر دون اتخاذ أية 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 بجرد محتوياتها، وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللمؤجر 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)	
شروط إلغاء عقد الإيجار	- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً يحق للمؤجر دون اتخاذ أية 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 بجرد محتوياتها، وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللمؤجر 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 زعانف للتطوير والاستثمار العقاري (لميس)	
شروط إلغاء عقد الإيجار	- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً يحق للمؤجر دون اتخاذ أية 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 بجرد محتوياتها، وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد وللمؤجر 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)	
شروط إلغاء عقد الإيجار	- إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً يحق للمؤجر دون اتخاذ أية إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه 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 بجرد محتوياتها، وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من هذا العقد وللمؤجر 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 سببٍ كان. - إذ تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء هذا العقد لأي سببٍ 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 اشعار 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 وجرد محتوياتها واستلامها وبيعها بإشراف عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو أثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي دون الحاجة لاتخاذ إلى إجراء أو حكم قضائي، وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنتهي القضية.
الضمانات	لا يوجد ضمانات تتعلق بسداد الدفعات الإيجارية الخاصة بالعقار.

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

تفاصيل عقد إدارة العقار

مدير الأملاك	شركة نمو المحدودة
أتعاب إدارة الأملاك	- ٤٠٠,٠٠٠ 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 فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.
مدة العقد	ثلاثة سنوات تبدأ من تاريخ الاستحواذ على العقار من قبل الصندوق.
المهام	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.

إقرارات وإفصاحات	
إقرار مدير الصندوق	- يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث أن 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 أية 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.

العقار الرابع: مركز "هوم وركس"

معلومات عامة عن العقار	
موقع العقار	حي الملك فهد، طريق الملك عبد الله، بمدينةالرياض
إحداثيات الموقع	24°43’54.5”N; 46°40’16.9”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	١٤١٩/٠٢/٠٢هـ
تاريخ تشغيل العقار	١٤٣٩/٠٩/١٣هـ الموافق ٢٠١٨/٠٥/٢٨م 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 مشغل مسبقاً لفترة تقدر بثمانية عشر سنة وقام المستأجر الحالي بإعادة تجديد العقار بشكل كامل.

بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الاصدار	المساحة
	٣١٠١١٦٠٣٣٩٨١	١٤٣٧/٠٧/١٨هـ	١,٧٥٠ متر مربع
	٩١٠١٢٠٠٣٨٨٠٦	١٤٣٧/٠٧/١٨هـ	٢,٦٢٥ متر مربع
	٤١٠١١١٠٣٩٥٥٧	١٤٣٧/٠٧/١٨هـ	٢,٦٢٥ متر مربع
	الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة الرياض		

إتفاقية الاستحواذ على العقار

المالك الحالي للعقار	عبد القادر بن شيبة الحمد بن يوسف شيبة الحمد
قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	٧٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	شراء نقدي لكامل العقار بمبلغ ٧٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي الشروط الآخرى: توقيع ملحق تحويل عقد الإيجار مع المستأجر الحالي (شركة الفطيم العالمية التجارية) فور إفراغ العقار بحيث يكون (المؤجر) أمين حفظ الصندوق.
التنازل عن اتفاقيات	سيتم الترتيب لتوقيع ملحق تكميلي بتحويل عقد الإيجار الحالي مع المستأجر الحالي (شركة الفطيم العالمية التجارية) من اجل استكمال العلاقة الإيجارية، بحيث يكون المؤجر أمين حفظ الصندوق.

تفاصيل ايجار العقار

عدد المستأجرين للعقار	مستأجر واحد "شركة الفطيم العالمية التجارية"		
نسبة الإشغال الحالية	١٠٠٪		
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ويزيد بقيمة ٢٥٠ ألف ريال سعودي كل خمس سنوات وفقاً للآتي: - ٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لفترة خمسة سنوات بداية من ١٤٣٨/٠٨/٠١هـ وحتى اليوم الأخير من شهر رجب من العام ١٤٤٣هـ - ٦,٢٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لفترة خمسة سنوات بداية من ١٤٤٣/٠٨/٠١هـ وحتى اليوم الأخير من شهر رجب من العام ١٤٤٨هـ - ٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لفترة خمسة سنوات بداية من ١٤٤٨/٠٨/٠١هـ وحتى اليوم الأخير من شهر رجب من العام ١٤٥٣هـ		
صافي قيمة الإيجار السنوي (بعد خصم المصاريف التشغيلية)	٥,٩٤٠,٠٠٠ ريال سعودي		
نسبة العائد الإجمالي*	٧,٦٩٪		
نسبة العائد الصافي*	٧,٦٢٪		
الإيجار السنوي لآخر ستة سنوات	السنة	الدخل الاجمالي	نسبة الإشغال
	٢٠١٣	٣,٩ مليون ريال سعودي	١٠٠٪
	٢٠١٤	٣,٩ مليون ريال سعودي	١٠٠٪
	٢٠١٥	٣,٩ مليون ريال سعودي	١٠٠٪
	٢٠١٦	تحت أعمال التجهيز الإنشائية	لا ينطبق
	٢٠١٧	٣ مليون ريال سعودي	١٠٠٪
	٢٠١٨	٦ مليون ريال سعودي	١٠٠٪
تاريخ بداية ونهاية عقد الإيجار	مدة العقد مع مستأجر العقار هي ١٥ سنة (متبقي منها ١٣ سنة حيث بدأت من تاريخ ١٤٣٨/٠٨/٠١هـ وتنتهي بحلول آخر يوم من شهر رجب للعام ١٤٥٣هـ)		

طريقة السداد	بناء 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 الحافظة 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)

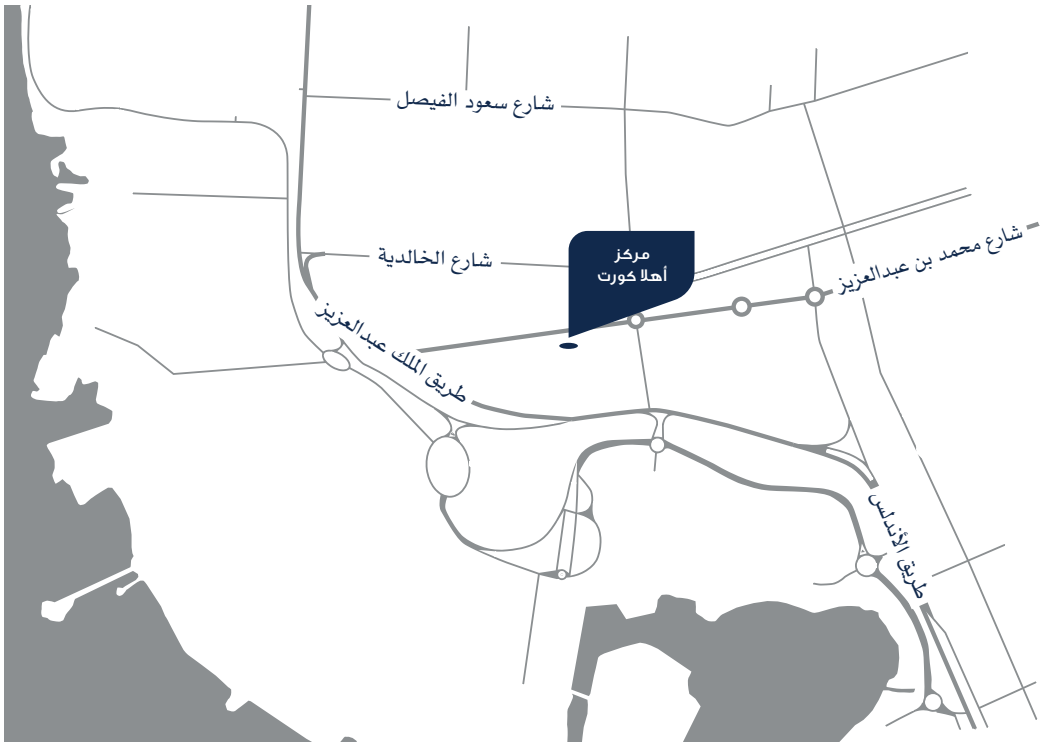
تفاصيل عقد إدارة العقار

مدير الأملاك	سوف يكون المستأجر (شركة الفطيم العالمية التجارية) مسؤول عن إدارة العقار
أتعاب إدارة الأملاك	- المستأجر مسؤول عن إدارة وصيانة 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 فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.
المهام	كافة ما يتعلق بإدارة وتشغيل العقار.

إقرارات وإفصاحات

إقرار مدير الصندوق	- 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 أية 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.
الإفصاح	- 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.

العقار الخامس: مركز "أهلا كورت"



معلومات عامة عن العقار			
موقع العقار	حي الاندلس، شارع الأمير محمد بن عبد العزيز، بمدينة جدة		
إحداثيات الموقع	21°32'50.87"N; 39° 8'23.63"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	١٤٢٧/٠٣/٢٧هـ الموافق ٢٠٠٦/٠٤/٢٥م		
تاريخ تشغيل العقار	١٤٣٠/٠٧/٠٨هـ الموافق ٢٠٠٩/٠٧/٠١م		
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الاصدار	المساحة
	٤٢٠٢٠٨٠٢٦٢١٣	١٤٣٩/١٠/١٣هـ	٤,٣٤٢,٢٥ متر مربع
	الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة جدة		

إتفاقية الاستحواذ على العقار

المالك الحالي للعقار (حسب الصك)	العقار مرهون لدى بنك الجزيرة (البنك الممول) بالإفراغ لصالح شركة أمان للتطوير والإستثمار 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)	٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الإستحواذ 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.
فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية	سنة من تاريخ بدء تداول الصندوق.

تفاصيل ايجار 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	٧,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، تدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي مقدم، وبزيادة قدرها ٥٪ كل خمسة 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*	١٠,٠٠٪
نسبة العائد الصافي*	٩,٩٤٪
الإيجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	السنة / الدخل الاجمالي / نسبة الإشغال ٢٠١٥ / ٢,٥٧١,٠٤٩ ريال سعودي / ٧٥٪ ٢٠١٦ / ٣,٠٣٥,٩٩٩ ريال سعودي / ١٠٠٪ ٢٠١٧* / ١,٣٩٠,٠٠٠ ريال سعودي / ٦٢,٥٪ * انخفض الدخل الإجمالي بسبب إخلاء كبير من المعارض التجارية لغرض تنفيذ أعمال التجديد الشاملة بالعقار
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 مقدمين متساويين كل ستة أشهر هجرية ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافظة 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 الحافظة لأصول الصندوق. كما لا يمنع فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتّب على فعله الموجِب 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 إدارة وصيانة 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

إقرار مدير الصندوق	- 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 وافراغ 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 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. - 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 أية 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.
الإفصاح	- 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.

العقار السادس: مركز "بن ٢" التجاري

معلومات عامة عن العقار			
موقع العقار	حي الأمواج، بين طريق الأمير عبد المجيد وطريق الأمير نايف، بمدينة جدة		
إحداثيات الموقع	21°45’41.6”N 39°04’42.3”E		
الاستخدام	تجزئة/مكتبي		
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة		
وصف العقار	ثلاثة مباني تجارية مكتبية		
مكونات العقار	مكون من ٢١ مكتب و٤٢ 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	٤ سنوات		
تاريخ اصدار رخصة البناء	١٤٣١/٠٢/٢٩هـ الموافق ٢٠١٠/٠٢/١٣م		
تاريخ تشغيل العقار	١٤٣٦/٠٣/٢٢هـ الموافق ٢٠١٥/٠١/١٣م		
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الاصدار	المساحة
	٢٢٠٢٠٤٠١٧٩٨٥	١٤٣٥/٠٥/٠٩هـ	٢٠,٦٤١,٧٤ متر مربع
	الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة جدة		

إتفاقية 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 ٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. - قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت"): تعادل ٤٠,٠٠٠,٠٠٠ 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 ايجار 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 خمسة 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*	١٠,٠٠٪		
نسبة العائد الصافي*	٩,٩٤٪		
الإيجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	السنة	الدخل الاجمالي	نسبة الإشغال
	٢٠١٥	٢,٦٤٦,٠٠٠ ريال سعودي	٦٤٪
	٢٠١٦	٥,٦٩٩,٩٥٠ ريال سعودي	٧٠٪
	٢٠١٧	٧,٠٤٧,١٠٥ ريال سعودي	٨٠٪
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 مقدمين متساويين كل ستة أشهر هجرية، ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافظة 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 الحافظة لأصول الصندوق. كما لا يمنع فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتّب على فعله الموجِب للفسخ.		
الضمانات	تم الحصول على عدد ٣٠ سند لأمر تغطي قيمة مدة الإيجار الإلزامية والبالغة خمسة عشر 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 إدارة وصيانة 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 وافراغ العقار لصالح أمين حفظ الصندوق. - يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مستأجر مركز «بن 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 أية 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.
الإفصاح	- 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.

العقار السابع: مركز "النخبة التجاري"

معلومات عامة عن العقار

موقع العقار	حي الأندلس, شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، بمدينة جدة		
إحداثيات الموقع	21°32'50.86"N; 39° 8'22.36"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	٥ سنوات		
تاريخ اصدار رخصة البناء	١٤٣٠/١٠/١٨هـ الموافق ٢٠٠٩/١٠/٠٧م		
تاريخ تشغيل العقار	١٤٣٥/٠٣/٠٢هـ الموافق ٢٠١٤/٠١/٠٣م		
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الاصدار	المساحة
	٣٢٠٢٠٥٠١٣٥٩٩	١٤٣٥/٠٦/٢٧هـ	٤,٣١٩,٧٥ متر مربع
	الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة جدة		

إتفاقية 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)	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	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.
فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية	سنة من تاريخ بدء تداول الصندوق.

تفاصيل ايجار 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	١٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، تدفع بشكل نصف سنوي مقدم، 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*	١٠,٠٠٪		
نسبة العائد الصافي*	٩,٩٤٪		
الإيجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	السنة	الدخل الاجمالي	نسبة الإشغال
	٢٠١٥	١٣,٤٣٤,٠٤٥ ريال سعودي	٨٩٪
	٢٠١٦	١٥,٠٣٨,٠٤٥ ريال سعودي	٩٨٪
	٢٠١٧	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 مقدمين متساويين كل ستة أشهر هجرية، ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافظة 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 الحافظة لأصول الصندوق. كما لا يمنع فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتّب على فعله الموجِب 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 إدارة وصيانة 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

إقرار مدير الصندوق	- صك العقار مرهون من قبل البنك السعودي الفرنسي نظير تمويل بنكي. تم الترتيب مع البنك المول لسداد مبلغ التمويل ٦٠,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ومن ثم فك الرهن وافراغ 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 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. - 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 (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 المول (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 أية 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.
الإفصاح	- 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.

(د) عوائد الإيجارات المستهدفة لكل عقار/ انتفاع

يلخص الجدول أدناه عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة من الأصول العقارية المبدئية*:

اسم العقار / الانتفاع	عوائد الإيجارات (مليون ر.س.)	النسبة لإجمالي الإيجارات	عوائد الإيجارات (مليون ر.س.)	النسبة لإجمالي الإيجارات	عوائد الإيجارات (مليون ر.س.)	النسبة لإجمالي الإيجارات	متوسط عوائد الإيجارات المستهدفة (يوليو ٢٠١٨ – يونيو ٢٠٢٠)
الفترة	يوليو ٢٠١٨ – يونيو ٢٠١٩		يوليو ٢٠١٩ – يونيو ٢٠٢٠		يوليو ٢٠٢٠ – يونيو ٢٠٢١		
مجمع الملقا السكني	٢٠,١٨٦,١١١	٪٢٢,٦٣	١٢,٤٢٢,٢٢٢	٪١٥,٢٥	١٢,٤٢٢,٢٢٢	٪١٥,٢٥	**١٥,٠١٠,١٨٥**
جالري مول	٢٢,٩٥٩,٠٠٠	٪٢٥,٧٣	٢٢,٩٥٩,٠٠٠	٪٢٨,١٩	٢٢,٩٥٩,٠٠٠	٪٢٨,١٩	**٢٢,٩٥٩,٠٠٠**
مركز بلازو	٨,٠٧٣,٣٠٨	٪٩,٠٥	٨,٠٧٣,٣٠٨	٪٩,٩١	٨,٠٧٣,٣٠٨	٪٩,٩١	**٨,٠٧٣,٣٠٨**
مركز "هوم وركس"	٦,٠٠٠,٠٠٠	٪٦,٧٣	٦,٠٠٠,٠٠٠	٪٧,٣٧	٦,٠٠٠,٠٠٠	٪٧,٣٧	**٦,٠٠٠,٠٠٠**
مركز "أهلا كورت"	٧,٠٠٠,٠٠٠	٪٧,٨٥	٧,٠٠٠,٠٠٠	٪٨,٥٩	٧,٠٠٠,٠٠٠	٪٨,٥٩	**٧,٠٠٠,٠٠٠**
مركز "بن ٢" التجاري	٩,٠٠٠,٠٠٠	٪١٠,٠٩	٩,٠٠٠,٠٠٠	٪١١,٠٥	٩,٠٠٠,٠٠٠	٪١١,٠٥	**٩,٠٠٠,٠٠٠**
مركز "النخبة" التجاري	١٦,٠٠٠,٠٠٠	٪١٧,٩٣	١٦,٠٠٠,٠٠٠	٪١٩,٦٤	١٦,٠٠٠,٠٠٠	٪١٩,٦٤	**١٦,٠٠٠,٠٠٠**
المجموع	**٨٩,٢١٨,٤١٩**	**٪١٠٠**	**٨١,٤٥٤,٥٣٠**	**٪١٠٠**	**٨١,٤٥٤,٥٣٠**	**٪١٠٠**	**٨٤,٠٤٢,٤٩٣**

