

الخبير ريت
Alkhabeer REIT



الشروط والأحكام

صندوق الخبير ريت

صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل
متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية



الخبير المالية
Alkhabeer Capital



الشروط والأحكام

(1) اسم صندوق الاستثمار مع ذكر فئته ونوعه:

صندوق الخبير ريت

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط لجنة الرقابة الشرعية مدرج في السوق المالية السعودية.

رقم الشهادة الشرعية: AKC-694-88-03-06-17

هذه النسخة المعدلة من الشروط والأحكام والتي تم تعديلها:

- بتاريخ 1443/08/14 هـ الموافق 2022/03/17 م والتي تتماشى مع بنود الملحق رقم (2) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- وبتاريخ 1445/04/16 هـ الموافق 2023/10/31 م والتي تعكس تعميم هيئة السوق المالية بخصوص تحديثات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
- وبتاريخ 1446/03/15 هـ الموافق 2024/09/18 م والتي تعكس إضافة مقيمين معتمدين لتقييم أصول الصندوق.



(2) اسم مدير الصندوق:

شركة الخبير المالية

(3) اسم أمين الحفظ

شركة الانماء للاستثمار

(4) حجم الصندوق وعدد الوحدات المطروحة، إجمالي قيمتها ونسبتها من حجم الصندوق

تفاصيل الصندوق عند الطرح الأولي		
عدد وحدات الصندوق	66,442,386 وحدة	
رأس مال الصندوق (بالقيمة الاسمية)	664,423,860 ر.س.	
إجمالي قيمة أصول الصندوق (حسب القوائم المالية بتاريخ 31 ديسمبر 2019م)	984,713,814 ر.س.	
البيان	تفاصيل الطرح الإضافي الأول	تفاصيل الطرح الإضافي الثاني المستهدف
عدد الوحدات الإضافية المطروحة	36,528,627 وحدة	38,037,835 وحدة
عدد الوحدات الإضافية المطروحة مقابل اشتراكات عينية	32,732,950 وحدة	22,301,335 وحدة
عدد الوحدات الإضافية المطروحة مقابل اشتراكات نقدية	3,795,677 وحدة	15,736,500 وحدة
سعر الاشتراك (سعر الطرح للوحدة) (تم تقريبها لمئتين عشريتين)	8.91 ر.س.	8.83 ر.س.*
القيمة الإجمالية للاشتراك (إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك)	325,302,022 ر.س.	335,497,508 ر.س.
القيمة الاسمية للوحدة	10.00 ر.س.	10.00 ر.س.
قيمة الزيادة في رأس المال (بالقيمة الاسمية)	365,286,270 ر.س.	380,378,350 ر.س.
قيمة الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق	722,802,022 ر.س.	335,497,508 ر.س.

* سعر الاشتراك يتكون من أربع منازل عشرية ويساوي 8.8201 ريال سعودي. وسعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة هو 9.0230 ريال سعودي ويكون سعر الاشتراك المعروض (بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة) يساوي 9.03 ريال سعودي للوحدة حيث تم جبرها للأعلى. وسيتمتع عن الاشتراك بالسعر المعروض (بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة) 9.03 ريال سعودي) فائض بناء على سعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة بأربع منازل عشرية (9.0230 ريال سعودي). وسيتم رد الفائض خلال 15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

البيان	تفاصيل الصندوق بعد الزيادة الأولى لإجمالي قيمة أصول الصندوق	تفاصيل الصندوق بعد الزيادة الثانية المستهدفة لإجمالي قيمة أصول الصندوق
عدد وحدات الصندوق	102,971,013 وحدة	141,008,848 وحدة
رأس مال الصندوق (بالقيمة الاسمية)	1,029,710,130 ر.س.	1,410,088,480 ر.س.
إجمالي قيمة أصول الصندوق (2020م)	1,727,230,401 ر.س. (حسب آخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م)	2,062,727,909 ر.س.

الإقرارات والبيان التوضيحي:

- صدرت هذه الشروط والأحكام بتاريخ 1440/02/09 هـ (والموافق 2018/10/18 م).
- تمت الموافقة من قبل هيئة السوق المالية على طرح وتسجيل وحدات صندوق الخبير ريت في السوق المالية السعودية (تداول) بتاريخ 1440/02/07 هـ (والموافق 2018/10/16 م).
- تم تعديل شروط وأحكام الصندوق بتاريخ 1443/08/14 هـ الموافق 2022/03/17 م والتي تتماشى مع بنود الملحق رقم (2) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- تم تحديث شروط وأحكام الصندوق بتاريخ 1445/04/16 هـ الموافق 2023/10/31 م والتي تعكس تعميم هيئة السوق المالية بخصوص تحديثات هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.
- هذه النسخة المعدلة من شروط وأحكام الصندوق والتي تم تعديلها بتاريخ 1446/03/15 هـ الموافق 2024/09/18 م والتي تعكس إضافة مقيمين معتمدين لتقييم أصول الصندوق.
- تم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بتاريخ 1442/05/25 هـ (والموافق 2021/01/04 م). وتم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على إجراء تعديلات جوهرية بعد الحصول على موافقة الهيئة لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بتاريخ 1442/07/11 هـ (والموافق 2021/02/23 م).
- تعديل تفاصيل الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد الانسحاب من إحدى العقارات التي كانت مستهدفة والواقعة بمدينة الرياض. حيث تم تحديثها لتعكس زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من 1,727,230,401 ر.س. (حسب آخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020 م) إلى

2,062,727,909 ر.س. حيث تم زيادة رأس المال من 1,029,710,130 ر.س. إلى 1,410,088,480 ر.س. وذلك عن طريق طرح 38,037,835 وحدة إضافية من خلال قبول مساهمات عينية ونقدية بسعر الاشتراك المستهدف قدره 8.8201 ر.س للوحدة. وبهذا يكون إجمالي قيمة الاشتراكات المستهدفة في الطرح الإضافي الثاني يساوي 335,497,508 ر.س. (بخصم إصدار قدره 44,880,842 ريال سعودي).