العائد بالنسبة إلى حجم أصول الصندوق

البيان	يوليو ٢٠١٨ – يونيو ٢٠١٩	يوليو ٢٠١٩ – يونيو ٢٠٢٠	يوليو ٢٠٢٠ – يونيو ٢٠٢١	متوسط (يوليو ٢٠١٨- يونيو ٢٠٢١)
العائد الإجمالي إلى حجم أصول الصندوق	٪٨,٨٨	٪٨,١١	٪٨,١١	**٪٨,٣٧**
نسبة تكاليف الصندوق إلى حجم أصول الصندوق	٪١,٠٩	٪١,٠٢	٪١,٠٢	**٪١,٠٥**
العائد الصافي إلى حجم أصول الصندوق	**٪٧,٧٩**	**٪٧,٠٩**	**٪٧,٠٩**	**٪٧,٣٢**

العائد بالنسبة إلى رأس مال الصندوق

البيان	يوليو ٢٠١٨ – يونيو ٢٠١٩	يوليو ٢٠١٩ – يونيو ٢٠٢٠	يوليو ٢٠٢٠ – يونيو ٢٠٢١	متوسط (يوليو ٢٠١٨- يونيو ٢٠٢١)
العائد الإجمالي المستهدف إلى رأس مال الصندوق **	٪١٣,٤٣	٪١٢,٢٦	٪١٢,٢٦	**٪١٢,٦٥**
نسبة تكاليف الصندوق إلى رأس مال الصندوق (Total Expense Ratio)	٪٤,٣٧	٪٤,٢٥	٪٤,٢٥	**٪٤,٢٩**
العائد الصافي المستهدف إلى رأس مال الصندوق ***	**٪٩,٠٦**	**٪٨,٠١**	**٪٨,٠١**	**٪٨,٣٦**

ملاحظات:

* إن الأرقام المذكورة أعلاه والمتعلقة بالدخل الإيجاري للعقارات الخاصة بالصندوق مبنية على أساس العقود الإيجارية الحالية إلا أن الأداء الخاص بالصندوق قد يتغير بناءً على المتغيرات الخاصة بالسوق و/ أو عند تجديد عقود الإيجار علماً بأنه لم يتم الأخذ في الاعتبار الزيادة في أسعار التأجير خلال الفترة المبينة في الجدول حيث تم تثبيت المتحصلات الإيجارية المستهدفة على أساس القيمة الإيجارية للسنة الأولى لكل من مركز بلازو ومركز «هوم ووركس». كما أنه لم يتم الاعتبار بفترات السماح والخصومات الخاصة بالعقود المتعلقة بمركز بلازو والموضحة في الجدول المعنون «تفاصيل ايجار العقار» الخاصة بالعقار وذلك نظراً لحساسية تلك الحسابات بتاريخ الإستحواذ الفعلي للعقار. وبالرغم من ذلك فإنه من المقدر نتيجة لأثر الخصومات وفترات السماح المتعلقة بعقار مركز بلازو أن تنخفض العوائد الإيجارية المحققة للصندوق للسنة الأولى بما قد يصل إلى مبلغ ١,٢٩ مليون ريال سعودي وهو ما يعادل ١,٤٢٪ من إجمالي عوائد الصندوق. ولا تشمل التدفقات النقدية المتعلقة بعقار الملقا السكني على التدفقات النقدية الممكن تحقيقها من خلال إعادة تأجير عدد ١٠ مباني من أصل ١٨ مبنى. حيث تم احتساب العوائد المستهدفة بناء على العقد الموقع مع المستأجر وخطاب تجديد عقد الإيجار لعدد ثمانية مباني (بعد استبعاد كل من المخصص الإضافي لاعمال الإدارة والتسويق والصيانة ٩٥١,٦٠٠ ريال سعودي ومصاريف إدارة الأملاك ١,٣٨٨,٨٨٩ ريال سعودي الخاصة بالمباني الغير مؤجرة). علماً بأن العوائد ستزيد في حال تم تأجير العشرة مباني المتبقية لمجمع الملقا السكني.

**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 مطروحا منها تكاليف التمويل وكافة رسوم ومصاريف الصندوق بالنسبة إلى رأس مال الصندوق (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة). وهو العائد المستهدف القابل للتوزيع على المستثمرين.

تبلغ إجمالي إيرادات إيجار الأصول العقارية المبدئية المستهدفة للعام ٢٠١٨ مبلغ ٨٩,٢١٨,٤١٩ ريال سعودي ما يعادل عائد إجمالي مستهدف للصندوق (عوائد الإيجارات المستهدفة بالنسبة إلى رأس مال الصندوق) بنسبة ١٣,٤٣٪ وعائد صافي مستهدف بنسبة ٩,٠٦٪.

(هـ) سياسات تركز 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/التنويع من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق. وتشكل سياسات تركز الاستثمارات الخاصة بالصندوق ما يلي:

نوع الاستثمار	نسبة التخصيص
• أصول عقارية مطورة مُدِرة 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 طرحاً عاماً في السوق المالية السعودية والمرخصة من الهيئة. • استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية. • سيولة نقدية. • صناديق أسواق النقد المطروحة طرحاً 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 طرحاً عاماً في أسواق المال السعودية والمرخصة من الهيئة • حقوق الانتفاع	بحد أقصى ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة.
• الاستثمار في أراضي بيضاء.	غير مسموح به.

* يجب ألا تقل درجة التصنيف لكل طرف ذي علاقة بالمرابحة والمُصدر الذي يتعامل معه الصندوق عن (BAA1) والصادر عن وكالة موديز للتصنيف الائتماني أو ما يعادلها (BBB+) لدى أي من وكالة فيتش للتصنيف الإئتماني وستاندرد آند بورز للتصنيف الائتماني.

(و) صلاحيات الحصول على تمويل

سيحصل الصندوق على تسهيلات ائتمانية متوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية من مصرف الراجحي وفقاً للشروط الرئيسية التالية:

قيمة التسهيلات: ٤٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

مدة التمويل: تمويل طويل الأجل لفترة (٥) سنوات

رسوم الترتيب (رسوم مقدمة) : ١٪ من مبلغ التمويل المسحوب (تدفع مرة واحدة عند سحب التسهيلات مباشرةً)

هامش الربح: ٢,٢٥٪ من مبلغ التمويل المسحوب زائداً معدل الفائدة ما بين البنوك السعودية سايبور لفترة ٦ أشهر تدفع بشكل نصف سنوي

إعادة السداد: دفعة واحدة بنهاية مدة التمويل

الضمانات:

- رهن العقارات الخاصة بالصندوق (بتغطية ٢٠٠٪ من قيمة المبلغ المسحوب)
- فتح حساب خاص باسم الشركة الحافظة 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 الى أي حساب اخر يحدده مدير الصندوق بهدف توزيع الأرباح بناء لسياسة الصندوق في توزيع الأرباح.

ويستهدف مدير الصندوق الاستفادة جزئياً من هذه التسهيلات من خلال استخدام مبلغ ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب) وهو ما يعادل ٣٣,٨٥٪ من إجمالي حجم أصول الصندوق (أي ما يعادل ٥١,١٧٪ من رأس مال الصندوق)، وذلك لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية وفقاً لشروط التمويل. ويجوز استخدام المبلغ المتبقي من قيمة التسهيلات حسب الحاجة و/أو لإتمام عمليات الإستحواذ المستقبلية للأصول العقارية.

ويجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل اخر 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. 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.

(ز) 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 وبشرط 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 طرحاً 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 طرحاً عاماً في السوق المالية السعودية والمرخصة من الهيئة		
أدوات الدين المتداولة والمطروحة طرحاً عاماً في أسواق المال السعودية والمرخصة من الهيئة		

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

(ح) استخدام عوائد الطرح

سيكون حجم الصندوق المستهدف (رأس مال الصندوق بعد الطرح) ٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي. سيقوم بائعو الأصول العقارية المبدئية بالحصول على الوحدات خلال فترة الطرح الأولي وذلك نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية المبدئية في الصندوق حيث تبلغ قيمة المساهمة العينية الاجمالية ٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠ ريال سعودي. وسيستلم البائعون عدد ٤٢,٦٨٧,٩٠٠ وحدة (ما يعادل ٦٤,٢٥٪ من إجمالي الوحدات). ويكون المتبقي منها ٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠ ريال سعودي وهو ما يمثل حجم الطرح للجمهور (أو ما يعادل ٣٥,٧٥٪ من إجمالي الوحدات). وسيتم استخدام عوائد الطرح للاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية وسداد الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية.

الجدول التالي يوضح الاستخدامات الخاصة بعوائد رأس مال الصندوق:

استخدامات عوائد رأس مال الصندوق

البيـــــــــــــــــــان	المبلغ (ر.س.)
الاستحواذ العيني والنقدي على العقارات	
الاستحواذ النقدي للأصول	١٩٣,٤٢١,٠٠٠
الاستحواذ العيني للأصول	٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠
إجمالي الاستحواذ العيني والنقدي	٦٢٠,٣٠٠,٠٠٠
الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية	
رسوم السعي والاستحواذ	١٦,١٥٧,٥٠٠
أتعاب هيكلة رأس مال	٩,٩٦٦,٣٦٠
تكاليف السداد المبكر للتمويل وفك الرهن الخاص بالأصل العقاري المبدئي «مجمع الملقا السكني»(ميزانية)*	٧,٥٩٠,٠٠٠
أتعاب هيكلة التمويل	٥,١٠٠,٠٠٠
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	٣,٤٠٠,٠٠٠
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية المبدئية (ميزانية)*	١,٥٠٠,٠٠٠
مصاريف أخرى – أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)*	٣٠٠,٠٠٠
الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج	١١٠,٠٠٠
إجمالي الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية	٤٤,١٢٣,٨٦٠
إجمالي استخدامات رأس مال الصندوق	**٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠**

* 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 تركز الاستثمار الموضحة في البند (٥) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق".

والجدول التالي يوضح مصادر والاستخدامات الخاصة بإجمالي أصول الصندوق شامل التمويل ورأس المال:

مصادر إجمالي حجم أصول الصندوق

البيـــــــــــــــــــان	المبلغ (ر.س.)
قيمة الإشتراك النقدي	٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠
قيمة الإشتراك العيني	٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠
مبلغ التمويل المسحوب	٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠
الإجمالي	**١,٠٠٤,٤٢٣,٨٦٠**

إستخدامات إجمالي حجم أصول الصندوق

البيـــــــــــــــــــان	المبلغ (ر.س.)
الإستحواذ النقدي على الأصول العقارية المبدئية	٥٣٣,٤٢١,٠٠٠
الإستحواذ العيني على الأصول العقارية المبدئية	٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠
إجمالي قيمة الإستحواذ على الأصول العقارية المبدئية	٩٦٠,٣٠٠,٠٠٠
رسوم السعي والاستحواذ	١٦,١٥٧,٥٠٠
أتعاب هيكلة رأس مال	٩,٩٦٦,٣٦٠
تكاليف السداد المبكر للتمويل وفك الرهن الخاص بالأصل العقاري المبدئي "مجمع الملقا السكني" (ميزانية)	٧,٥٩٠,٠٠٠
أتعاب هيكلة التمويل	٥,١٠٠,٠٠٠
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	٣,٤٠٠,٠٠٠
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية المبدئية (ميزانية)	١,٥٠٠,٠٠٠
مصاريف أخرى – أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)	٣٠٠,٠٠٠
الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج	١١٠,٠٠٠
إجمالي الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية	**٤٤,١٢٣,٨٦٠**
الإجمالي	**١,٠٠٤,٤٢٣,٨٦٠**

(ط) سياسة توزيع الأرباح

يستهدف مدير الصندوق 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 و الأول من يوليو والأول من أكتوبر) ولن تقل عدد مرات التوزيع عن مرة واحدة سنوياً توزع خلال ٣٠ يوم عمل من بداية كل عام ميلادي. 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 و/أو الاحتفاظ بها كمخصصات احتياطية لمصلحة الصندوق بحيث لا يتجاوز النقد المتوفر ٢٥٪ من إجمالي أصول الصندوق.

(ي) 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 آداء 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.

(ك) عملية اتخاذ القرار الاستثماري

في سبيل الاستفادة من الفرص الإستثمارية 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 بعين الاعتبار القيمة العادلة للعقار 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. - جودة البناء والمواصفات. - عمر الأصل. - قاعدة المستأجرين. - الدخل المتوقع. إضافة إلى ذلك يتم دراسة كل استثمار على حدى في ظل المحفظة الاستثمارية من خلال نظرة شمولية.
٢. اختيار الاستثمار الأنسب	يتم اختيار الأصل الأنسب للاستثمار بعد تحديد كافة شروط وأحكام التعاقد الأولية وتوقيع ما يتعلق بحصرية التعاملات، يتم بعد ذلك القيام بعملية فحص شامل بناء على ما يلي، على سبيل المثال لا الحصر: - تحديد الجدول الزمني للتنفيذ. - تحديد مقدمي الخدمات ومجال الأعمال لكل منهم. - 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 انشاء 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 الإيجارية والتعاقدات الأخرى ذات العلاقة للمالك الجديد (الصندوق/الشركة ذات الغرض الخاص).
٤. إدارة عمليات الصندوق	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 و/أو رفع القيمة الإيجارية بالتماشي مع الفرص التي توفرها ظروف السوق. - تعيين الجهات المختصة بإدارة وصيانة الأصول ومتابعة آدائهم بشكل دوري. - دراسة ما يتعلق بتحسين العقارات وإعادة تهيئتها وزيادة كفاءة التشغيل وفقاً للحاجة.

٥. التخارج من 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 لمشترين استراتيجيين أو مؤسسات مالية أو غيرها وفقاً لما تقتضيه مصلحة المستثمرين وبعد عمل الدراسات الواجبة لدعم إتخاذ القرار. يتم التخارج إما عن طريق مدير الصندوق مباشرة أو من خلال تعيين مستشار تسويقي عقاري يتم تعيينه من قبل مدير الصندوق لهذا الغرض.

(ل) 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 إستثماراته 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 الإستحواذ 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.

(م) 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.

(ن) 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 وأمور 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 ضمانة بأن الاستثمار فيه سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبد 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 وفقا 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 دالّة على الأداء المستقبلي. لذا تعد حداثة 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 بوحدات الصندوق في سوق ذات مستوى عالي من السيولة والعرض والطلب، أو أنها سوف تتطور، أو إنها 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. ويشير العدد المحدود من الوحدات و/أو مالكي الوحدات 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 و/أو (٢) السعر الذي من خلاله يستطيع هذا المستثمر تحقيق المردود و/أو (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 وسلبي 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 ادوات استثمارية بديلة. كنتيجة لذلك، تنخفض جاذبية الوحدات كفرصة استثمارية فيقل الطلب عليها مما يؤثر سلباً على القيمة السوقية للوحدات. وحيث أنه 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 أيضا على التقييمات في القطاع العقاري بشكل عام.

مخاطر التداول بسعر أقل من سعر الطرح الأولي: من الممكن أن يتم تداول الوحدات بسعر أقل من سعر الطرح الأولي في وقت الاشتراك، و لا 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 الوحدات، 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 عاجلا) أو انخفاض في الإيرادات (كما في حال تدني مستويات تحصيل إيرادات الإيجار) أو عدم إلتزام المستأجر بالدفع. وإن عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات لمالكي الوحدات يعرض صندوق لالتزامات معينة من شأنها أن تؤثر المزيد على الأداء المالي للصندوق. ويمكن أيضا أن يُمتنع الصندوق من القيام بأي توزيعات من قبل مموليه، وفقا 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 إنخفاض 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 ٠,٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق حسب اخر تقييم للصندوق). وبهذا يكون مالك الوحدات على غير دراية بقيمة أصول الصندوق المحدثة في خلال هذه الفترة وقد يتصرف بوحدات الصندوق بطريقة تؤثر بشكل سلبي على عوائده قيمة استثماره.

مخاطر القيود المتعلقة بجمع الأموال لعمليات إستحواذ مستقبلية: تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الإستحواذ. 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 الإستحواذ 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 تؤثر 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 والتغييرات 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 محدودية توفر القروض 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 بأن مدير الصندوق والشركات التابعة له، ومدراء كل 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.

(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 هنالك فرصة لمالكي الوحدات بتقييم العوامل الاقتصادية أو المالية أو غيرها فيما يتعلق بالاستثمارات المستقبلية. ولا يمكن تقديم ضمان بأن مدير الصندوق سيتمكن، عقب الإستحواذ على الأصول العقارية المبدئية، 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 المبدئية 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 الغاء لتراخيص المدارس الاهلية. 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 المبدئية 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 الى عدم قدرة المستأجرين على السداد، والتي تؤدي الى انخفاض نسبة الاشغال، 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 الانفاق الشخصي مما يؤدي الى تأثر نسبة الاشغال في هذا القطاع، وعوامل العرض والطلب والتي تؤدي الى 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 سوق العقارات المتعلق 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 تأجيري والحفاظ على قيمة تلك العقارات بشكل كبير على أداء السوق العقاري وأداء القطاع العقاري إضافة إلى القدرة التنافسية للعقار مقارنة 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 ووإلى انخفاض قيمة وسعر الوحدات في السوق المالية السعودية.

مخاطر وجود مستأجر واحد والتخلف عن الالتزام: تشمل الأصول العقارية المبدئية 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 التأجيري من كل مستأجر نسبة أقل من إجمالي الدخل التأجيري 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 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 وتدفقاته 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 المبرمه 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 ملاءمة 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 وتدفقاته النقدية.

مخاطر تخلف الأطراف الآخرى 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 ملاك 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 القروض 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، فهنالك احتمال أن يقوم الصندوق بالإستحواذ 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. وكنتيجة لذلك، يكون لهذا الركود تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين.

تركيز من قبل الموقع الجغرافي: تقع الأصول العقارية المبدئية للصندوق في المملكة العربية السعودية. ولا توجد متطلبات للصندوق بتنويع 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 شمل الصندوق على عقارات في مناطق جغرافية أكثر تنوعاً. ونتيجة 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 نزع الملكية: أنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة الإستحواذ الإجباري على عقار لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية العملية، يكون سعر الشراء لعقار ما عادة ما يساوي للقيمة السوقية. وفي حال نزع الملكية يتم الإستحواذ الإجباري 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 نزع 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 لأزمة 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 سيولة الأصول الأساسية: تُعَد 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 المبدئية للصندوق عقارات مطورة، إلا أنه يجوز للصندوق الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري بنسبة لا تتعدى ٢٥٪ 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 يعمد مدير الصندوق إلى تطوير بعض الأصول وذلك بالإستفادة من بعض المواقع غير المستفادة فيها ببناء 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 اتمام بناء: سوف يستحوذ الصندوق على عقار مركز «هوم وركس» وعقار «أهلا كورت» وعقار «بن ٢» التجاري وعقار «مركز النخبة» التجاري مع العلم أن هذه العقارات لم يتم إصدار شهاات إتمام بناء لهم من قبل البلديات و/ أو الأمانات ذات الإختصاص. ومن 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.

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 (مثال 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 إلى ممول، 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 بموجب التمويل، وذلك مما يكون له أثر على الدخل التأجيري للصندوق من العقار المرهون.

وعلماً أنه صدر تعميم من مؤسسة النقد العربي السعودي مؤخراً بتاريخ ١٤٣٨/٨/٢٦هـ 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 الرهون بشكل شائع في السوق العقاري.

وسوف يتم فتح حساب لدى مصرف الراجحي باسم الشركة الحافظة لأصول الصندوق في مصرف الراجحي يتم من خلاله جمع كافة الإيجارات الخاصة بالأصول العقارية الخاصة بالصندوق، بحيث يدفع من خلال هذا الحساب جميع مستحقات التمويل لصالح البنك الممول وفقا 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 بموجب التمويل، وذلك مما يكون له أثر سلبي على عوائد الصندوق وقدرة الصندوق على القيام بالتوزيعات النقدية المستهدفة.

بعض الأصول العقارية المبدئية للصندوق مسجلة لصالح أحد جهات التمويل: بعض الأصول العقارية المبدئية التي سوف يستحوذ عليها الصندوق مرهونة لدى بنوك ممولة (وهم كالتالي: مجمع الملقا السكني وجالري مول وعقار «أهلا كورت» وعقار «بن ٢» التجاري وعقار «مركز النخبة» التجاري) وذلك عن طريق تسجيل صك الملكية باسم إحدى الشركات التابعة لأحد البنوك الممولة ذات الصلة وذلك ضمانًا لاتزامات 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 للدين 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 للعقارات 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 يتعرّض لخسارة الدخل المحتمل كنتيجة لعدم تأجير أو استغلال العقارات الأساسية. وبناءً عليه، يتأثر الدخل أو العائد المتوقع لمالكي 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 المشترين 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 ومديريه وشركائه وموظفيه ومساهميه 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 التخارج 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 بناءاً على شروط مواتية يعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من جانب بائعين آخرين وتوافر مصادر التمويل لمشترين محتملين. وفي حال لم يتمكن الصندوق من التصرف في أصوله بناءاً 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 أية أنظمة مماثلة، يجوز له إنهاء عقد الإيجار، مما ينتج عنه نقصان في التدفق النقدي للصندوق. وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال بالالتزامات 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 أية ضمانات سداد للإيجارات مما يؤثر على الصندوق بشكل سلبي في حال قام المستأجرين بعدم الوفاء بالالتزامات التأجيرية 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 يسددها مستأجرو العقارات. وبناءاً 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 الملقا 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 بناء 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 ووضعه 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 او لا يدرك انها جوهريه. وبالتالي لا يستطيع مدير الصندوق في بعض الحالات اتخاذ القرارات باعتبار كافة المعلوات الجوهرية التي تتعلق بالعقار، وبالتالي يكون لأي قرار خاطئ آثر سلبي على نتائج أعمال الصندوق.

مخاطر الاستثمار في صناديق المرابحة والأسهم المدرجة وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى: يجوز للصندوق الاستثمار في تعاملات مرابحة بالريال السعودي مع البنوك سعودية محلية أو في أسهم الشركات العقارية المدرجة والمتوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية أو غيرها من الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة المتوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية. و من الممكن أن تنخفض قيمة هذه الأنواع من الاستثمارات كونها ليست ودائع بنكية. وبالإضافة إلى ذلك، هناك مخاطر إخلال الغير فيما يخص تعاملات المرابحة الناشئة عن الأنشطة التجارية التي تنطوي على التعامل في الأدوات المالية الغير سائلة، 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 حافزا 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 بعملات 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 التعاقدي 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 تغيرات 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. وتُعَد عملية تنفيذ عقود الإيجارات والعقود الأخرى من خلال النظام القضائي في المملكة عملية طويلة وصعبة ونتائجها 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 على الأراضي البيضاء والمذكورة أعلاه. ولذلك، من الممكن أن تطرأ تغيرات قانونية وتنظيمية في المملكة أو خارجها خلال مدة الصندوق تؤدي إلى فرض رسوم حكومية أخرى، وحيث أن الصندوق هو المسؤول عن أي رسوم حكومية مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من الجهات الحكومية، فإن ذلك سوف يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته.

مخاطر السعودة: 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 السعودة التي تفوق النسب الحالية. ذلك لأن السعودة 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 وفقا 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. 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. ويؤدي 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 الاجانب في المملكة: إن التغيرات 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 ٢٠١٨.

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 جزءً 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 يقم مدير الصندوق باحتساب ضريبة القيمة المضافة على قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية. بناءً على المشورة الضريبية التي حصل عليها مدير الصندوق من مستشار الضريبة.

إلا انه 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 الا عندما تقوم الهيئة العامة للزكاة والدخل بإجراء المراجعة الفعلية للعملية، حيث أنه لا يوجد حالات مشابهة سابقة يمكن الاستدلال بها نظراً لحداثة 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 وفقا للمادة ٦٩ من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة (رد الضريبة المسددة بالزيادة)، أو خصمها من خلال الإقرارات الضريبية اللاحقة وفقا 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 اضطرار 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، 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 يكون هناك أثر سلبي كبير على التوزيعات النقدية 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 الاستقطاع: بموجب الأنظمة الضريبية السعودية، تخضع الدفعات من شخص مقيم (سواء كان يدفع الضرائب أم لا) إلى شخص غير مقيم، للضريبة. وبناء على ذلك، يجب أن يخضع دفع أرباح صندوق استثمار، بما في ذلك صندوق استثمار العقاري 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 رُفِضَ 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 أن 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 الحال، يتحمل الصندوق أتعاب قانونية فيما يتعلق بمواجهة مطالبات الغير إضافة 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 شروط 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 والاحكام الصندوق بتعويض مدير الصندوق والشركات التابعة له عن بعض المطالبات والخسائر 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 السيادية والسياسية: تتأثر قيمة الصندوق واستثماراته بشكل سلبي بالتطورات السياسية والدبلوماسية، وعدم الاستقرار والتغيرات في السياسات الحكومية وغيرها من التطورات السياسية والاقتصادية.

التوزيعات العينية: رهناً بالالتزام بالمتطلبات التنظيمية، يجوز للصندوق إجراء توزيعات عينية بشكل عقارات أو حصص في شركات أخرى عند حل الصندوق. وفي حالة التوزيع العيني، قد يستلم مالكو الوحدات حصص في شركة أو عقارات يصعب التصرف بها وتحويلها نقداً. وسوف ينشئ التوزيع العيني لأية 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: «نتوقع»، «نعتقد»، «يواصل»، «نُقدّر»، «ننتظر»، «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 أن 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 آنفا 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 يتكبد 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 لاحتيال أو إهمال أو سوء تصرف من جانب مدير الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

٧. الاشتراك

فيما يلي ملخص المعلومات الرئيسية:

١) الطرح الأولي العام

سيتم 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)، وهو المبلغ المطلوب جمعه من خلال الطرح الأولي، وذلك عن طريق:

١. طرح ٤٢,٦٨٧,٩٠٠ وحدة لبائعي الأصول العقارية المبدئية نظير مساهمتهم العينية (مايعادل ٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠ ريال سعودي)

٢. طرح ٢٣,٧٥٤,٤٨٦ وحدة للجمهور (مايعادل ٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠ ريال سعودي)

وسوف يتم طرح الوحدات من خلال الطرح الأولي وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وتكون فترة الطرح الأولي مدتها ١٥ يوم عمل تبدأ اعتباراً من تاريخ ١٤٤٠/٣/٣هـ الموافق ٢٠١٨/١١/١١م وتنتهي في تاريخ ١٤٤٠/٣/٢١هـ الموافق ٢٠١٨/١١/٢٩م («تاريخ الإقفال»). ويجوز أن يمدد مدير الصندوق فترة الطرح لمدة ٢٠ يوم عمل وذلك بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق وأخذ موافقة هيئة السوق المالية.

ويتم استقبال طلبات الاشتراك من الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك والموضحة في دليل الصندوق (صفحة رقم ٧) حسب إجراءات الاشتراك الموضحة أدناه.

٢) جدول زمني

يبين الجدول التالي المدد الزمنية للخطوات المتخذة بين الطرح الأولي لوحدات الصندوق وتداولها:

الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
فترة الطرح الأولي	١٥ يوم عمل
تمديد فترة الطرح الأولي (في حال تم التمديد بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية)	٢٠ يوم عمل
إصدار بيان بنتائج الطرح لهيئة السوق المالية	١٠ أيام عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها
الإعلان عن حالة تخصيص الوحدات للمشتركين	١٠ أيام عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها
رد الفائض (إن وجد)	١٠ أيام عمل بعد التخصيص
إتمام عملية نقل الأصول إلى ملكية الصندوق (من خلال أمين الحفظ) وبدء تداول وحدات الصندوق بالسوق المالية السعودية (تداول)	٦٠ يوم عمل بعد إعلان التخصيص

٣) 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 قِبَل هيئة السوق المالية أو أي جهة تنظيمية أخرى.

٤) الاشتراك العيني

سيقوم بائعو الأصول العقارية المبدئية بالحصول على الوحدات خلال فترة الطرح الأولي وذلك نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية المبدئية في الصندوق حيث تبلغ قيمة المساهمة العينية الاجمالية ٤٢٦,٨٧٩,٠٠٠ ريال سعودي. وسيستلم البائعون عدد ٤٢,٦٨٧,٩٠٠ وحدة (ما يعادل ٦٤,٢٥٪ تقريباً من إجمالي الوحدات). وأسماء وقيمة وحدات مالكي الوحدات المتقدمين بمساهمات عينية هي كالتالي:

العقار/المنفعة المشترك بها بشكل عيني	اسم المشترك*	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ر.س.)	نسبة الملكية في صندوق الخبير ريت (٪)
مجمع الملقا السكني	صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي ١	١٨,٦٨٧,٩٠٠	١٨٦,٨٧٩,٠٠٠	٢٨,١٢٪
جالري مول	شركة أبناء سليمان القضيبي	٦,٢٥٠,٠٠٠	٦٢,٥٠٠,٠٠٠	٩,٤١٪
مركز «أهلاً كورت» التجاري	شركة أمان للتطوير والاستثمار العقاري	٣,٨٠٠,٠٠٠	٣٨,٠٠٠,٠٠٠	٥,٧٢٪
مركز «بن ٢» التجاري	شركة سكن لتمويل العقارات	٤,٠٠٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠,٠٠٠	٦,٠٢٪
مركز «النخبة» التجاري	شركة سكن لتمويل العقارات	٩,٩٥٠,٠٠٠	٩٩,٥٠٠,٠٠٠	١٤,٩٨٪
إجمالي الإشتراك العيني		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	صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي ١	١. ملاك الوحدات الاخرين (عددهم ٧١ مالك وحدات)	٧٤,٧٩٪	البائع هو صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي ١ (مالك العقار حسب الصك هو شركة إثراء الرياض العقارية، وهي شركة تابعة لبنك الرياض. للمزيد من التفاصيل انظر الجدول المعنون "إقرارات وإفصاحات" للأصل العقاري المبدئي مجمع الملقا السكني) والذي تديره شركة الخبير المالية. ويكون "اسم المشترك" في هذه الحالة هو "مالك وحدات" صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي ١، ونسبة الملكية تمثل نسبة الملكية في الصندوق المذكور. للمزيد من المعلومات انظر البند (١٨) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "تضارب المصالح".
		٢. شركة الخبير المالية	٢٥,٢١٪	
جالري مول	شركة أبناء سليمان القضيبي	١. يوسف بن سليمان القضيبي	٣٨,٥٢٪	العقار مرهون من قبل مصرف الراجحي (البنك الممول) من خلال إيقاف التصرف في حق الانتفاع لدى أمانة مدينة تبوك نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح شركة أبناء سليمان القضيبي (مالك حق الانتفاع). وسيتم تخصيص الوحدات بناءً على الترتيب بين مالك حق الانتفاع ومصرف الراجحي.
		٢. بدر بن سليمان القضيبي	٢٥,٠٢٪	
		٣. سطام بن سليمان القضيبي	١٨,٧٤٪	
		٤. خالد بن سليمان القضيبي	٩,٣٨٪	
		٥. سلطان بن سليمان القضيبي	٨,٣٤٪	

مركز «أهلاً كورت» التجاري	شركة أمان للتطوير والاستثمار العقاري	–	١٠٠٪	العقار مرهون لدى بنك الجزيرة (البنك الممول) بالإفراغ لصالح شركة أمان للتطوير والإستثمار العقاري (أحد الشركات التابعة لبنك الجزيرة) نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح السيد/ صالح بن محمد عوض بن لادن (مالك العقار الأساسي). وسيتم تخصيص الوحدات بناءً على الترتيب بين مالك العقار الأساسي وبنك الجزيرة (البنك الممول).
مركز «بن ٢» التجاري	شركة سكن لتمويل العقارات	–	١٠٠٪	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). وسيتم تخصيص الوحدات بناءً على الترتيب بين مالك العقار الأساسي والبنك السعودي الفرنسي (البنك الممول).
مركز «النخبة» التجاري	شركة سكن لتمويل العقارات	–	١٠٠٪	العقار مرهون لدى البنك السعودي الفرنسي 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). وسيتم تخصيص الوحدات بناءً على الترتيب بين مالك العقار الأساسي والبنك السعودي الفرنسي (البنك الممول).

٥) استثمار مدير الصندوق

سيشارك مدير الصندوق في الطرح الأولى والإستحواذ على ٤,٨٩٤,٤٥٠ وحدة تساوي ٤٨,٩٤٤,٥٠٠ ريال سعودي (٧,٣٧٪ من إجمالي رأس مال الصندوق) مقابل مساهمته العينية في الصندوق في تاريخ الإدراج، ويُسمَح 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.

ويحظر على مدير الصندوق التصرف بالبيع لأي من الوحدات التي يملكها في الصندوق عند بدء التداول، وذلك لمدة سنة واحدة (١) اعتباراً من تاريخ البدء بتداول وحدات الصندوق.

٦) 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.

٧) الحد الأدنى والأعلى للاشتراك

يتعين على المستثمرين خلال فترة الطرح الأولي الاشتراك في ٥٠ وحدة على الأقل لكل مستثمر بسعر اشتراك يبلغ ١٠ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن ٥٠٠ ريال سعودي. والحد الأعلى للاشتراك النقدي ٣٣,٢٢١,٠٠٠ ريال سعودي. وفي حال تجاوزت عدد الوحدات المشترك بها (نقدياً و/أو عينياً) ٥٪ من إجمالي عدد وحدات الصندوق، سيتم حظر تداول الوحدات لمدة سنة واحدة (١) اعتباراً من تاريخ إدراج وحدات الصندوق.

سيتخذ مدير الصندوق كافة الإجراءات المعقولة التي قد تكون ضرورية 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٪ على الأقل من مالكي الوحدات من الجمهور.

٨) خطوات الاشتراك

١. **الاطلاع على الشروط والأحكام:** بإمكان الراغبين بالاشتراك الحصول على نسخة من الشروط والاحكام 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 (www.tadawul.com.sa)، أو من خلال موقع هيئة السوق المالية السعودية www.cma.org.sa. على من يرغب بالاشتراك في الصندوق الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق وتوقيعها، والاحتفاظ بها، ويقوم بالإقرار الكترونياً على اطلاعه عليها وفهمها.

٢. **التحويل البنكي:** يتم تحويل كامل مبلغ الاشتراك المراد الاشتراك به بحد أدنى ٥٠٠ ريال سعودي وحد أقصى للاشتراك النقدي ٣٣,٢٢١,٠٠٠ ريال سعودي خلال فترة الطرح 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 الكترونياً. 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 ارساله 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 الالكتروني.

٤. **تأكيد استلام الاشتراك:** ستقوم الجهة المستلمة لطلبات الاشتراك بإرسال تأكيد استلام طلب الاشتراك في الصندوق للعميل عبر البريد الالكتروني و/أو من خلال رسالة نصية الى 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 اشعار العميل عبر البريد الالكتروني أو من خلال رسالة نصية الى 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 إقفال فترة الطرح وتخصيص الوحدات للمستثمرين وفقاً لآلية وفترة التخصيص المحددة في هذه الشروط والأحكام، ويتم اشعار هيئة السوق المالية وإعلان نتائج الطرح النهائية وتخصيص الوحدات من خلال الموقع الالكتروني لمدير الصندوق.

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

٩) 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 موقعاً ومعبئاً بشكل كامل (ورقياً أو إلكترونياً أو هاتفياً من خلال مكالمة مسجلة).