2. عدم استخدام الصندوق أي تمويل لغرض الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية وبالتالي لا تنطبق أتعاب هيكلية التمويل على الطرح الإضافي الثاني.
3. تطبيق رسوم الاشتراك بنسبة 2% على جميع المشتركين بشكل نقدي في الطرح الإضافي الثاني.
4. عدم تطبيق أتعاب هيكلية رأس المال في الطرح الإضافي الثاني.
5. تحديث العوائد الخاصة بالصندوق والجداول ذات العلاقة.
6. تحديث مدة فترة الطرح الإضافي الثاني والجداول الزمنية المتوقعة للطرح الإضافي الثاني.
7. تحديث الجهات المستلمة بإضافة مصرف الراجحي بدلاً من البنك السعودي الفرنسي.

- 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 هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.
- على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المتداولة ضرورة قراءة شروط وأحكام الصندوق والمستندات الأخرى للصندوق.
- 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 باطلاع على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام "صندوق الخبر ريت" التي تعكس التغييرات التالية:

الصيغة المقترحة					الصيغة الحالية				
3. دليل الصندوق					مراجع الحسابات				
مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)					مراجع الحسابات				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
مراجع الحسابات					مراجع الحسابات				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم والسديري وآل الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)				
شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)					مكتب العظم				

(ب) بيان تفصيلي لكل من : 1. أسماء المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق					(ب) بيان تفصيلي لكل من : 1. أسماء المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق				
المقيمون للمستأجرين	وايت كيوبز	شركة أبعاد للتقييم العقاري (إتماء المتطورة سابقاً)	شركة إسناد للتقييم العقاري	شركة القرن الواحد والعشرين وشركة للتقييم العقاري (سنشري السعودية)	المقيمون للمستأجرين	وايت كيوبز	شركة أبعاد للتقييم العقاري (إتماء المتطورة سابقاً)	شركة إسناد للتقييم العقاري	شركة القرن الواحد والعشرين وشركة للتقييم العقاري (سنشري السعودية)
									
رقم الملف 408 الملحق طريق الأمير محمد بن سعد ص.ب. 2955 الرياض 13524 المملكة العربية السعودية	رقم الملف 408 الملحق طريق الأمير محمد بن سعد ص.ب. 2955 الرياض 13524 المملكة العربية السعودية	رقم الملف 408 الملحق طريق الأمير محمد بن سعد ص.ب. 2955 الرياض 13524 المملكة العربية السعودية	رقم الملف 408 الملحق طريق الأمير محمد بن سعد ص.ب. 2955 الرياض 13524 المملكة العربية السعودية	رقم الملف 408 الملحق طريق الأمير محمد بن سعد ص.ب. 2955 الرياض 13524 المملكة العربية السعودية	رقم الملف 408 الملحق طريق الأمير محمد بن سعد ص.ب. 2955 الرياض 13524 المملكة العربية السعودية	رقم الملف 408 الملحق طريق الأمير محمد بن سعد ص.ب. 2955 الرياض 13524 المملكة العربية السعودية	رقم الملف 408 الملحق طريق الأمير محمد بن سعد ص.ب. 2955 الرياض 13524 المملكة العربية السعودية	رقم الملف 408 الملحق طريق الأمير محمد بن سعد ص.ب. 2955 الرياض 13524 المملكة العربية السعودية	رقم الملف 408 الملحق طريق الأمير محمد بن سعد ص.ب. 2955 الرياض 13524 المملكة العربية السعودية
920004134	920004134	920004134	920004134	920004134	920004134	920004134	920004134	920004134	920004134
لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
http://whitecubesre.com	http://whitecubesre.com	http://whitecubesre.com	http://whitecubesre.com	http://whitecubesre.com	http://whitecubesre.com	http://whitecubesre.com	http://whitecubesre.com	http://whitecubesre.com	http://whitecubesre.com

18. مجلس إدارة الصندوق

(هـ) بيان بأي صندوق استثمار آخر يشرف عليه أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق تم التحديث على عضويات أعضاء مجلس إدارة الصندوق في الصناديق الأخرى.