٢. الاشترطات 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 بتعبة نموذج طلب اشتراك واحد لكل مستثمر رئيسي يشترك لنفسه ولأفراد عائلته المقيدين في سجل الأسرة إذا كان أفراد العائلة سيشتركون بنفس عدد الوحدات التي يتقدم بها المستثمر الرئيسي بطلبها، ويترتب على ذلك ما يلي:

١. يتم تسجيل جميع الوحدات المخصصة للمستثمر الرئيسي والمستثمرين التابعين باسم المستثمر الرئيسي.

٢. تعاد المبالغ الفائضة عن الوحدات غير المخصصة إلى المستثمر الرئيسي والتي دفعها بنفسه أو عن مستثمرين تابعين.

٣. يحصل المستثمر الرئيسي على كامل أرباح الوحدات الموزعة عن الوحدات المخصصة للمستثمر الرئيسي وللمستثمرين التابعين (في حال عدم بيع الوحدات أو نقل ملكيتها).

٣. الاشتراطات والمستندات المطلوبة للأفراد القاصرين

ارفاق 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 الى ١٨ سنة هجرية أو دفتر العائلة لمن أعمارهم دون ١٥ سنة هجرية.
- صورة من هوية مقيم للقاصرين المقيمين لمن أعمارهم دون ١٨ سنة هجري.
- 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.

تفصيل لبعض حالات الاشتراك للأفراد القاصرين:

- يجوز الاشتراك لمن هم دون سن ١٨ سنة هجرية الاشتراك 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 مايثبت بأنها مطلقة أو أرملة ومايثبت 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 (آيبان) 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.

١٠) 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، وسيتم رفض طلب الاشتراك في حال وجود أي اختلاف بالزيادة أو النقص.
- سيتم رفض/عدم قبول أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل لدى الجهة المستلمة عند الاشتراك في الصندوق، ويجب أن يكون الحساب البنكي بإسم العميل.

١١) الإلغاء واسترداد الأموال

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

- العجز عن جمع حجم الطرح الأولي، أو
- إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من ٢٠٠، أو
- تم الاشتراك في أقل من ٣٠٪ من الوحدات من قبل الجمهور، أو
- عدم القدرة على نقل ملكية الأصول العقارية المبدئية لصالح الصندوق بشكل كامل.

وفي حال إلغاء الطرح الأولي، يتم رد جميع مبالغ الاشتراك المستلمة للحساب الاستثماري للمستثمر والموضح في نموذج طلب الاشتراك في غضون ١٠ أيام عمل من تاريخ الإلغاء (مخصوماً منها أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملة).

١٢) كيفية التخصيص

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

بعد تخصيص الوحدات الناتجة عن المساهمة العينية (المذكورة في الفقرة أعلاه والمعنونة «الاشتراك العيني») لبائعو الأصول العقارية المبدئية، يتم تخصيص الوحدات المتبقية عقب تاريخ الإقفال وفقاً للتالي:

(أ) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك النقدية المتقدم لها جميع المستثمرين أقل من ٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠ ريال سعودي، يتم استرداد كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي عوائد ومخصوماً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها) في غضون ١٠ أيام عمل من تاريخ الإقفال؛

(ب) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك النقدية المتقدم لها جميع المستثمرين يساوي أو يتجاوز ٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠ ريال سعودي، عندئذ يتم تخصيص الوحدات على النحو الآتي:

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 ٤٧٥,٠٩٠ 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؛ شريطة أن يستلم بائعو الأصول العقارية المبدئية كامل مخصصاتهم من الوحدات مقابل مساهمتهم العينية.

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

١٣) 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.

١٤) 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 بعين الاعتبار على سبيل المثال لا الحصر عند إصدار وحدات في الصندوق مستقبلاً:

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

٨. تداول وحدات الصندوق

عند الإدراج، 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 إخفاقا تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

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 وللهيئة 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 انهاء 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 حالة 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 أن لا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل ٠,٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق حسب اخر 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.

٢. **رسوم الاشتراك**

رسوم الاشتراك معفاة خلال فترة الطرح الأولي للصندوق. ويحق لمدير الصندوق الحصول على رسم اشتراك («رسم الاشتراك») بنسبة ٢٪ من مبالغ الاشتراك المدفوعة والمخصصة في حال أي طروحات مستقبلية لزيادة رأس مال الصندوق ويتم خصم رسوم الاشتراك هذه عند استلام مبلغ الاشتراك وسداده لمدير الصندوق، وذلك علاوة على مبلغ الاشتراك.

٣. **أتعاب هيكلة رأس المال**

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكلة رأس المال («أتعاب هيكلة 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 هيكلة وجمع رأس المال ويتم تحميل أتعاب هيكلة رأس المال على الصندوق بحيث تدفع مرة واحدة فوراً بعد إقفال أي عملية جمع لرأس المال.

وبما أن إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح الأولي يساوي ٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي، فسيدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بقيمة ٩,٩٦٦,٣٦٠ ريال سعودي.

٤. **أتعاب هيكلة التمويل**

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكلة تمويل («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 كل سحب من التسهيلات مباشرة.

وبما أن الصندوق سوف يحصل على تمويل بقيمة ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب) من مصرف الراجحي، فسيدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بقيمة ٥,١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٥. **رسوم السعي والاستحواذ**

يدفع الصندوق ما قيمته ٢,٥٪ من قيمة العقار كحد أقصى عند الاستحواذ عليه وتدفع للوسيط أو لمدير الصندوق بعد افراغ العقار مباشرة. وذلك مقابل قيامه بالتقصي والتفاوض والمعاينة وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها خلال طرح الصندوق وعلى أية عقارات يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً.

ويدفع الصندوق رسوم سعي واستحواذ بقيمة قدرها ١٦,١٥٧,٥٠٠ ريال سعودي كما هو موضح في الجدول أدناه:

الرقم	اسم العقار	قيمة الاستحواذ (ريال سعودي)	رسوم السعي والاستحواذ (٪)	رسوم السعي والاستحواذ (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"	٧٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٥٪	١,٧٥٠,٠٠٠
٦	مركز "بن ٢" التجاري	٩٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٥٪	٢,٢٥٠,٠٠٠
٧	مركز "النخبة" التجاري	١٦٠,٠٠٠,٠٠٠	٢,٥٪	٤,٠٠٠,٠٠٠
مجموع رسوم السعي والاستحواذ المتعقة بالأصول العقارية المبدئية				١٦,١٥٧,٥٠٠

ملاحظة:

فيما يتعلق بمركز «أهلا كورت» ومركز «بن ٢» التجاري ومركز «النخبة» التجاري، يتم دفع رسوم السعي والاستحواذ لمدير الصندوق بمبلغ اجمالي قدره ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ويتم دفع رسوم السعي والاستحواذ المتبقية الخاصة بكل من «جالري مول» و مركز بلازو» و مركز «هوم وركس»لأطراف آخرى (الوسطاء).

٦. **رسوم الحفظ**

يدفع الصندوق لأمين الحفظ ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي مرة واحدة، ورسم سنوي («رسوم الحفظ») بقيمة ٠,٠٢٥٪ 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 ٠,٠٢٥٪ 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 ٦٥,٠٠٠ ريال سعودي.

٩. **أتعاب مستشار الضريبة**

يدفع الصندوق لمستشار الضريبة أتعاب سنوية قدرها ٤٢,٠٠٠ ريال سعودي.

١٠. **أتعاب المستشار الشرعي**

يدفع الصندوق للمستشار الشرعي أتعاب سنوية (أتعاب المستشار الشرعي) بمبلغ ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي.

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 إجتماعين إثنين خلال السنة كحد أدنى (وأربعة إجتماعات 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). أما أعضاء مجلس الإدارة الغير مستقلين، 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 ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفَع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات (تدفع قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق)؛ و
- ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفَع سنوياً إلى السوق المالية السعودية 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
- ٠,٠٣٪ سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (بحد 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) إلى إجمالي رأس مال الصندوق (Total Expenses Ratio) للسنة الأولى من عمر الصندوق هي ٤,٣٧٪. وسيتم تحديث هذه النسبة بشكل ربع سنوي وتنشر على موقع مدير الصندوق والموقع الالكتروني للسوق.

(ب) أتعاب ورسوم أصول الصندوق

١. أتعاب إدارة الأملاك

يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بأتعاب تشغيل وإدارة وصيانة وتأمين العقارات المملوكة من قبل الصندوق وفقاً للتعاقدات الموقعة سواءً 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. ويبلغ متوسط الميزانية السنوية (لفترة خمسة سنوات) لأتعاب إدارة الأملاك ٤,٥٠١,٦٠٠ ريال سعودي.

٢. تكاليف التعاملات

يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الإستحواذ 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 ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لسداد ما يتعلق بتكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية المبدئية. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق. وسيتحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٣. 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.

وتشمل هذه التكاليف على كل من رسوم الترتيب التي يتحصل عليها البنك الممول، إضافة إلى هامش الربح.

وبما أن الصندوق سوف يحصل على تمويل بقيمة ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب) من مصرف الراجحي، فإن تكاليف التمويل ستشمل على الآتي:

١. رسوم ترتيب: بقيمة ١٪ من مبلغ التمويل المسحوب. وتدفع مرة واحدة لمصرف الراجحي عند سحب التسهيلات مباشرةً.

٢. هامش الربح: ٢,٢٥٪ من مبلغ التمويل المسحوب زائداً معدل الفائدة ما بين البنوك السعودية سايبور لفترة ٦ أشهر ويدفع بشكل نصف سنوي لمصرف الراجحي.

٤. أتعاب التطوير

في حال قام الصندوق مستقبلاً بالإستحواذ 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 المبدئية.

(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 والمشتريات 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 الغير شرعية (إن وجدت). ويكون الصندوق مسؤولاً عن أية ضريبة أو زكاة مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من قبل الجهات المنظمة. ومن المتوقع ألا تتجاوز هذه المصروفات ٠,٥٪ سنوياً من إجمالي أصول الصندوق بإستثناء الرسوم والعمولات والضرائب التي تخضع للوائح والتنظيمات الحكومية.

وتم تخصيص ميزانية بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لسداد أتعاب المستشار القانوني للصندوق (مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية – بالتعاون مع كينج آند سبالدنج إل إل بي).

الالتزامات

سيتخذ 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 كل 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 الحال، 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

- 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 يقم مدير الصندوق باحتساب ضريبة القيمة المضافة على قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية.
- 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 الإقرارات 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 للصندوق أو مدير الصندوق بصفته مديراً للصندوق، يلتزم مدير الصندوق بأخذ المستحقات الضريبية بعين 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 بعين الإعتبار كيفية تطبيق ضريبة القيمة المضافة على المبالغ المستحقة للصندوق أو تلك المستحقة على الصندوق.

ملخص الإفصاح المالي

تم تحديد الرسوم والأتعاب والنفقات المتوقع أن يتكلفها ويتكبدها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق (ب) 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 التأجيري على سعر الوحدة، نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية، أداء سعر الوحدة، قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق، نسبة الاقتراض 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 ٠,٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق أيهما أقل	–	تحتسب بشكل ربع سنوي	تدفع بشكل ربع سنوي
أتعاب هيكلة 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 وبما أن إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح الأولي يساوي ٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي، فسيدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بقيمة ٩,٩٦٦,٣٦٠ ريال سعودي.	تدفع مرة واحدة فوراً بعد إقفال أي عملية جمع لرأس المال
رسوم الاشتراك	معفاة خلال فترة الطرح الأولي	–	معفاة	معفاة
أتعاب هيكلة التمويل	١,٥٪ من مبلغ التمويل المسحوب	–	تحتسب عند سحب أي مبلغ من التسهيلات. وبما أن الصندوق سوف يحصل على تمويل بقيمة ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب) من مصرف الراجحي، ، فسيدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بقيمة ٥,١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	تدفع أتعاب هيكلة التمويل بعد كل سحب من التسهيلات مباشرةً

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
رسوم السعي والاستحواذ	٢,٥٪ من قيمة العقار			وتدفع بعد افراغ العقار مباشرة
رسوم الحفظ	٥٠,٠٠٠ ريال سعودي مرة واحدة، ورسم سنوي بقيمة ٠,٠٢٥٪ سنوياً من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق	-	تحتسب بشكل نصف سنوي من صافي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصاريف الثابتة	تدفع بشكل نصف سنوي
أتعاب المدير الإداري	٠,٠٢٥٪ 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	-	٦٥,٠٠٠ ريال سعودي سنويا كحد أعلى	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	-	٢٠,٠٠٠ ريال سعودي سنويا	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 الاتعاب السنوية بشكل نصف سنوي وتحتسب أتعاب الحضور بعد كل اجتماع	تدفع بشكل نصف سنوي
رسوم رقابية	-	٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً وتدفع هذه الرسوم لهيئة السوق المالية	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق من إجمالي أصول الصندوق	تدفع بشكل سنوي

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
رسوم التسجيل لدى السوق المالية السعودية	-	من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في السوق المالية السعودية: ١) ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفَع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و ٢) ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفَع سنوياً إلى السوق المالية السعودية مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات، وتتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق	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
رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية	-	من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية: ١) ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و ٢) ٠,٠٣٪ سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (بحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وبحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)	١) مبلغ مقطوع لمرة واحدة من إجمالي أصول الصندوق ٢) مبلغ بناء على القيمة السوقية للصندوق	١) قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق ٢) تدفع بشكل سنوي

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
تكاليف التعاملات	-	يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الإستحواذ 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	تحتسب تكاليف التعاملات وما يتعلق بها من خدمات بناء كمبلغ مقطوع لمرة واحدة. وتم تخصيص ميزانية بمبلغ ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لسداد ما يتعلق بتكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية المبدئية.	تدفع لمرة واحدة لمقدمي الخدمات
تكاليف التمويل	-	تشمل هذه التكاليف على كل من رسوم الترتيب التي يتحصل عليها البنك الممول إضافة إلى هامش الربح. وبما أن الصندوق سوف يحصل على تمويل بقيمة ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب) من مصرف الراجحي، فإن تكاليف التمويل ستشمل على الآتي: ١) رسوم ترتيب بقيمة ١٪ من مبلغ التمويل المسحوب؛ و ٢) هامش الربح ٢,٢٥٪ من مبلغ التمويل المسحوب زائداً معدل الفائدة ما بين البنوك السعودية سايبور لفترة ٦ أشهر	تحتسب تكاليف التمويل بناءً على قيمة المبالغ المسحوبة	١) تدفع مرة واحدة لمصرف الراجحي عند سحب التسهيلات مباشرةً ٢) هامش الربح زائداً معدل الفائدة يدفع بشكل نصف سنوي لمصرف الراجحي

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
أتعاب إدارة الأملاك	-	يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بأتعاب تشغيل وإدارة وصيانة وتأمين 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 بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق في حينه بحيث يتم دفع الأتعاب المذكورة من أصول الصندوق.	متوسط الميزانية السنوية (لفترة خمسة سنوات) مبلغ ٤,٥٠١,٦٠٠ ريال سعودي مقطوع سنوياً من إجمالي أصول الصندوق يدفع كلاتي: - مبلغ ٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لصالح مؤسسة أريب التنفيذ كمصاريف وأتعاب إدارة مجمع الملقى السكني. - وتم عمل مخصص إضافي سنوي بمتوسط (لفترة خمسة سنوات) ٩٥١,٦٠٠ ريال سعودي لاعمال الإدارة والتسويق والصيانة الخاصة بالعقار يتم صرفها على أي مقدم خدمات أو أي مصاريف أوتكاليف إضافية تتعلق بتشغيل وصيانة وتسويق العقار. - مبلغ ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لصالح شركة نمو المحدودة كمصاريف وأتعاب إدارة مركز بلازو - تم تخصيص ميزانية تكاليف التأمين المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية بمبلغ ٦٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقارات. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق	تدفع بشكل شهري

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
أتعاب التطوير	-	في حال قام الصندوق مستقبلاً بالإستحواذ 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 المبدئية	تحتسب أتعاب التطوير كنسبة من قيمة أعمال التطوير وبما يتماشى مع الآليات التعاقدية السائدة في السوق	تدفع مرة واحدة بناءً على الترتيبات والتعاقدات مع المطورين
مصاريف أصول الصندوق	-	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	تحتسب مصاريف أصول الصندوق كمبلغ مقطوع بناء على الأعراف السائدة والمتعلقة بكل مجال ذات علاقة	تدفع مرة واحدة بناءً على الترتيبات والتعاقدات ذات العلاقة مع مقدمي الخدمات
مصاريف أخرى	٠,٥٪ من إجمالي أصول الصندوق كحد أعلى	-	- تحتسب عند الحصول على الخدمة. - وتم تخصيص ميزانية بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لسداد أتعاب المستشار القانوني للصندوق (مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية بالتعاون مع كينج آند سبالدنج إل إل بي).	- تدفع عند المطالبة - ميزانية

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

II. أصول الصندوق

(أ) تسجيل ملكية أصول الصندوق

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 ومرخصين 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 آخذاً بعين الاعتبار مسؤوليته الائتمانية تجاه مالكي الوحدات. والمقيمين المعينين للصندوق هم كالتالي:

المقيمين المعينين للصندوق	وايت كيوبز	شركة انتماء المتطورة وشريكه للتقييم العقاري "إنتماء المتطورة"
	WHITE CUBES REAL ESTATE www.white-cubes.com	انتماء المتطورة للتقييم العقاري
العنوان	رقم ٤٠٨ الملقا طريق الأمير محمد بن سعد الرياض ١٣٥٢٤ المملكة العربية السعودية	مكتب رقم ٨، الدور الثالث مركز آل نوح للمال والأعمال جدة، المملكة العربية السعودية
معلومات الاتصال	+٩٦٦ ١١ ٢٥٤ ٢١٢٦	+ ٩٦٦ ١٢ ٢١٥١٥٨٧ + ٩٦٦ ١٢ ٢١٥١٥٠٠
الموقع الالكتروني	www.white-cubes.com	www.intimaa.com

(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 إضافةً 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 المبدئية**

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

اسم العقار/المنفعة	جهة التقييم				قيمة الشراء المعتمدة (مليون ر.س.)
	وايت كيوبز		إنتماء المتطورة		
	التقييم (مليون ر.س.)	تاريخ التقييم	التقييم (مليون ر.س.)	تاريخ التقييم	
مجمع الملقا السكني	٣٠٧,٥	يوليو ٢٠١٨	٣٢٤,٨	يوليو ٢٠١٨	٣١٤,٠
جالري مول	١٨٩,٣	يوليو ٢٠١٨	١٦٤,٩	يوليو ٢٠١٨	١٥٥,٠
مركز بلازو	٩٣,٠	يوليو ٢٠١٨	١٠٠,٦	يوليو ٢٠١٨	٩٣,٣
مركز "هوم وركس"	٨٨,٠	يوليو ٢٠١٨	٨٩,٢	يوليو ٢٠١٨	٧٨,٠
مركز "أهلاً كورت" التجاري	٧٠,٠	يوليو ٢٠١٨	٧٢,٢	يوليو ٢٠١٨	٧٠,٠
مركز "بن ٢" التجاري	٩٥,٠	يوليو ٢٠١٨	٨٧,٧	يوليو ٢٠١٨	٩٠,٠
مركز "النخبة" التجاري	١٦٢,٤	يوليو ٢٠١٨	١٥٦,٨	يوليو ٢٠١٨	١٦٠,٠
المجموع	١,٠٠٥,٢	–	٩٩٦,٢	–	٩٦٠,٣

ملاحظات:

- تم تقييم كل من مجمع الملقا السكني وجالري مول ومركز بلازو وأهلاً كورت ومركز النخبة التجاري بناءً على التدفقات النقدية للعقار دون الاخذ في الاعتبار أي ترتيبات تتعلق بالتأجير الكامل للعقارات كما تم تقييم مركز بن ٢ التجاري بناءً على الطريقة المعتمدة في تقرير التقييم من خلال إحتساب قيمة التكلفة علماً بأن القيمة التقديرية للعقار هي ٧٦,٠٥ مليون ريال سعودي بإستخدام طريقة التدفقات النقدية.
- تم تقييم عقار هوم ووركس بناءً على العقد المبرم مع المستأجر (شركة الفطيم العالمية التجارية) كونها جهة مستقلة عن مالك العقار.

ويقوم مدير الصندوق بالتأكد من نشر تقارير التقييم الخاصة بأصول الصندوق للجمهور في موقعه الإلكتروني. ويتم نشرها فوراً مع موافقة الهيئة على الطرح (على ألا 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 – خلال مدة لا تتجاوز ١٥ يوم عمل من تاريخ إصدار التقارير.

(ه) **عدد مرات التقييم ويوم التقويم**

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 التقويم»). ويجوز لمدير الصندوق تأجيل تقييم أصول الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية طبقاً للمادة (٢٢) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(و) **كيفية الإعلان عن صافي قيمة الأصول**

يقوم مدير الصندوق بإعلان صافي قيمة أصول الصندوق خلال ٣٠ يوم عمل من يوم التقويم 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.
- حاصل على 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 التجاري، اكتسب خبرة شاملة في إدارة محافظ القروض وهيكلة القروض الإسلامية. كما اكتسب من خلال مسؤولياته الإشرافية على إدارة الأصول بشركة الخبير المالية مزيداً من الخبرات المتنوعة في صناديق التطوير العقاري والصناديق المُدرة 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.
- حاصل على 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 التجاري 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 والهيكلة المالية.
- كان الشريك التنفيذي ورئيس قسم إدارة الأصول لشركة الخبير المالية (من أغسطس ٢٠٠٦ حتى أغسطس ٢٠٠٩). وقبل ذلك، كان رئيس تطوير المنتجات والمخاطر التشغيلية في البنك الأهلي التجاري 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 الرئيس التنفيذي لشركة سموم للاستشارات والخدمات المالية.
- 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 رئيس الفريق المالي للخصخصة 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 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 إجتماعين إثنين خلال السنة كحد أدنى (وأربعة إجتماعات خلال السنة كحد أقصى)، وعليه سيكون إجمالي بدل الحضور المتوقع للعضوين هو ١٦,٠٠٠ ريال سعودي (٣٢,٠٠٠ ريال سعودي كحد أقصى). وبذلك يكون مجموع الأتعاب المتوقع دفعها خلال السنة لأعضاء مجلس الإدارة المستقلين هي ٢٦,٠٠٠ ريال سعودي (٤٢,٠٠٠ ريال سعودي كحد أقصى). 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 إلتزام 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 مالك 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 الخبير لتطوير الأراضي ٢	الرئيس
	صندوق الخبير العقاري السكني لوسط لندن ١	الرئيس
	صندوق الخبير للتطوير العقاري السكني ١ (مساكن ١)	الرئيس
	صندوق الخبير للتطوير العقاري السكني ٢	الرئيس
	صندوق الخبير للدخل العقاري الأمريكي	الرئيس
	صندوق الخبير للفرص الاستثمارية العقاري ١	الرئيس
	صندوق الخبير للملكية الخاصة الصناعي	الرئيس
	صندوق الخبير للشركات المتوسطة والصغيرة ١	الرئيس
	صندوق الخبير للملكية الخاصة الطبي ١	الرئيس
	صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي ١	الرئيس
أحمد سعود حمزة غوث	صندوق الخبير للفرص الاستثمارية العقاري ٢	الرئيس
	صندوق الخبير للضيافة ١	الرئيس
	صندوق الخبير لتطوير الأراضي ٢	عضو
	صندوق الخبير العقاري السكني لوسط لندن ١	عضو
	صندوق الخبير للتطوير العقاري السكني ١ (مساكن ١)	عضو
	صندوق الخبير للتطوير العقاري السكني ٢	عضو
	صندوق الخبير للدخل العقاري الأمريكي	عضو
	صندوق الخبير للفرص الاستثمارية العقاري ١	عضو
	صندوق الخبير للملكية الخاصة الصناعي	عضو
	صندوق الخبير للشركات المتوسطة والصغيرة ١	عضو
	صندوق الخبير للملكية الخاصة الطبي ١	عضو
	صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي ١	عضو
هشام عمر علي باروم	صندوق الخبير للضيافة ١	عضو
	صندوق الخبير السعودي للدخل العقاري ١	عضو
	صندوق الخبير للفرص الاستثمارية العقاري ٢	عضو
فاروق فؤاد أحمد غلام	صندوق الخبير للفرص الاستثمارية العقاري ١	عضو مستقل
	صندوق الخبير لتطوير الأراضي ٢	عضو مستقل
	صندوق الخبير للملكية الخاصة الصناعي	عضو مستقل
	صندوق الخبير للملكية الخاصة الطبي ١	عضو مستقل
عادل عبدالله إسماعيل سموم	صندوق الخبير لتطوير الأراضي ٢	عضو مستقل
	صندوق الخبير العقاري السكني لوسط لندن ١	عضو مستقل
	صندوق الخبير للتطوير العقاري السكني ١ (مساكن ١)	عضو مستقل
	صندوق الخبير للتطوير العقاري السكني ٢	عضو مستقل
	صندوق الخبير للدخل العقاري الأمريكي	عضو مستقل
	صندوق الخبير للملكية الخاصة الصناعي	عضو مستقل
	صندوق الخبير للشركات المتوسطة والصغيرة ١	عضو مستقل
	صندوق الخبير 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 إجتماعات 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 صحيحا إلا إذا حضره أغلبية أعضائه. وتصدر قرارات المجلس بموافقة من أغلبية الأعضاء. وفي حال كانت الأصوات متساوية، ويكون لرئيس المجلس صوت ترجيحي.

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 اول اجتماع لاحق للتوثيق الرسمي. ويمكن عقد اجتماعات مجلس إدارة الصندوق والتصويت فيها عن طريق الوسائل التكنولوجيا 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**

شركة الخبير المالية

ص.ب. ١٢٨٢٨٩، جدة ٢١٣٦٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٢٠٠١٠٧٠٧ ٩٦٦+
فاكس: ٦٦٦٣ ٦٥٨ ١٢ ٩٦٦+
سجل تجاري رقم: ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥
ترخيص هيئة السوق المالية: ٣٧-٠٧٠٧٤
الموقع الالكتروني: 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 ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥ الصادر عن وزارة التجارة والاستثمار وبموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس الهيئة وترخيص رقم ٣٧-٠٧٠٧٤ بتاريخ ٢٠٠٧/٠٧/٠٤م. للقيام بما يلي: (١) التعامل كأصيل/متعهد بالتغطية، (٢) الترتيب، (٣) تقديم المشورة، (٤) الإدارة، و(٥) الحفظ.

(ج) **خدمات مدير الصندوق**

يعيّن 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؛
- إطلاع 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:

١. توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط الإدارة دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم.
٢. الغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط الإدارة أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
٣. تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الإدارة.
٤. إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل – بشكل تراه الهيئة جوهرياً – بالتزام نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
٥ .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.
٦. 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.
٧. 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 (٥) أعلاه خلال يومي عمل من حدوثها.

إذا مارست الهيئة أياً 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 جوهري 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 بالصندوق. ولا يكون لدائني مدير الصندوق أو أمين الحفظ أي مصلحة في أي أصول بالصندوق. 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 جوهري 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 توخي الحكمة وحسن النية وأخذ مصالح المستثمرين والأطراف ذات العلاقة ككل بعين الاعتبار.

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

لا يوجد أي تضارب مصالح جوهري 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

سيشارك مدير الصندوق في الطرح الأولى والإستحواذ على ٤,٨٩٤,٤٥٠ وحدة تساوي ٤٨,٩٤٤,٥٠٠ ريال سعودي (٧,٣٧٪ من إجمالي رأس مال الصندوق) مقابل مساهمته في الصندوق في تاريخ الإدراج، ويُسمَح 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.

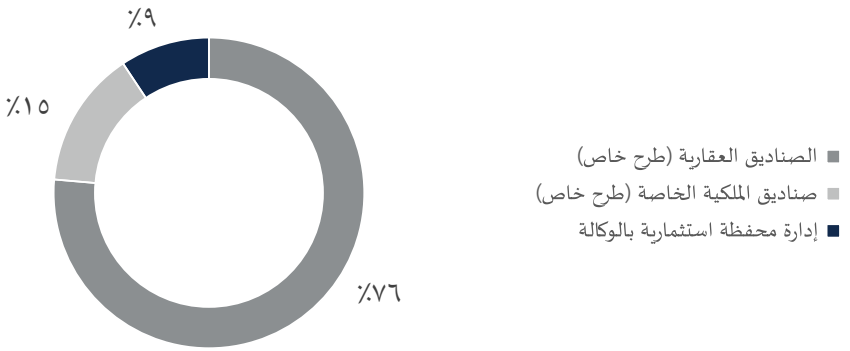
ويحظر على مدير الصندوق التصرف بالبيع لأي من الوحدات التي يملكها في الصندوق عند بدء التداول، وذلك لمدة سنة واحدة (١) اعتباراً من تاريخ البدء بتداول وحدات الصندوق.

(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 تلبي مجموعة واسعة من الأهداف الاستثمارية.

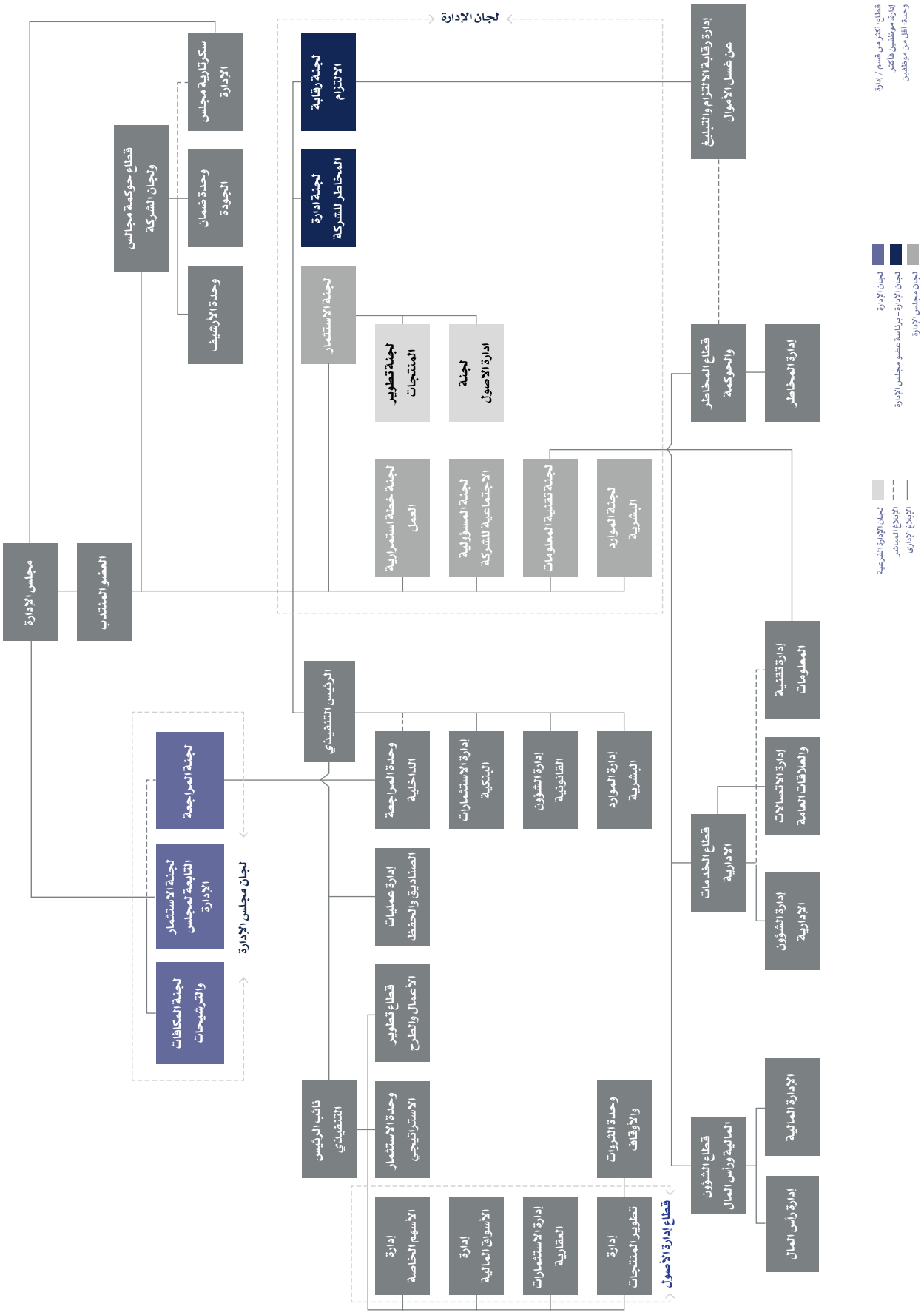
الاصول تحت الادارة

تدير شركة الخبير المالية أصولاً بقيمة ٤,٧٧ مليار ريال سعودي تقريباً كما في ٣١ ديسمبر ٢٠١٧م. وتتنوع هذه الأصول للفئات التالية:

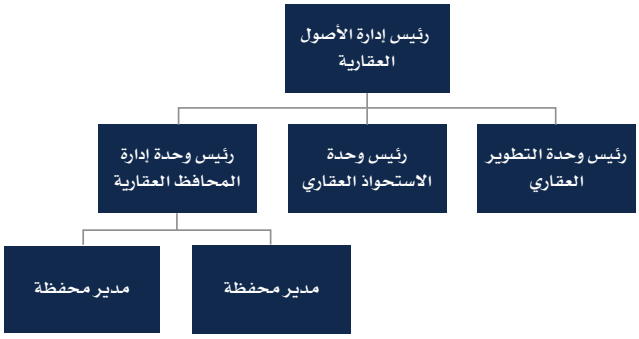


الاصول تحت الادارة	العدد	القيمة (مليون ريال سعودي)
الصناديق العقارية (طرح خاص)	١٠ صناديق	٣,٦٢٩
صناديق الملكية الخاصة (طرح خاص)	٥ صناديق	٧٠٢
إدارة محفظة استثمارية بالوكالة	٩١ محفظة	٤٤٣
المجموع	١٥ صندوق و٩١ محفظة	٤,٧٧٤

الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق



الهيكل التنظيمي لإدارة الاصول العقارية



١٤. أمين الحفظ

(أ) **الاسم والعنوان:**

شركة الإنماء للاستثمار
ص.ب. ٦٦٣٣٣
الرياض ١١٥٧٦
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٩٩ ٢١٨٥ ١١ ٩٦٦+
فاكس: ٩٠٠ ٢١٨٥ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com

إن أمين الحفظ مرخص من هيئة السوق المالية كـ «شخص مرخص له» بموجب الترخيص رقم ٣٧- ٠٩١٣٤. وسيقوم أمين الحفظ بتأسيس واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تَكُوِّنْ «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 تأدية 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. الغاء 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 ولوائحه التنفيذية.
٥. أي حالة أخرى ترى الهيئة بناءً على أسس معقولة أنها ذات أهمية جوهرية.

إذا مارست الهيئة أياً 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 مالكي الوحدات 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. مدراء الأملاك

(أ) **تفاصيل مدراء 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	شركة أبناء سليمان القضيبي*	ص.ب. ٧٤٩٥ الرياض ١١٤٦٢ المملكة العربية السعودية
مركز بلازو	شركة نمو المحدودة	ص.ب. ٨٩٦٠٩ الرياض ١١٦٩٢ المملكة العربية السعودية
مركز «هوم وركس"	شركة الفطيم العالمية التجارية*	ص.ب. ٧٢٧٨ جدة ٢١٤٦٢ المملكة العربية السعودية
مركز «أهلا كورت"	شركة ند العربية للتسويق العقاري*	ص.ب. ٥٤١٦١ جدة ٢١٥١٤ المملكة العربية السعودية
مركز "بن ٢" التجاري	شركة ند العربية للتسويق العقاري*	ص.ب. ٥٤١٦١ جدة ٢١٥١٤ المملكة العربية السعودية
مركز «النخبة التجاري"	شركة ند العربية للتسويق العقاري*	ص.ب. ٥٤١٦١ جدة ٢١٥١٤ المملكة العربية السعودية

* المستأجر مسؤول عن إدارة العقار

(ب) **مهام مدراء 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 واشعار مالكي الوحدات بذلك.