23. مراجع الحسابات

(أ) اسم مراجع الحسابات للصندوق، وعنوانه	(أ) اسم مراجع الحسابات للصندوق، وعنوانه
مكتب العظم والسديري وال الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)	مكتب العظم والسديري وال الشيخ وشركاؤهم محاسبون قانونيون (عضو من كرو العالمية)

29. معلومات أخرى

العقود المهمة الأخرى هي كالتالي:	العقود المهمة الأخرى هي كالتالي:
- اتفاقية مراجع الحسابات: قام الصندوق بتعيين ايرنست ويونغ لمراجعة القوائم المالية للصندوق بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) وبشكل سنوي (بيانات غير مدققة) وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.	- اتفاقية مراجع الحسابات: قام الصندوق بتعيين ايرنست ويونغ لمراجعة القوائم المالية للصندوق بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) وبشكل سنوي (بيانات غير مدققة) وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

الملحق (2) - ملخص الإفصاح المالي

أتعاب مراجع الحسابات	أتعاب مراجع الحسابات
يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب سنوية قدرها 75,000 ريال سعودي.	يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب سنوية قدرها 80,000 ريال سعودي.
مصاريف أخرى	مصاريف أخرى
يتحمل الصندوق جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المهنية والتشغيلية المستمرة المقدمة من الغير، وبما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المصاريف القانونية والاستشارية، وتقييم الأصول، والرسوم التنظيمية، وأتعاب ومصاريف التقاضي، وغيرها من الخدمات المهنية، ومصاريف تأسيس وتشغيل الشركات ذات الغرض الخاص المؤسسة لصالح حفظ أصول الصندوق، ومصاريف تطهير الأرباح غير الشرعية، إن وجدت. ويكون الصندوق مسؤولاً عن أي ضريبة مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من قبل الجهات المنظمة. ومن المتوقع ألا تتجاوز هذه المصروفات 0.5٪ سنوياً من إجمالي أصول الصندوق باستثناء الرسوم والعمولات والضرائب التي تخضع للوائح والتنظيمات الحكومية.	يتحمل الصندوق جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المهنية والتشغيلية المستمرة المقدمة من الغير، وبما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المصاريف القانونية والاستشارية، وتقييم الأصول، والرسوم التنظيمية، وأتعاب ومصاريف التقاضي، وغيرها من الخدمات المهنية، ومصاريف تأسيس وتشغيل الشركات ذات الغرض الخاص المؤسسة لصالح حفظ أصول الصندوق، ومصاريف تطهير الأرباح غير الشرعية، إن وجدت. ويكون الصندوق مسؤولاً عن أي ضريبة مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من قبل الجهات المنظمة. ومن المتوقع ألا تتجاوز هذه المصروفات 0.5٪ سنوياً من إجمالي أصول الصندوق باستثناء الرسوم والعمولات والضرائب التي تخضع للوائح والتنظيمات الحكومية.
لم يتم ذكرها سابقاً.	لم يتم ذكرها سابقاً.
تم بيع عقار مركز "هوم وركس" بتاريخ 28/03/2024م بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي	تم بيع عقار مركز "هوم وركس" بتاريخ 28/03/2024م بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي

الملحق (3): مثال لاحتساب الرسوم ونسبة تكاليف الصندوق (Total Expense Ratio)

نوع الرسوم	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار	نوع الرسوم	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار
أتعاب مراجع الحسابات (75,000 ريال سعودي)	75,000	53	أتعاب مراجع الحسابات (75,000 ريال سعودي)	75,000	53
إجمالي الرسوم والمصاريف المتكررة	56,022,289	39,729	إجمالي الرسوم والمصاريف المتكررة	56,022,289	39,729
نسبة تكاليف الصندوق المتكررة من إجمالي قيمة الأصول	%2.71	%2.72	نسبة تكاليف الصندوق المتكررة من إجمالي قيمة الأصول	%2.71	%2.72
صافي مبلغ الاستثمار الافتراضي بعد العائد	1,512,056,205	1,072,313	صافي مبلغ الاستثمار الافتراضي بعد العائد	1,512,056,205	1,072,313
العائد الصافي الافتراضي للاستثمار	101,967,725	72,313	العائد الصافي الافتراضي للاستثمار	101,967,725	72,313

حسب خطابنا المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ 2024/09/18م.

ملخص تفاصيل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

تفاصيل إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل وبعد الزيادة:

البيان	قبل أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق	الزيادة الأولى من خلال الطرح الإضافي الأول	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول	الزيادة الثانية من خلال الطرح الإضافي الثاني	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني
إجمالي قيمة أصول الصندوق (ريال سعودي)	984,713,814 ¹	722,802,022	1,727,230,401 ¹	335,497,508	2,062,727,909
مبلغ التمويل المسحوب	340,000,000	397,500,000	737,500,000	0	737,500,000
رأس مال الصندوق (بالقيمة الإسمية) (ريال سعودي)	664,423,860	365,286,270 ²	1,029,710,130	380,378,350 ³	1,410,088,480
إجمالي القيمة الإسمية للوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (ريال سعودي)	237,544,860	37,956,770	275,501,630	157,365,000	432,866,630
إجمالي القيمة الإسمية للوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (ريال سعودي)	426,879,000	327,329,500	754,208,500	223,013,350	977,221,850
إجمالي قيمة الاشتراك بسعر الاشتراك المستهدف (ريال سعودي)	664,423,860	325,302,022 ²	989,725,882	335,497,508 ³	1,325,223,390
إجمالي عدد وحدات الصندوق (وحدة)	66,442,386	36,528,627	102,971,013	38,037,835 ⁴	141,008,848
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (وحدة)	23,754,486	3,795,677	27,550,163	15,736,500	43,286,663
عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (وحدة)	42,687,900	32,732,950	75,420,850	22,301,335	97,722,185
سعر الوحدة بالقيمة الإسمية (ريال سعودي)	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
سعر الاشتراك المستهدف للوحدة خلال فترة الطرح (ريال سعودي)	10.00	8.91 ⁵	-	8.83 ⁵	-

1. إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق هي حسب القوائم المالية بتاريخ 31 ديسمبر 2019م. وإجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول هي حسب آخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م.
2. الفرق بين سعر الاشتراك الخاص بالطرح الإضافي الأول والقيمة الإسمية تم تسجيله كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية (وبناءً على سعر الاشتراك الخاص بالطرح الإضافي الأول 8.9054 ر.س. يكون هنالك خصم إصدار قدره 39,984,248 ر.س.).
3. سيتم تسجيل الفرق بين سعر الاشتراك المستهدف والقيمة الإسمية كخصم أو علاوة إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية (وبناءً على سعر الاشتراك المستهدف 8.8201 ر.س. فسيكون هنالك خصم إصدار قدره 44,880,842 ر.س.).
4. أغراض احتساب عدد الوحدات الإضافية المطروحة مقابل الاشتراك النقدي والعيني وفي حال نتج كسور في عدد الوحدات، فقد تم تقريب العدد لينتج عدد وحدات صحيح.
5. تم تقريبها لمنزلة عشرتين. وسعر الاشتراك الخاص بالطرح الإضافي الثاني يتكون من أربع منازل عشرية ويساوي 8.8201 ريال سعودي. وسعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة هو 9.0230 ريال سعودي ويكون سعر الاشتراك المعروض (بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة) يساوي 9.03 ريال سعودي للوحدة حيث تم جبرها للأعلى. وسيتمتع عن الاشتراك بالسعر المعروض (بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة) 9.03 ريال سعودي) فائض بناءً على سعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة بأربع منازل عشرية (9.0230 ريال سعودي). وسيتم رد الفائض خلال 15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني بإصدار وحدات إضافية (الوحدات الإضافية الثانية) وعددها 38,037,835 وحدة. وسوف يتم إصدار الوحدات بالقيمة الإسمية والتي تساوي 10 ر.س. للوحدة. وبذلك تكون القيمة الإسمية للزيادة في رأس مال الصندوق 380,378,350 ر.س.

وسوف يتم طرح الوحدات الإضافية الثانية بسعر الاشتراك المستهدف 8.8201 ر.س. للوحدة. وذلك حسب آلية تسعير الوحدات الإضافية والتي تعتمد على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة بناءً على حجم التداول وسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية. وبما لا يتجاوز صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م والبالغ 8.8201 ر.س. أي أنه تم احتساب سعر الاشتراك المستهدف اعتماداً على القيمة الأقل.

وعليه، تكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية الثانية بسعر الاشتراك المستهدف (القيمة الإجمالية للاشتراك) تساوي 335,497,508 ر.س. وعددها 38,037,835 وحدة.

وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف للوحدات الإضافية أقل من القيمة الإسمية، سيتم تسجيل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية. وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف للوحدات الإضافية أعلى من القيمة الإسمية، فسيتم تسجيل الفرق كعلاوة إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية. وبناءً على سعر الاشتراك المستهدف 8.8201 ر.س. فسيكون هنالك خصم إصدار قدره 44,880,842 ر.س.

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

1. طرح عيني: 22,301,335 وحدة لبائعي الأصول العقارية الإضافية الثانية نظير مساهمتهم العينية أي ما يعادل 223,013,350 ريال سعودي (باعتتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية الثانية).
 2. طرح نقدي: 15,736,500 وحدة أي ما يعادل 157,365,000 ريال سعودي (باعتتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية الثانية).
- وبذلك يصبح إجمالي عدد وحدات الصندوق يساوي 141,008,848 وحدة ورأس مال الصندوق بعد الطرح الإضافي الثاني يساوي 1,410,088,480 ريال سعودي (باعتتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية).

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 يُعامل 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 تداول السعودية (www.saudiexchange.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 (10) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "مخاطر الاستثمار في الصندوق". ويعد شراء المستثمر لأي من وحدات الصندوق إقراراً منه باطلاع على شروط وأحكام الصندوق وقبوله لها.

أعدت هذه الشروط والأحكام من قبل مدير الصندوق، وهو شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم 4030177445، وهو مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية السعودية بموجب الترخيص رقم 07074-37. وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-2006-193 المؤرخ في 1427/06/19 هـ (الموافق 2006/07/15 م) ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري") بالقرار الذي لا يتعارض مع طبيعة الصندوق.

كما تحتوي الشروط والأحكام على المعلومات التي تم تقديمها أمثلاً لمتطلبات التسجيل وقبول إدراج الوحدات في تداول السعودية وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

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

ولا تعتبر هذه الشروط والأحكام على أنها توصية من جانب مدير الصندوق للمشاركة في الطرح الأولي أو للمشاركة في عمليتي زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال طرح الوحدات الإضافية الأولى والثانية. وعلاوة على ذلك، فإن المعلومات الواردة في الشروط والأحكام هي ذات طبيعة عامة وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الذين يعتزمون الاستثمار في الوحدات المطروحة. وقبل اتخاذ أي قرار استثماري، يتحمل كل من يتلقى نسخة من هذه الشروط والأحكام مسؤولية الحصول على مشورة مستقلة من مستشار مالي مُرخّص من قبل هيئة السوق المالية فيما يتعلق بعملية الطرح الأولى. ويجب أن يعتمد على دراسته الخاصة لمدى ملائمة كل من الفرصة الاستثمارية والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام فيما يتعلق بالأهداف الفردية للمستثمر 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 (10) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "مخاطر الاستثمار في الصندوق"). ولا يُقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفوية أو خطية بخصوص الوحدات المطروحة، ولا ينبغي لها أن تُفسر أو يُعتمد عليها بأي شكل من الأشكال على أنها ضمان أو تأكيد لأرباح أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