(ج) **استثمار مدراء الأملاك في الصندوق**

يجوز لمدراء الأملاك الاشتراك في الصندوق نقداً أو عيناً كما هو منصوص عليه في البند (٧) من الشروط والأحكام والمُعنون «الاشتراك».سيقوم مدراء الأملاك بالاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي كالتالي:

رقم	مدراء الأملاك	طريقة الاشتراك	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ر.س.)	نسبة الملكية في الصندوق (٪)
١	شركة أبناء سليمان القضيبي*	عيني	٦,٢٥٠,٠٠٠	٦٢,٥٠٠,٠٠٠	٪٩,٤١
إجمالي الاشتراك من قبل مدراء الأملاك			٦,٢٥٠,٠٠٠	٦٢,٥٠٠,٠٠٠	٪٩,٤١

* شركة أبناء سليمان القضيبي هو أيضاً المالك الحالي لحق المنفعة لعقار «جالري مول»

١٦. المحاسب القانوني

(أ) **الاسم والعنوان:**

أرنست آند يونغ
ص.ب ١٩٩٤ , جدة ٢١٤٤١
المملكة العربية السعودية
www.ey.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 ٢٠١٨.

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 لهيئة السوق المالية بمجرد اعتمادها ويتم توفيرها (دون أي رسم) لمالكي الوحدات خلال ٢٥ يوم عمل كحد أقصى من نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية غير المدققة و٤٠ يوم عمل كحد أقصى من نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية المدققة، 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 جوهري 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 ومديريه 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 توخي الحكمة وحسن النية وأخذ مصالح المستثمرين والأطراف ذات العلاقة ككل بعين الاعتبار.

وبدايةً، 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 رهناً 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 تُقَدِّم 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 أية عقارات يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً وتدفع بعد افراغ 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 قِبل «صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي ١» وهو صندوق طرح خاص أنشئ ويدار من قبل شركة الخبير المالية بموجب لوائح صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية، وتستثمر فيه شركة الخبير المالية بصفتها 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 يرونه 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 حالة 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 ١، 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 (٥) 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 تندرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر على أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين؛

٢) أي صفقة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو تأجيره 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 دعاوى تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي او 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 او 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 او يقدم تمويلا له إذا كانت هذه الصفقة او الترتيب مساوية أو تزيد على ١٪ من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة؛

٩) أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسة 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 لرأس مال الصندوق.

التقارير الربع سنوية

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

- سعر الوحدة في نهاية ربع السنة المالية
- الدخل التأجيري للوحدة الواحدة
- نسبة الرسوم والمصاريف
- أداء سعر الوحدة الواحدة
- قائمة بأسماء العقارات التابعة للصندوق ونسبتها من المحفظة الكلية للصندوق
- نسبة الاقتراض من صافي قيمة أصول الصندوق.

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 الاخيرة (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) سِجل أداء يبين 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 إي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق للإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.

(و) في حال حدوث تغييرات جوهرية 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.

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 المُقترَح. 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 الماليةفوراً 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 ٥ 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 (هـ).

(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 رأس مال الصندوق.

(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 فيما يتعلق بقبول 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 الأولي حتى تاريخ الإقفال فقط بينما تتعامل السوق المالية السعودية مع المتطلبات ذات العلاقة بدءً من تاريخ الإدراج.

(ب) **المدير الإداري**

الاسم والعنوان:

شركة الخبير المالية
ص.ب. ١٢٨٢٨٩
جدة، ٢١٣٦٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٢٠٠١٠٧٠٧ ٩٦٦+
فاكس: ٦٦٦٣ ٦٥٨ ١٢ ٩٦٦+
سجل تجاري رقم: ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥
ترخيص هيئة السوق المالية: ٣٧-٠٧٠٧٤
الموقع الالكتروني: www.alkhabeer.com

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

(ج) **المستشار الشرعي**

تم تعيين دار المراجعة الشرعية ذ.م.م. كمستشار شرعي للصندوق («المستشار الشرعي»). وهو شركة متخصصة توفر الفتاوى الشرعية والتدقيق، كما أنها عضو مشارك في هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية (AAOIFI) وعضو في المجلس العام للبنوك والمؤسسات المالية الإسلامية. كما أن المستشار الشرعي هو شركة مرخصة من مصرف البحرين المركزي للقيام بخدمات مختلفة ومكملة.

عنوان المستشار الشرعي:

دار المراجعة الشرعية ذ.م.م.
ص.ب. ٢١٠٥١
المنامة
مملكة البحرين

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 (د) من الشروط والأحكام.

يتقاضى المستشار الشرعي أتعابه من أصول الصندوق مقابل خدماته. وللاطلاع 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 بحت ومستقل.

(هـ) العقود المهمة

العقود المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية هي كالتالي:

مجمع الملقا السكني	- إتفاقية شراء العقار المبدئي الأول «مجمع الملقا السكني»: وهي إتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الأول بإجمالي سعر شراء وقدره ٣١٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وبموجب الإتفاقية، 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 بإسمها 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 الخبير للدخل العقاري السعودي ١)، نيابة عن البائع (صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي ١). تم الترتيب مع البائع بموجب اتفاقية ملزمة لتحويل عقد الإيجار من شركة توسع الثالثة (أمين حفظ صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي ١) لصالح الشركة ذات الغرض الخاص التابعة لأمين حفظ الصندوق المتداول (صندوق الخبير 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 ٢٠١٩ 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 مماثله 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 الخبير للدخل العقاري السعودي ١) 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 الخبير للدخل العقاري السعودي ١) بموجب الاتفاقية الملزمة الموقعة معه، لتحويل عقد الصيانة والتشغيل من شركة توسع الثالثة لصالح الشركة ذات الغرض الخاص التابعة لأمين حفظ الصندوق المتداول (صندوق الخبير ريت) أو أي جهة أخرى فور إتمام نقل ملكية العقار لصالح الصندوق المتداول، وذلك بما لا يتعارض مع شروط وأحكام الصندوق.

جالري مول	- اتفاقية شراء العقار المبدئي الثاني «جالري مول»: وهي إتفاقية لشراء حق انتفاع يتعلق بالعقار المبدئي الثاني بإجمالي سعر شراء وقدره ١٥٥,٠٠٠,٠٠٠ريال سعودي. وبموجب الإتفاقية، 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 الخبير ريت» لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على حق الانتفاع بالعقار. - اتفاقية إيجار العقار المبدئي الثاني « جالري مول « : سيتم تحويل عقد ايجار الأرض الواقع بها العقار من المستأجر الحالي « شركة أبناء سليمان القضيبي» إلى الشركة الحافظة لأصول الصندوق. ومن ثم توقيع عقد تأجير العقار المذكور مع شركة أبناء سليمان القضيبي بحيث تكون الفترة الإيجارية لمدة ١٠ سنوات (منها ٥ سنوات الزامية) بقيمة ايجارية 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 الحافظة 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 ايجار الأرض المذكور. وبذلك يكون صافي قيمة الإيجار السنوي للعقار (بعد خصم القيمة الإيجارية السنوية للأرض) مبلغ وقدره ٢١,٢٤٠,٠٠٠ ريال سعودي. - عقد إدارة وتشغيل العقار المبدئي الثاني «جالري مول»: سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أية تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.
مركز بلازو	- اتفاقية شراء العقار المبدئي الثالث «مركز بلازو»: وهي إتفاقية 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 ٥٠,٣٨٨,٨٠٠ ريال سعودي ويتم دفع الشيك الثاني لشركة نمو المحدودة بمبلغ ٤٢,٩١١,٢٠٠ ريال سعودي وذلك عند افراغ العقار أمام كتابة العدل المختصة لصالح الشركة الحافظة لأصول الصندوق. - اتفاقية إيجار العقار المبدئي الثالث «مركز بلازو»: سيتم الترتيب لتحويل عقود الإيجارات القائمة بحيث يكون المالك الجديد للعقار (المؤُجر) أي جهة يتم تحديدها من قبل شركة الخبير المالية بحيث يتم تحويل عقد الإيجار فور إفراغ العقار. أيضاً في حال لم يتم تأجير معرض رقم ٧ قبل الافراغ و التنازل لصالح الشركة الحافظة لأصول الصندوق، فإن شركة نمو المحدودة ستقوم بتوقيع عقد استئجار للموقع المذكور و البالغ مساحته ٤١٥,٢٥ متر مربع بعقد محدد المدة بسنتين هجريتين بقيمة ايجارية سنوية قدرها ٥٤٨,١٣٠ ريال شاملة ١٠٪ خدمات تدفع مقدما و بشكل نصف سنوي و يضاف الى القيمة الإيجارية ضريبة القيمة المضافة، على أن ينص عقد الإيجار على حق شركة نمو المحدودة بتأجير المعرض من الباطن لأي طرف آخر (بقيمة ايجارية سنوية لا تقل عن ٥٤٨,١٣٠ ريال سعودي) وفي حال تم تأجير المعرض لطرف ثالث غير شركة نمو بعد الافراغ والتنازل لصالح شركة الخبير المالية أو أي شركة أخرى يتم تعيينها لهذا الغرض (بقيمة ايجارية سنوية لا تقل عن ٥٤٨,١٣٠ ريال سعودي) ، فانه سيتم التنازل عن عقد الإيجار بجميع التزاماته وحقوقه لصالح شركة الخبير 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 ٣ سنوات وبقيمة اجمالية سنوية وقدرها ٤٠٠,٠٠٠ 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.

هوم وركس	- اتفاقية شراء العقار المبدئي الرابع- «هوم وركس»: وهي إتفاقية 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 افراغ العقار أمام كتابة العدل المختصة لصالح الشركة الحافظة 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 اجل استكمال العلاقة الإيجارية، بحيث يكون المؤجر أي جهة أخرى يتم تحديدها من قبل شركة الخبير المالية بحيث يتم تحويل عقد الإيجار فور افراغ العقار المذكور. - إتفاقية إدارة وتشغيل العقار المبدئي الرابع "هوم وركس": سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أية تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.
أهلاً كورت	- اتفاقية شراء العقار المبدئي الخامس- «أهلاً كورت»: وهي إتفاقية 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 بالاضافة الى 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 الزامية بمبلغ ٧ مليون ريال سعودي سنويا للخمسة سنوات الأولى وبزيادة وقدرها ٥٪ يتم تطبيقها كل ٥ سنين خلال الفترة الإيجارية. وتدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي مقدم. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر الشركة الحافظة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. - إتفاقية 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 اليه، بما يشمل تكاليف الجهات الحكومية والخدمية (مثل الماء والكهرباء والصرف الصحي وغيرها من الخدمات) والتأمين التشغيلي والضرائب والصيانة التشغيلية وضريبة القيمة المضافة.
مركز بن ٢ التجاري	- اتفاقية شراء العقار المبدئي السادس- « مركز بن٢ التجاري » : وهي إتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الخامس 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 بالاضافة الى 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 بن٢ التجاري»: يتم توقيع عقد تأجير العقار لشركة ند العربية للتسويق العقاري لمدة ١٥ سنة الزامية بمبلغ ٩ ملايين ريال سعودي سنويا للخمسة سنوات الأولى وبزيادة وقدرها ٥٪ يتم تطبيقها كل ٥ سنين خلال الفترة الإيجارية. وتدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي مقدم. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر لصالح الشركة الحافظة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. - إتفاقية إدارة وتشغيل العقار المبدئي السادس " مركز بن٢ التجاري " : سوف يكون المستأجر "شركة ند العربية للتسويق العقاري" مسؤول عن كافة التكاليف والرسوم المتعلقة بإدارة وتشغيل وتسويق العقار المشار اليه، بما يشمل تكاليف الجهات الحكومية والخدمية (مثل الماء والكهرباء والصرف الصحي وغيرها من الخدمات) والتأمين التشغيلي والضرائب والصيانة التشغيلية وضريبة القيمة المضافة.

مركز النخبة التجاري	- اتفاقية شراء العقار المبدئي السابع- «مركز النخبة التجاري»: وهي إتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الخامس بإجمالي سعر شراء وقدره ١٦٠,٠٠٠,٠٠٠ريال سعودي، وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ ٦٠,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي بالاضافة الى حصة عينية تعادل مبلغ ٩٩,٥٠٠,٠٠٠ ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في «صندوق الخبير ريت» لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار المبدئي السابع- «مركز النخبة التجاري»: يتم توقيع عقد تأجير العقار لشركة ند العربية للتسويق العقاري لمدة ١٥ سنة الزامية بمبلغ ١٦ مليون ريال سعودي سنويا للخمسة سنوات الأولى وبزيادة وقدرها ٥٪ يتم تطبيقها كل ٥ سنين خلال الفترة الإيجارية. وتدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي مقدم. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر الشركة الحافظة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. - إتفاقية 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 اليه، بما يشمل تكاليف الجهات الحكومية والخدمية (مثل الماء والكهرباء والصرف الصحي وغيرها من الخدمات) والتأمين التشغيلي والضرائب والصيانة التشغيلية وضريبة القيمة المضافة.

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 ايرنست 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 ابراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج آند 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 قانونيه 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 من مصرف الراجحي:** حصل الصندوق على تسهيلات ائتمانية متوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية من مصرف الراجحي مدتها خمس سنوات.

- **اتفاقية مستشار الضريبة:** قام الصندوق بتعيين شركة طلال أبو غزالة وشركاه كمستشار الضريبة للصندوق.

(و) 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 الإلتزام ومكافحة غسل الأموال في شركة الخبير المالية على:

مدير إدارة رقابة الإلتزام
إدارة رقابة الإلتزام
شركة الخبير المالية
طريق المدينة
ص.ب. ١٢٨٢٨٩ ,جدة ٢١٣٦٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٢٠٠١٠٧٠٧ ٩٦٦+
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

٢٣. إجراء تعديلات على الشروط والأحكام

يقوم مدير الصندوق بتعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً لتقديره رهناً بموافقة مجلس إدارة الصندوق والمستشار الشرعي وهيئة السوق المالية، شريطة الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات على أي تغيير أساسي مقترح منصوص عليه في البند (٢١) من هذه الشروط والأحكام.

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

ويعلن مدير الصندوق أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية في غضون ١٠ أيام عمل من تاريخ إجراء أي تغيير، بما في ذلك التحديثات السنوية الخاصة بأداء الصندوق.

ويعلن مدير الصندوق أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية قبل ٢٠ يوم عمل من سريان أي تغيير.

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

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 ولوائحه التنفيذية 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 (أ) – 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 الاستثماري العقاري، والتعليمات الخاصة بالصناديق 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 السعودية والسوق المالية السعودية آية مسؤولية عن محتوى هذه 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 وخلوّه 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. مع مراعاة الإفصاحات المذكورة في هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق بوجود/عدم وجود تضارب مصالح مباشرة/غير مباشرة بين:

(أ) مدير الصندوق.

(ب) مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.

(ج) ملاك العقارات المرتبطين بالصندوق وهم مستأجرين الأصول العقارية المبدئية بعد نقل ملكيتها للصندوق.

(د) مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها ١٠٪ أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية.

٥. يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق: لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرّف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهّلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

٦. يقر مدير الصندوق بأن العضوين المستقلين، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة عمر الصندوق.

٧. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمّة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق «شركة الخبير المالية» يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

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

٩. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في البند (١٠) من هذه الشروط والأحكام والمعنون «الرسوم والأتعاب والعمولات».

١٠. يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق، وفي حال عدم استكمال ذلك خلال فترة ٦٠ يوم عمل بعد إعلان التخصيص كما هوموضح في البند (٧) من هذه الشروط والأحكام والمعنون «الاشتراك» ، سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين.

١١. 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. وسوف يُلزم مدير الصندوق أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يُسجل في محضر الاجتماع. وسوف يضمن مدير الصندوق بأن لا يشترك العضو ذي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادرة في هذا الشأن.

١٢. يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الافصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك في الصندوق وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في هذه الشروط والأحكام.

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

(أ) التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛

(ب) التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛

(ج) التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛

(د) أي زيادة في رأس مال الصندوق.

١٤. 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 تصرّف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤوليةً عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرّف بحسن نيّة ويثبُت 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 التصرّف لا ينطويً على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرّف المتعمّد.

١٥. يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الأطراف ذات علاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة ولن تؤثر سلبياً بأي شكل من الأشكال على أداء الصندوق وملاكه.

١٦. يقر مدير الصندوق بأنه لم يمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض نقدي أو غير نقدي لأي من الأطراف في الصندوق أو خارجه غير ما تم ذكره في الشروط والأحكام.

١٧. يقر مدير الصندوق بأنه تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام والمعلومات التي يمكن أن تؤثر على قرار الاشتراك في الصندوق والمستثمرين فيه.

١٨. يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب دراسات نفي الجهالة، بأن ملاك العقار والمستأجرين ليسوا معرضين لحجز أو تحفظ على ممتلكاتهم أو حساباتهم.

١٩. يقر مدير الصندوق حسب علمه واعتقاده وبعد اتخاذ كافة الخطوات اللازمة وبذل العناية الواجبة والمعقولة بصحة جميع الأرقام وكافة الملاحظات والمعلومات الخاصة بها المذكورة في الشروط والأحكام ومطابقتها للعقود وتقارير التثمين وأي مستند آخر ذا علاقة.