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

بعض البيانات الواردة في هذه الشروط والأحكام تُشكّل أو قد يُنظر إليها على أنها تُشكّل "افتراضات مستقبلية". ويمكن تحديد هذه الافتراضات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "يخطط" أو "يُقدّر" أو "يُعتقد" أو "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 تُعد ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف النتائج أو الأداء أو الإنجازات الحقيقية للصندوق بشكل كبير عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية قد تُعتبر 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 (10) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "مخاطر الاستثمار في الصندوق"). وفي حال تحقق هذه المخاطر أو الشكوك أو ثبوت خطأ أو عدم دقة أي من الافتراضات المتضمنة، قد تختلف النتائج الفعلية للصندوق بشكل كبير عن تلك النتائج الواردة في هذه الشروط والأحكام على أنها متوقعة أو مُقدّرة أو مُخططة.

جدول المحتويات

8	1. إشعار هام
10	2. قائمة المصطلحات
14	3. دليل الصندوق
16	4. ملخص طرح الصندوق
25	الشروط والأحكام
25	5. اسم الصندوق ونوعه
25	6. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق، وموقعه الإلكتروني
25	7. مدة الصندوق
25	8. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية
26	9. ملخص للاستراتيجيات التي سيتبناها الصندوق لتحقيق أهدافه
78	10. مخاطر الاستثمار في الصندوق
91	11. الاشتراك
101	12. تداول وحدات الصندوق
103	13. سياسة توزيع الأرباح
103	14. إنهاء الصندوق وتصفيته
105	15. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
119	16. التأمين
120	17. أصول الصندوق
123	18. مجلس إدارة الصندوق
126	19. مدير الصندوق
131	20. المستشار القانوني
131	21. أمين الحفظ
132	22. الشركة التي تتولى إدارة الأملاك
133	23. مراجع الحسابات
133	24. القوائم المالية
133	25. تعارض المصالح
135	26. رفع التقارير لمالكي الوحدات
136	27. اجتماع مالكي الوحدات
137	28. قائمة حقوق مالكي الوحدات
138	29. معلومات أخرى
143	30. متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق
144	31. لجنة الرقابة الشرعية
145	32. خصائص الوحدات
145	33. تعديل شروط الصندوق وأحكامه
146	34. إقرارات مدير الصندوق
146	35. النظام المطبق
147	الملحق (1) - إقرارات مدير الصندوق (كما في تاريخ إعداد الشروط والأحكام)
149	الملحق (2) - ملخص الإفصاح المالي
153	الملحق (3): مثال لاحتساب الرسوم ونسبة تكاليف الصندوق (Total Expense Ratio)
155	الملحق (4) - ملاك الشركات المالكة للعقارات
156	الملحق (5) - المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية
157	الملحق (6) - نموذج توكيل
158	الملحق (7) - نموذج طلب الاشتراك
160	الملحق (8) - كيفية احتساب سعر الاشتراك المستهدف
162	الملحق (9) خطاب المستشار القانوني
163	الملحق (10) - خطاب العناية المهني

2. قائمة المصطلحات

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

لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم (1-83-2005) وتاريخ 21 جمادى الأولى 1426هـ الموافق 28 يونيو 2005 بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 2 جمادى الآخرة 1424هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (2-75-2020م) وتاريخ 22 ذي الحجة 1441هـ الموافق 12 أغسطس 2020م:	لائحة مؤسسات السوق
يعني أي يوم تفتح فيه البنوك أبوابها للعمل في المملكة العربية السعودية	"يوم العمل"
هذه الشروط والأحكام الخاصة بصندوق الخبير ريت، والصادرة عن شركة الخبير المالية بصفتها مدير الصندوق، وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية وفقاً لقرارها رقم 1-193-2006 وتاريخ 19/06/1427 هـ (الموافق 15/07/2006م) بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ 02/06/1424هـ، المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 2-22-2021 وتاريخ 12/07/1442هـ الموافق 24/02/2021م:	"الشروط والأحكام"
يعني المبلغ المشترك به من المستثمرين في الصندوق من خلال مساهمات عينية ونقدية	"رأس مال الصندوق"
يشير إلى نفس المعنى الوارد في البند (11) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "الاشتراك"	"تاريخ الإقفال"
يشير إلى نفس المعنى الوارد في البند (11) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "الاشتراك"	"تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي"
هو التاريخ الذي يقوم فيه مدير الصندوق بإنهاء عملية التخصيص وإعلان عدد الوحدات المخصصة للمستثمرين	"تاريخ إتمام التخصيص"
هو التاريخ الذي يبدأ فيه الصندوق نشاطه الفعلي	"تاريخ البدء"
تعني هيئة السوق المالية السعودية	"هيئة السوق المالية" أو "الهيئة"
تشير إلى نفس المعنى الوارد في البند (24) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "القوائم المالية"	"السنة المالية"
يعني صندوق الخبير ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية يديره مدير الصندوق	"الصندوق"
يعني شركة الخبير المالية، وهي مؤسسة سوق مالية مرخصة من هيئة السوق المالية بموجب رخصة رقم 07074-37	"مدير الصندوق"
تعني 99 عاماً من تاريخ إدراج الوحدات الأولية، قابلة للتديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية	"مدة الصندوق"
يعني سعر طرح الوحدات خلال فترة الطرح الأولية، وهو 10 ريال سعودي	"سعر الطرح الأولي" أو "سعر الوحدة عند الطرح الأولي"
تعني المدة التي تم من خلالها طرح الوحدات وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتي بلغت مدتها 15 يوم عمل من تاريخ 03/03/1440هـ الموافق 11/11/2018م حتى 21/03/1440هـ الموافق 29/11/2018م	"فترة الطرح الأولية"
تعني المدة التي تم من خلالها طرح الوحدات الإضافية الأولى وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتي بلغت مدتها 10 أيام عمل من تاريخ 28/11/1441هـ الموافق 19/07/2020م حتى 16/12/1441هـ الموافق 06/08/2020م	"فترة الطرح الإضافي الأول"
تعني المدة التي سيتم خلالها طرح الوحدات الإضافية الثانية وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتي تبلغ مدتها 15 يوم عمل تبدأ بتاريخ 18/10/1442هـ الموافق 30/05/2021م وحتى تاريخ 07/11/1442هـ الموافق 17/06/2021م. ويجوز تمديدها لفترة 10 أيام بعد موافقة هيئة السوق المالية	"فترة الطرح الإضافي الثاني"
تعني جميع الأصول العقارية التي تم الاستحواذ عليها من جانب الصندوق مباشرة بعد تاريخ بدء الصندوق والموضحة في الملخص التعريفي عن الأصول العقارية المبدئية (انظر البند (9) من الشروط والأحكام)	"الأصول العقارية المبدئية"
تعني جميع الأصول العقارية التي تم الاستحواذ عليها من جانب الصندوق في عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول والموضحة في الملخص التعريفي عن الأصول العقارية الإضافية الأولى (انظر البند (9) من الشروط والأحكام)	"الأصول العقارية الإضافية الأولى"
تعني جميع الأصول العقارية التي سوف يتم الاستحواذ عليها من جانب الصندوق في عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني والموضحة في الملخص التعريفي عن الأصول العقارية الإضافية الثانية (انظر البند (9) من الشروط والأحكام)	"الأصول العقارية الإضافية الثانية"
تكون قيمة إجمالي أصول الصندوق عبارة عن مجموع القيمة السوقية لجميع الأصول العقارية، والمبالغ النقدية، والأرباح المستحقة من استثمارات الصندوق، وكذلك جميع المستحقات والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات غير العقارية إضافة إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق	"القيمة الإجمالية لأصول الصندوق" أو "إجمالي قيمة أصول الصندوق"
1,727,230,401 ريال سعودي، وهي القيمة الإجمالية لأصول الصندوق قبل الزيادة الثانية لإجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م	"القيمة الإجمالية لأصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة (بتاريخ 30 سبتمبر 2020م)"