٢٠. يلتزم مدير الصندوق بإستخراج شهادة إتمام البناء أو أي مستند اخر يقوم مقامها للأصل العقاري المبدئي مركز «هوم وركس» وذلك خلال فترة ١٢ شهر من تاريخ بدء الصندوق. وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول في حال وقوع أي مخالفة بسبب عدم استخراج أي من شهادات إتمام البناء.

٢١. يقر مدير الصندوق بأنه تم الإفصاح لمقيمين الأصول العقارية المبدئية عن كافة المعلومات الجوهرية المتعلقة بالعقارات والتي من شأنها أن تؤثر على نتائج تقارير تثمين العقارات ومن ذلك العقود الأساسية و أي مخاطبات رسمية متعلقة بإلغاء العقود الإيجارية أو تخفيضها أو تعديلها بشكل جوهري.

٢٢. يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد منازعات أو حجوزات من شأنها أن تقيد بائعي الأصول العقارية المبدئية أو مستأجريها من القيام بإتمام عملية بيع وشراء وتأجير الأصول العقارية المبدئية وفقاً للترتيبات المتعلقة بالعقارات المبدئية ووفقاً لشروط وأحكام الصندوق والأنظمة المرعية في المملكة العربية السعودية.

٢٣. يقر مدير الصندوق بأنه سوف يعتزم خلال ١٢ شهر من تاريخ بدء الصندوق إلى تخفيض نسبة العوائد المحصلة من أي مستأجر لتكون بحد أقصى ٢٥٪ من إجمالي عوائد الصندوق، وذلك من خلال الاستحواذ على عقارات جديدة و/أو من خلال زيادة عدد المستأجرين.

الملحق (ب) – ملخص الإفصاح المالي

رسوم الإدارة	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 قيمة ٠,٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق حسب اخر 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).
أتعاب هيكلة رأس المال	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 إقفال أي عملية جمع لرأس المال. وبما أن إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح الأولي يساوي ٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي، فسيدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بقيمة ٩,٩٦٦,٣٦٠ ريال سعودي.
رسوم الاشتراك	رسوم الاشتراك معفاة خلال فترة الطرح الأولي للصندوق. ويحق لمدير الصندوق الحصول على رسم اشتراك («رسم الاشتراك») بنسبة ٢٪ من مبالغ الاشتراك المدفوعة والمخصصة في حال أي طروحات مستقبلية لزيادة رأس مال الصندوق ويتم خصم رسوم الاشتراك هذه عند استلام مبلغ الاشتراك وسداده لمدير الصندوق، وذلك علاوة على مبلغ الاشتراك.
أتعاب هيكلة التمويل	يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكلة تمويل بمقدار ١,٥٪ من المبلغ 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 كل سحب من التسهيلات مباشرة. وبما أن الصندوق سوف يحصل على تمويل بقيمة ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب) من مصرف الراجحي، ، فسيدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بقيمة ٥,١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
رسوم السعي والاستحواذ	يدفع الصندوق ما قيمته ٢,٥٪ من قيمة العقار كحد أقصى عند الاستحواذ عليه وتدفع للوسيط أو لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بالتقصي والتفاوض والمعاينة وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها خلال طرح الصندوق وعلى أية عقارات يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً. وتدفع بعد افراغ العقار مباشرة. ويدفع الصندوق رسوم السعي والاستحواذ المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية (بإستثناء مجمع الملقا السكني – لايوجد رسوم سعي واستحواذ لها) بقيمة إجمالية قدرها ١٦,١٥٧,٥٠٠ ريال سعودي.
رسوم الحفظ	– ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفَع مرة واحدة؛ و – ٠,٠٢٥٪ سنوياً من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، بحد أدنى ٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. وتدفع رسوم الحفظ بشكل نصف سنوي.
أتعاب المدير الإداري	يدفع الصندوق للمدير الإداري رسم سنوي بقيمة ٠,٠٢٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق.
أتعاب المحاسب القانوني	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية قدرها ٦٥,٠٠٠ ريال سعودي.
أتعاب مستشار الضريبة	يدفع الصندوق لمستشار الضريبة أتعاب سنوية قدرها ٤٢,٠٠٠ ريال سعودي.
أتعاب المستشار الشرعي	يدفع الصندوق للمستشار الشرعي أتعاب سنوية بقيمة ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي.
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. ومن المتوقع أن يتم عقد إجتماعين إثنين خلال السنة كحد أدنى وأربعة إجتماعات 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. 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.
رسوم رقابية	يدفع الصندوق رسوم رقابية بمبلغ ٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً. وتدفع هذه الرسوم لهيئة السوق المالية. وتدفع بشكل سنوي.

رسوم التسجيل لدى 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 ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفَع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات (تدفع قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق)؛ و - ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفَع سنوياً إلى السوق المالية السعودية مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات، وتتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.
رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية	من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية: - ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و - ٠,٠٣٪ سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (بحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وبحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي). تدفع رسوم الإدراج للسوق المالية السعودية قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق.
تكاليف التعاملات	يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الإستحواذ 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 ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وذلك لسداد ما يتعلق بتكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية المبدئية. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق. وسيتحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
تكاليف التمويل	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، إضافة إلى هامش الربح. وبما أن الصندوق سوف يحصل على تمويل بقيمة ٣٤٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب) من مصرف الراجحي، فإن تكاليف التمويل ستشمل على الآتي: ١. رسوم ترتيب: بقيمة ١٪ من مبلغ التمويل المسحوب. وتدفع مرة واحدة لمصرف الراجحي عند سحب التسهيلات مباشرةً. ٢. هامش الربح: ٢,٢٥٪ من مبلغ التمويل المسحوب زائداً معدل الفائدة ما بين البنوك السعودية سايبور لفترة ٦ أشهر ويدفع بشكل نصف سنوي لمصرف الراجحي.
أتعاب إدارة الأملاك	يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بأتعاب تشغيل وإدارة وصيانة وتأمين 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 بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق في حينه بحيث يتم دفع الأتعاب المذكورة من أصول الصندوق. ويبلغ متوسط الميزانية السنوية (لفترة خمسة سنوات) لأتعاب إدارة الأملاك ٤,٥٠١,٦٠٠ ريال سعودي.
أتعاب التطوير	في حال قام الصندوق مستقبلاً بالإستحواذ 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 المبدئية.
مصاريف أصول الصندوق	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 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 الغير شرعية (إن وجدت). ويكون الصندوق مسؤولاً عن أية ضريبة أو زكاة مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من قبل الجهات المنظمة. ومن المتوقع ألا تتجاوز هذه المصروفات ٠,٥٪ سنوياً من إجمالي أصول الصندوق بإستثناء الرسوم والعمولات والضرائب التي تخضع للوائح والتنظيمات الحكومية. وتم تخصيص ميزانية بمبلغ ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لسداد أتعاب المستشار القانوني للصندوق (مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية - بالتعاون مع كينج آند سبالدنج إل إل بي).
نسبة تكاليف الصندوق (Total Expense Ratio)	نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي رأس مال الصندوق (Total Expenses Ratio) للسنة الأولى من عمر الصندوق هي ٤,٣٧٪. وسيتم تحديث هذه النسبة بشكل ربع سنوي وتنشر على موقع مدير الصندوق والموقع الالكتروني للسوق.

مثال لاحتساب الرسوم ونسبة تكاليف الصندوق (Total Expense Ratio) لعشرة سنوات

الجدول التالي يوضح مثال افتراضي وتوضيحي لاستثمار عميل بمبلغ ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لمدة عشر سنوات «مدة الإستثمار»، وبافتراض أن رأس مال الصندوق في تلك الفترة هو ١,٠٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ولم تتغير طول مدة الاستثمار، وعلى افتراض أن يحقق الصندوق عائد صافي على الاستثمار بنسبة ٩,٠٦٪ للعام الأول من عمر الصندوق وبنسبة ٨,٠١٪ سنوياً ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من عمر الصندوق على الاستثمار، وعلى افتراض بأن الصندوق سيوزع ١٠٠٪ من صافي عوائد الصندوق سنوياً، وعلى افتراض بأن جميع مصاريف الصندوق لم تتغير طول مدة الاستثمار، كما احتسبت رسوم التسجيل والادراج في السوق المالية (تداول) للقيمة السوقية للصندوق سنويا بالحد الأقصى. الجدول التالي يوضح حصة مالك الوحدات من المصاريف والعائد الصافي للاستثمار بالريال السعودي وذلك بناء على المثال الافتراضي:

سعر الوحدة	١٠ ريال سعودي
عدد وحدات الصندوق	١٠٠ مليون وحدة
رأس مال الصندوق الافتراضي	١,٠٠٠ مليون ريال سعودي
مبلغ التمويل المسحوب الإفتراضي (بناءً على نسبة تمويل الصندوق٥١,١٧٪ من رأس مال الصندوق)	٥١٢ مليون ريال سعودي
صافي قيمة الإيجار السنوي الافتراضي	١٢٧ مليون ريال سعودي

عدد وحدات الاشتراك الافتراضي	١٠٠,٠٠٠ وحدة
مبلغ الاشتراك الافتراضي	١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

نوع الرسوم	الرسوم التي تطبق على مالك الوحدات لمدة العام الأول من عمر الصندوق (٪)	المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات لاستثماره في الصندوق لمدة العام الأول من عمر الصندوق (ريال سعودي)	الرسوم التي تطبق على مالك الوحدات سنوياً ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من عمر الصندوق	المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات لاستثماره في الصندوق سنوياً ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من عمر الصندوق (ريال سعودي)
رسوم الاشتراك*	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
رسوم الإدارة (٩٪ من صافي قيمة الإيجار السنوي، على أن لا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل ٠,٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق)	٠,٧٥٠٪	٧,٥٠٠	٠,٧٥٠٪	٧,٥٠٠
رسوم الحفظ (٠,٠٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق)	٠,٠٤٤٪	٤٣٧	٠,٠٣٦٪	٣٦١
أتعاب المدير الإداري (٠,٠٢٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق)	٠,٠٢٥٪	٢٥٠	٠,٠٢٥٪	٢٥٠
أتعاب المحاسب القانوني (٦٥,٠٠٠ ريال سعودي)	٠,٠٠٧٪	٦٥	٠,٠٠٧٪	٦٥
أتعاب المستشار الشرعي (٢٠,٠٠٠ ريال سعودي)	٠,٠٠٢٪	٢٠	٠,٠٠٢٪	٢٠
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (٢٦,٠٠٠ ريال سعودي)	٠,٠٠٣٪	٢٦	٠,٠٠٣٪	٢٦
أتعاب مستشار الضريبة (٤٢,٠٠٠ ريال سعودي)	٠,٠٠٤٪	٤٢	٠,٠٠٤٪	٤٢

رسوم الإدراج ورسوم التسجيل لدى تداول	٪٠,٠٩٠	٩٠٢	٪٠,٠٩٠	٩٠٢
رسوم رقابية (٧,٥٠٠ ريال سعودي)	٪٠,٠٠١	٨	٪٠,٠٠١	٨
تكاليف تقييم الأصول	٪٠,٠٤٢	٤٢٠	٪٠,٠٤٢	٤٢٠
مصاريف اخرى (الخدمات المهنية والتشغيلية والمصاريف الاستشارية والرسوم التنظيمية وأتعاب ومصاريف التقاضي)	٪٠,٠١٨	١٧٥	٪٠,٠١٨	١٧٥
أتعاب إدارة الأملاك	٪٠,٤٣٠	٤,٢٩٨	٪٠,٣٢٥	٣,٢٥٣
إيجار أرض الأصل العقاري المبدئي "جالري مول"	٪٠,٢٣٨	٢,٣٧٦	٪٠,٢٣٨	٢,٣٧٦
تكاليف التمويل	٪٢,٧١٢	٢٧,١٢١	٪٢,٧١٢	٢٧,١٢١
إجمالي الرسوم والمصاريف المتكررة	**٪٤,٣٦٤**	**٤٣,٦٤٠**	**٪٤,٢٥٢**	**٤٢,٥٢٠**

أتعاب هيكلة التمويل	٪٠,٧٦٨	٧,٦٧٦	لا يوجد	لا يوجد
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	٪٠,٥١٢	٥,١١٧	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف أخرى – أتعاب المستشار القانوني	٪٠,٠٤٥	٤٥٢	لا يوجد	لا يوجد
الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج	٪٠,٠١٧	١٦٦	لا يوجد	لا يوجد
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة والتقييم للأصول العقارية المبدئية	٪٠,٢٢٦	٢,٢٥٨	لا يوجد	لا يوجد
تكاليف السداد المبكر للتمويل وفك الرهن الخاص بالأصل العقاري المبدئي "مجمع الملقا السكني	٪١,١٤٢	١١,٤٢٣	لا يوجد	لا يوجد
أتعاب هيكلة رأس المال	٪١,٥٠٠	١٥,٠٠٠	لا يوجد	لا يوجد
إجمالي الرسوم والمصاريف غير المتكررة (مدفوعة من رأس مال الصندوق)	**٪٤,٢٠٩**	**٤٢,٠٩١**	**لا يوجد**	**لا يوجد**

العائد الصافي الافتراضي للاستثمار **	–	٩٠,٦٠٠	–	٨٠,١٠٠

* رسوم الاشتراك معفاة خلال فترة الطرح الأولي للصندوق. ويحق لمدير الصندوق الحصول على رسم اشتراك بنسبة ٢٪ من مبالغ الاشتراك المدفوعة والمخصصة في حال أي طروحات مستقبلية لزيادة رأس مال الصندوق ويتم خصم رسوم الاشتراك هذه عند استلام مبلغ الاشتراك وسداده لمدير الصندوق، وذلك علاوة على مبلغ الاشتراك.

** عائد صافي مستهدف بنسبة ٩,٠٦٪ للعام الأول من عمر الصندوق و٨,٠١٪ سنوياً ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من عمر الصندوق (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)

مثال افتراضي لحساب رسوم الإدارة

صافي قيمة أصول الصندوق الافتراضي	١,٠٠٠ مليون ريال سعودي
صافي قيمة الإيجار السنوي الافتراضي	١٢٧ 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	١١,٤٣ مليون ريال سعودي
٠,٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق	٧,٥٠ مليون ريال سعودي
باعتماد القيمة الأدنى، يكون إجمالي رسوم الإدارة المطبقة على الصندوق ما يعادل ٠,٧٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق	٧,٥٠ مليون ريال سعودي

عدد وحدات الاشتراك الافتراضي	١٠٠,٠٠٠ وحدة
مبلغ الاشتراك الافتراضي	١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
رسوم الإدارة	٧,٥٠٠ ريال سعودي

الملحق (ج) – ملاك الشركات المالكة للعقارات

العقار/المنفعة	اسم المالك الحالي	اسم الشريك	نسبة الملكية في الشركة (٪)
جالري مول	شركة أبناء سليمان القضيبي	١. يوسف بن سليمان القضيبي	٣٨,٥٢٪
		٢. بدر بن سليمان القضيبي	٢٥,٠٢٪
		٣. سطام بن سليمان القضيبي	١٨,٧٤٪
		٤. خالد بن سليمان القضيبي	٩,٣٨٪
		٥. سلطان بن سليمان القضيبي	٨,٣٤٪

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

الملحق (د) – 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 حوافز 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 محددةً ومعلومةً 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 الإشتراك في الصندوق بناء على دراسة السوق، شريطة أن يكون ذلك على سبيل التقريب والتوقع.
- يجب على مدير الصندوق الإفصاح التام عن جميع المصاريف المحملة على الصندوق.
- يجب أن تكون جميع الوثائق المتعامل بها في الصندوق من عقود وغيرها من النماذج لاتخالف احكام الشريعة الاسلامية.
- 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 الحيازة/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 اضوابط الشرعية.
- لا يجوز أن يستثمر مدير الصندوق في العقارات التي تتركز أنشطة 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 .... إلخ 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 التصدق به إلى الجهات الخيرية بعد أخذ موافقة المستشار الشرعي.

٢. إذا كان مدير الصندوق يستطيع استبدال المستأجر ذو النشاط الغير المتوافق مع مستأجر نشاطه متوافق مع الضوابط والأحكام الشرعية دون إلحاق ضرر بالصندوق من الناحية المالية والقانونية فعليه المضي قدما في استبدال المستأجر بعد إعطائه إنذار كتابي مدته ٣ شهور.

٣. إذا كان الإجراء المذكور أعلاه سيسبب أضرار مالية أو قانونية على الصندوق ففي هذه الحالة فيترك 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 الإيجارات المتحصلة.

الملحق (هـ) – نموذج توكيل

أنا، _____

من الجنسية _____ صاحب بطاقة هوية/جواز سفر رقم _____

(بصفتي الممثل الشرعي لـ _____ («مالك الوحدات»)،

كالمالك المسجل والقانوني 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.