2,062,727,909 ريال سعودي، وهي القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م بالإضافة إلى القيمة الإجمالية للاشتراك في الطرح الإضافي الثاني الذي سيتم جمعه من خلال الطرح الإضافي الثاني. وللتوضيح، المعادلة كالتالي:			
القيمة الإجمالية لأصول الصندوق قبل الزيادة الثانية لإجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية (بتاريخ 30 سبتمبر 2020م)	+	القيمة الإجمالية للاشتراك في الطرح الإضافي الثاني بسعر الاشتراك المستهدف	= القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بعد الزيادة الثانية لإجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية (بتاريخ 30 سبتمبر 2020م)
1,727,230,401	+	335,497,508	= 2,062,727,909
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			
هو قيمة استرشادية لكل وحدة ويحتسب بقسمة صافي قيمة أصول الصندوق على عدد وحدات الصندوق			
يعني الطرح العام الأولي للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام			
يعني الطرح الإضافي الأول للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام			
يعني الطرح الإضافي الثاني للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام			
يعني مالك الوحدات الذي لا يمثل أي من الآتي: (أ) أي مالك وحدات يمتلك 5% أو أكثر من الوحدات؛ أو (ب) مدير الصندوق وشركائه التابعة؛ أو (ج) أحد أعضاء مجلس إدارة الصندوق			
تعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية وفقاً لقرارها رقم 1-193-2006 وتاريخ 1427/06/19 هـ (الموافق 2006/07/15م) بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (30/م) وتاريخ 1424/06/02 هـ، المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 2-22-2021 وتاريخ 1442/07/12 هـ الموافق 2021/02/24م			
يعني أيًا مما يلي: (أ) مدير الصندوق ومدير الصندوق من الباطن: (ب) أمين الحفظ وأمين الحفظ من الباطن: (ج) المطور والمكتب الهندسي (د) مدير الأملك، حيثما ينطبق: (هـ) المقيم المعتمد: (و) مراجع الحسابات: (ز) مجلس إدارة الصندوق: (ح) أي مالك للوحدات يمتلك أكثر من 5% من صافي أصول صندوق الاستثمار: (ح) أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.			
تعني الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك في "صندوق الخبر ريت" والموضحة في هذه الشروط والأحكام			
تعني المصاريف التشغيلية التي تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - تكاليف إدارة الأملك وتكاليف إدارة التشغيل وتكاليف الخدمات والصيانة وقطع الغيار والأمن والتأمين			
يعني إجمالي قيمة الإيجار السنوي مطروحاً منه المصاريف التشغيلية، إن وجدت			
ضريبة مالية تُدفع إلى الدولة أو إحدى الهيئات العامة المحلية، وتعتبر مساهمة في تغطية النفقات العامة، دون أن يعود نفع خاص مقابل دفع الضريبة			
وفقاً لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك، تُعرف ضريبة القيمة المضافة بأنها ضريبة 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 بدءاً من 1 يناير 2018م (14 ربيع الثاني 1439 هـ)، وتم فرض ضريبة القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإمداد، ابتداءً من الإنتاج ومروراً بالتوزيع وحتى مرحلة البيع النهائي للسلعة أو الخدمة. يدفع المستهلك تكلفة ضريبة القيمة المضافة على السلع والخدمات التي يشتريها، أما المنشآت فتدفع للحكومة ضريبة القيمة المضافة التي يتم تحصيلها من عمليات شراء المستهلكين، وتسترد المنشآت ضريبة القيمة المضافة التي دفعتها لمورديها			
هي ضريبة تم تطبيقها بموجب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (84/أ) وتاريخ 14-2-1442 هـ بدءاً من 4 أكتوبر 2020م وبنسبة من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته مهما كانت حالته أو شكله، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها، وتسدد قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود. وتحتسب الضريبة على قيمة العقار وفقاً لقيمتها المتفق عليها بين البائع والمشتري.			
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 هو عوائد الإيجارات المستهدفة بالنسبة إلى رأس مال الصندوق (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة).			
نسبة العائد الصافي المستهدف هو صافي عوائد الإيجارات المستهدفة مطروحاً منها كافة رسوم ومصاريف الصندوق بالنسبة إلى رأس مال الصندوق (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة).			
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 90٪ 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	"لجنة الرقابة الشرعية"
تعني دار المراجعة الشرعية	"و"الهيئة الشرعية"
تعني المعايير الشرعية الخاصة بالصندوق والمعتمدة من جانب لجنة الرقابة الشرعية والتي بناءً عليها يحدد الصندوق صلاحية الاستثمارات، على النحو الوارد في الملحق (5)	"المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية"
تعني شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست من جانب أمين الحفظ لتحتفظ بملكية أصول الصندوق	"شركة ذات غرض خاص" أو "الشركة الحافظة لأصول الصندوق"
يعني المبلغ الذي يساهم به مالك الوحدات عن الاشتراك في الصندوق	"مبلغ الاشتراك"
تعني إحدى وحدات الصندوق التي تمنح مالكاها حق شائع في أصول الصندوق	"الوحدة"
هي إجمالي وحدات الصندوق التي تم إصدارها في الطرح الأولي وعددها 66,442,386 وحدة. وسعر الوحدة في فترة الطرح الأولية هو 10 ريال للوحدة. وبذلك يكون رأس مال الصندوق (قبل الزيادة) تساوي 664,423,860 ر.س.	"الوحدات الأولية"
هي الوحدات التي تم إصدارها في الطرح الإضافي الأول. وقيمة هذه الوحدات 365,286,270 ريال سعودي، باعتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية (10 ر.س. للوحدة) وعدد هذه الوحدات 36,528,627 وحدة.	"الوحدات الإضافية الأولى"
هي الوحدات التي سيتم إصدارها في الطرح الإضافي الثاني. وقيمة هذه الوحدات 380,378,350 ريال سعودي، باعتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية الثانية (10 ر.س. للوحدة) وعدد هذه الوحدات 38,037,835 وحدة.	"الوحدات الإضافية الثانية"
وسيتم اعتماد سعر الوحدات الإضافية الثانية بناءً على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (بناءً على حجم التداول وسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية). وبما لا يتجاوز صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م والبالغ 8.8201 ر.س. للوحدة. أي أنه سيتم احتساب سعر الاشتراك المستهدف اعتماداً على القيمة الأقل.	
وبما أن متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية يساوي 9.4227 ر.س. وهو أعلى من صافي قيمة الأصول للوحدة كما في 30 سبتمبر 2020م والبالغ 8.8201 ر.س. للوحدة، فقد تم اعتماد صافي قيمة الأصول للوحدة كما في 30 سبتمبر 2020م ليكون سعر الاشتراك المستهدف الخاص بالوحدات الإضافية الثانية.	
انظر الملحق (8) للمزيد من التفاصيل عن كيفية احتساب سعر الاشتراك المستهدف.	
يعني المستثمر الذي يقوم بالاستثمار في الصندوق عن طريق تملك وحداته	"مالك الوحدات"
يعني مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل من مدير أملاك و لجنة الرقابة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق	"طرف مؤمن عليه"
يعني سعر السوق للوحدة الواحدة كما يتم إعلانه عن طريق تداول السعودية	"سعر الوحدة"
يعني متوسط السعر المرجح بناءً على حجم التداول. حيث يتم احتساب الوزن النسبي لكل يوم تداول عن طريق قسمة القيمة المتداولة لكل يوم على مجموع قيمة التداول للوحدات لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية. وبعد ذلك يتم احتساب متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة عن طريق ضرب الوزن النسبي لكل يوم تداول في سعر الإغلاق ذات العلاقة ثم حساب المجموع.	"متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة"
انظر الملحق (8) للمزيد من التفاصيل.	"سعر الطرح المستهدف للوحدة" أو "سعر الاشتراك المستهدف"
هو سعر الاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي الثاني وهو خاص بالوحدات الإضافية الثانية.	
وسيتم اعتماد سعر الوحدة بناءً على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (بناءً على حجم التداول وسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية). وبما لا يتجاوز صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م والبالغ 8.8201 ر.س. أي أنه سيتم احتساب سعر الاشتراك المستهدف اعتماداً على القيمة الأقل.	"قرار صندوق عادي"
هو القرار الذي يتخذ بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50٪ من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أو بواسطة وسائل التقنية الحديثة	
تعني كل أرض قضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني للمملكة	"الأراضي البيضاء"
السند لأمر هو صك محرر وفق شكل معين حدده القانون يتعهد بمقتضاها شخص يسمى المحرر (المستأجر) بدفع مبلغ من النقود (الإيجارات) في تاريخ معين وفي مكان محدد لإذن أو لأمر شخص يسمى المستفيد (الصندوق). وهو أداة ضمان للوفاء بالمبلغ الوارد بها كما يعتبر السند لأمر سنداً تنفيذياً ويمكن تقديمه لمحكمة التنفيذ بموجب نظام التنفيذ الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/53 وتاريخ 1433/8/13هـ.	"سندات لأمر"
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 مالكاها الأساسي	"حق انتفاع" و"حق منفعة"