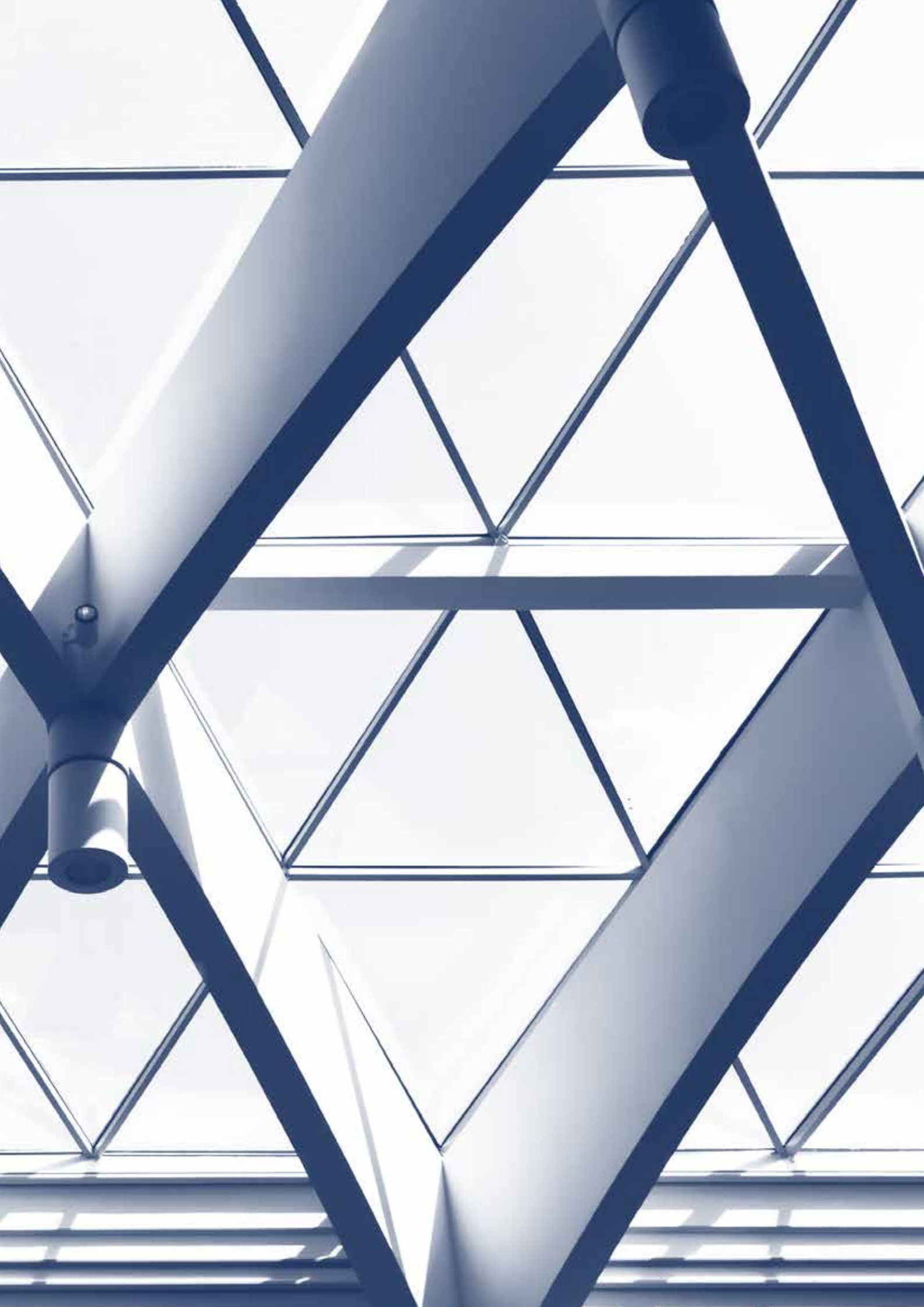
اسم الوكيل: _____

رقم الجوال: _____ البريد الالكتروني: _____

العنوان: _____

_____

توقيع الوكيل: _____



الملحق (و) – نموذج طلب الاشتراك
صندوق الخبير ريت

أ – معلومات المشترك (للأفراد)

اسم المستثمر: _____ الجنسية: _____

التاريخ: _____ رقم الهوية: _____ نوع الهوية: _____

تاريخ الميلاد: _____ مكان الميلاد: _____ رقم الجوال: _____

البريد الالكتروني: _____ 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: _____ الجنسية: _____

التاريخ: _____ رقم الهوية: _____ نوع الهوية: _____

تاريخ الإصدار: _____ تاريخ الانتهاء: _____ رقم الهاتف: _____

البريد الالكتروني: _____ 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 للمشترك (الأفراد /الشركات والصناديق الاستثمارية)

☐ نوافق على خصم المبلغ الإجمالي المستحق الدفع من حسابنا الاستثماري

اسم البنك: _____

رقم الحساب البنكي (IBAN): ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

هـ – تفاصيل المحفظة المراد أيداع الوحدات فيها:

اسم المستثمر: _____

رقم المحفظة: _____ رقم الحساب الاستثماري: _____

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 الخبير ريت والذي قد يقبل كلياً أو جزئياً (مثل ما هو الحال في الاشتراك الفائض في الصندوق) من قبل الخبير المالية بناء على تقديرها كمدير للصندوق. كما نؤكد بأننا نتمتع بالصلاحية والسلطة والأهلية القانونية اللازمة لتوقيع طلب الاشتراك هذا وتملك الوحدات وفقا 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 حالة تكرار طلب الاشتراك. وبموجب هذا نقدم طلب الاشتراك في صندوق الخبير ريت وفقاً للشروط والأحكام التي استلمناها وفهمناها وقمنا بتوقيعها قابلين بها.

المستثمرون الأفراد

اسم المستثمر الرئيسي: _____ رقم الجوال: _____

البريد الإلكتروني: _____

العنوان: _____ التوقيع: _____

المستثمرون من الشركات والصناديق الاستثمارية

الاسم : _____ ختم الشركة:

الصفة: _____

رقم الجوال: _____

البريد الإلكتروني: _____

العنوان: _____ المخول(ون) بالتوقيع: _____

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

الخبير ريت
Alkhabeer REIT

رأس مال الصندوق: ٦٦٤,٤٢٣,٨٦٠ ريال سعودي
عدد وحدات الصندوق: ٦٦,٤٤٢,٣٨٦ وحدة
سعر الوحدة: ١٠ ريال سعودي
الحد الأدنى للاشتراك: ٥٠٠ ريال سعودي
تاريخ بدء فترة الطرح الأولية:
١٤٤٠/٣/٣هـ الموافق ٢٠١٨/١١/١١م

قيمة الوحدات المطروحة: ٢٣٧,٥٤٤,٨٦٠
عدد الوحدات المطروحة: ٢٣,٧٥٤,٤٨٦
رسوم الاشتراك: لا يوجد
الحد الأعلى للاشتراك النقدي: ٢٣,٢٢١,٠٠٠ ريال سعودي
تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولية:
١٤٤٠/٣/٢١هـ الموافق ٢٠١٨/١١/٢٩م

رمز الفرع: _____ التاريخ: _____ رقم الطلب: _____ رمز الجهة المستلمة: _____

معلومات المشترك للأفراد

اسم الاول: _____ اسم الاب: _____ اسم الجد: _____ اسم العائلة: _____

الجنس: ☐ ذكر ☐ أنثى نوع الهوية: ☐ هوية وطنية ☐ دفتر عائلة ☐ هوية مقيم

رقم الهوية: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

الجنسية: _____ تاريخ الميلاد: _____ مكان الميلاد: _____

ص.ب.: _____ المدينة: _____ الرمز البريدي: _____ الدولة: _____

رقم الجوال: _____ البريد الالكتروني: _____

اشتراك أفراد العائلة

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

للشركات والصناديق الاستثمارية

اسم المشترك: _____

نوع الهوية: ☐ سجل تجاري ☐ ترخيص ☐ أخرى _____

رقم الهوية: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐ تاريخ الإصدار: _____ تاريخ الانتهاء: _____

ص.ب.: _____ المدينة: _____ الرمز البريدي: _____ الدولة: _____

رقم الهاتف: _____ رقم الجوال: _____ البريد الالكتروني: _____

تفاصيل الاشتراك*

عدد الوحدات رقماً: _____ وحدة كتابة: _____ وحدة

مبلغ الاشتراك رقماً: _____ ريال سعودي كتابة: _____ ريال سعودي

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

تعليمات الدفع للمشترك (الأفراد /الشركات والصناديق الاستثمارية)

اسم البنك: _____

اسم صاحب الحساب: _____

رقم الحساب البنكي (ايبان): ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

تفاصيل المحفظة المراد أيداع الوحدات فيها

اسم شركة الوساطة المرخص لها: _____

رقم المحفظة الاستثمارية: _____

في حالة الوكالة

اسم الوكيل: _____

رقم السجل المدني للوكيل: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

ص.ب.: _____ المدينة: _____ الرمز البريدي: _____ الدولة: _____

رقم الجوال: _____ البريد الالكتروني: _____ توقيع الوكيل: _____

الموافقة والتوقيع

أقر / نقر بأنني / بأننا قد حصلت / حصلنا على نسخة من مذكرة الشروط والأحكام المتضمنة شروط وأحكام صندوق الخبير ريت والملاحق الخاصة بها وقمت / قمنا بالاطلاع عليها وفهم ما جاء فيها وقبولها.

الاسم: _____ التاريخ: _____ التوقيع: _____

مدير الصندوق	مدير الطرح /جهة مستلمة	الجهات المستلمة

الخبير المالية Alkhabeer Capital | الجزيرة كابيتال | الأهلي NCB | بنك الرياض riyad bank | مصرف الراجحي Al Rajhi Bank | العربي anb | البنك السعودي الفرنسي Banque Saudi Fransi

نموذج طلب الاشتراك

صندوق الخبير ريت (صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية يتم إدراجه بالسوق المالية السعودية)

مدير الصندوق: شركة الخبير المالية

شركة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية السعودية بترخيص رقم ٣٧-٠٧٠٧٤

الشروط العامة للاشتراك في الصندوق

١. الاطلاع على شروط وأحكام الصندوق.
٢. توفر محفظة استثمارية نشطة للمشترك.
٣. توفر رقم حساب بنكي آيبان مسجل باسم المشترك، على أن يقوم المشترك بتحويل قيمة الاشتراك منه وسيتم رد الفائض إليه بعد التخصيص.

مستندات الاشتراك

المستندات المطلوبة من جميع المستثمرين
- صورة الحوالة البنكية صادرة من حساب بنكي باسم المستثمر، موضح فيها المبلغ شاملاً قيمة الاشتراك ورسوم الاشتراك، في حال تقديم طلب الاشتراك إلكترونيا.
- نسخة موقعة من الشروط والأحكام (ورقياً أو الإقرار بالاطلاع عليها إلكترونياً أو هاتفياً من خلال مكالمة مسجلة).
- تعبئة نموذج طلب الاشتراك هذا (ورقياً أو إلكترونياً أو هاتفياً من خلال مكالمة مسجلة).

المستندات المطلوبة من الأفراد
- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول.

المستندات المطلوبة للأفراد القاصرين
- صورة من الهوية الوطنية للقاصرين السعوديين لمن أعمارهم من ١٥ سنة هجرية الى ١٨ سنة هجرية أو دفتر العائلة لمن أعمارهم دون ١٥ سنة هجرية.
- صورة من هوية مقيم للقاصرين المقيمين لمن أعمارهم دون ١٨ سنة هجري.
- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو صورة من هوية مقيم للمقيمين لولي الأمر سارية المفعول.

المستندات المطلوبة للشركات
- صورة من السجل التجاري مع ختم الشركة.
- صورة من عقد التاسيس والنظام الأساسي مع ختم الشركة.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة، وموقعة من المفوض.

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

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

ملاحظات هامة

- **تأكيد استلام الاشتراك:** ستقوم الجهة المستلمة لطلبات الاشتراك بإرسال تأكيد استلام طلب الاشتراك في الصندوق للعميل عبر البريد الالكتروني و/أو من خلال رسالة نصية الى رقم الجوال المسجل لديه.
- **قبول طلب الاشتراك:** يتم مراجعة طلب الاشتراك خلال ثلاثة أيام عمل. في حال كان الطلب مكتملاً سيتم إشعار المستثمر بقبول طلب الاشتراك. في حال عدم استيفاء طلب الاشتراك كامل المتطلبات أو وجود أي ملاحظات، يتم اشعار العميل عبر البريد الالكتروني و/أو من خلال رسالة نصية الى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الاشتراك الإلكتروني لاستكمال المتطلبات خلال يوم عمل من اشعار المشترك.
- **إشعار التخصيص:** خلا ١٠ أيام عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها.
- **رد الفائض والادراج:** بعد إعلان التخصيص النهائي، يتم رد الفائض إلى المشتركين خلال ١٠ أيام عمل بعد التخصيص دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة.
- 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، وسيتم رفض طلب الاشتراك في حال وجود أي اختلاف بالزيادة أو النقص.
- سيتم رفض/عدم قبول أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل لدى الجهة المستلمة عند الاشتراك في الصندوق، ويجب أن يكون الحساب البنكي بإسم العميل.
- يجب تنفيذ حوالة بنكية مستقلة لكل فرد قاصر من نفس الحساب البنكي لولي القاصر في حال عدم وجود حساب بنكي أو محفظة للقاصر.
- لن يتم قبول أي طلب اشتراك أو تحويل بنكي بعد انتهاء يوم العمل الأخير لفترة الطرح.
- لن يستطيع المشترك تعديل البيانات الواردة في نموذج طلب الاشتراك بعد ارساله أو تسليمه. ويمكن إلغاء الاشتراك والتقدم بطلب جديد، بينما لا يمكن إلغاء الاشتراك بعد الموافقة عليه وتأكيده. وفي جميع الحالات، يجب على المشتركين بمختلف فئاتهم مراعاة تسليم واستكمال متطلبات الاشتراك والوثائق أو تحميلها عبر الموقع الالكتروني.
- في حال وجود أي استفسارات يرجى التواصل معنا عبر رقم الهاتف ٩٢٠٠١٠٧٠٧ تحويلة ٩٤٤٤ أو من خلال البريد الإلكتروني REIT@alkhabeer.com

تفويض الجهات المستلمة

لمن لديه حساب بالبنك: _____

افوض الجهة المستلمة بخصم المبلغ من حسابي لديها

توقيع المشترك/الوكيل: _____

للاستعمال الرسمي

استلمنا من المشترك أعلاه مبلغاً وقدره: _____ ريال سعودي فقط

كتابة: _____

خصماً من حسابه لدينا رقم: _____

تمت مراجعة المعلومات الشخصية للمشترك/المشتركين الواردة في هويته/هوياتهم والتعليمات الخاصة بهذا الاشتراك.

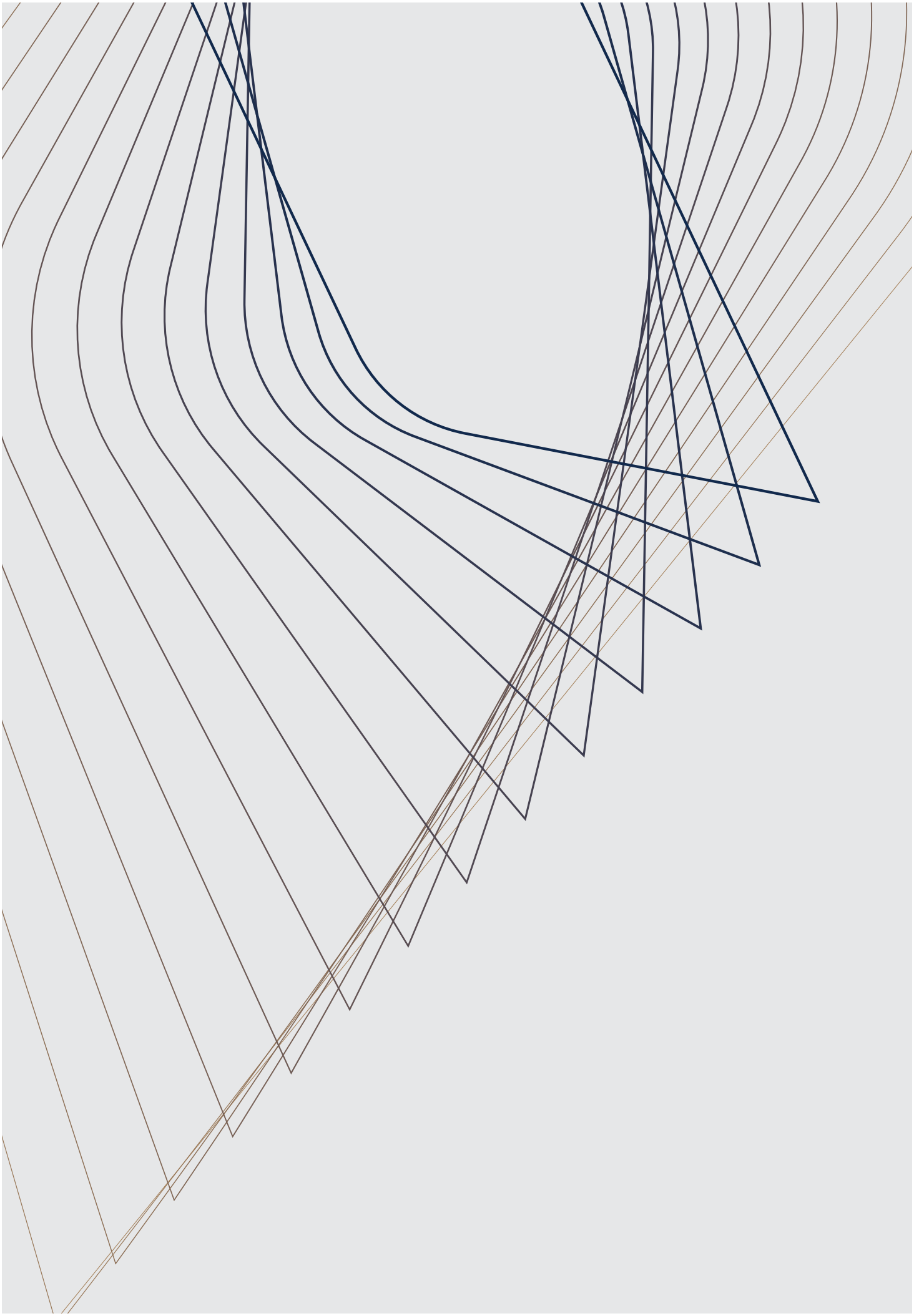
الجهة المستلمة: _____ اسم الفرع: _____

التاريخ: _____

الموظف المسؤول

الاسم: _____ التوقيع: _____

ختم الجهة المستلمة:



شركة الخبير المالية
هاتف: ٩٢٠٠١٠٧٠٧ ٩٦٦+
www.alkhabeer.com
ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٠٧٠٧٤
سجل تجاري رقم ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥

الخبير المالية
Alkhabeer Capital