ملكية حرة	تعني حق الاستغلال والانتفاع والتصرف في الأصل العقاري ويعتبر صك الملكية الصادر من كتابات العدل في المملكة العربية السعودية هو المستند الرسمي لإثبات الملكية الحرة للعقار.
ترتيب التشييد والتشغيل ونقل الملكية	ترتيب يتم من خلاله تعهد مالك أرض ما إلى طرف آخر لتولي مهمة تطوير الأرض وتشييد عقار عليها وفقاً لمواصفات محددة وذلك نظير منحه امتيازاً بامتلاك حق الإنتفاع والتربح عن طريق إدارة وتشغيل العقار لفترة زمنية محددة.
القيمة العادلة للعقار	هي القيمة السوقية للعقار حسب شروط وأحكام الصندوق فيتم احتسابها بأخذ متوسط التقييم العقاري لاثنين من المقيمين العقاريين المعتمدين من قبل الهيئة السعودية للتقييم العقاري.
أعمال نفي الجهالة	تعني الإجراءات الواجبة التي يقوم بها مدير الصندوق بشكل مباشر أو من خلال أطراف متخصصة للتأكد من الحقائق المتعلقة بالاستثمارات لتجنب المخاطر والأخطاء غير المتوقعة والواجب تجنبها للتأكد من سلامة ووضع الاستثمارات من ناحية القيمة والوضع الفني والقانوني والاقتصادي والتشغيلي على سبيل المثال.
حق الشفعة	هو حق يعطي الأولوية لشخص مُعين في الشراء على غيره من المشتريين
سايبور (SIBOR)	معدل الربح ما بين البنوك العاملة في المملكة العربية السعودية
اتفاقية تحوط	اتفاقية التحوط (Hedging) هي اتفاقية يبرمها الصندوق مع البنك الممول أو أي بنك آخر بهدف تثبيت سعر السايبور لحماية الصندوق من تذبذب الفائدة خلال مدة التمويل.

3. دليل الصندوق

 هيئة السوق المالية Capital Market Authority	هئية السوق المالية ص.ب: 87171 - الرياض 11642 المملكة العربية السعودية www.cma.org.sa	الجهة المنظمة
 تداول Tadawul	تداول السعودية "تداول" طريق الملك فهد، العليا 6897 - وحده رقم: 15 - الرياض 12211-3388 المملكة العربية السعودية www.tadawul.com	منصة التداول
 الخبير المالية Alkhabeer Capital	شركة الخبير المالية طريق المدينة المنورة، ص.ب: 128289 - جدة 21362 المملكة العربية السعودية www.alkhabeer.com	مدير الصندوق
 الإنماء للاستثمار alinma investment	شركة الإنماء للاستثمار ص.ب. 66333 - الرياض 11576 المملكة العربية السعودية www.alinmainvestment.com	أمين الحفظ
 الخبير المالية Alkhabeer Capital	شركة الخبير المالية طريق المدينة المنورة، ص.ب: 128289 - جدة 21362 المملكة العربية السعودية www.alkhabeer.com	مشغل الصندوق
 الجزيرة كابيتال ALJAZIRA CAPITAL	الجزيرة للأسواق المالية (الجزيرة كابيتال) طريق الملك فهد ، ص.ب. 20438 - الرياض 11455 المملكة العربية السعودية www.aljaziracapital.com	مدير الطرح وجهة مستلمة
 مصرف الراجحي Al Rajhi Bank	مصرف الراجحي طريق الملك فهد، الرياض 12263 - 2743 المملكة العربية السعودية www.alrajhibank.com.sa	الجهات المستلمة
 SNB	البنك الأهلي السعودي طريق الملك عبدالعزيز ، ص.ب: 3555، جدة 21481 المملكة العربية السعودية www.alahli.com	الجهات المستلمة
 Crowe	شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية) ص.ب 40097 - جدة 21499 المملكة العربية السعودية www.crowe.com	مراجع الحسابات
THE LAW OFFICE OF MOHAMMAD AL-AMMAR In affiliation with King & Spalding LLP محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية بالتعاون مع كينج أند سبالدينج KING & SPALDING	مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج أند سبالدينج إل إل بي) مركز المملكة، الطابق 20 - طريق الملك فهد ص.ب: 14702 - الرياض 11434 المملكة العربية السعودية www.kslaw.com	المستشار القانوني
 SHARIYAH REVIEW BUREAU	دار المراجعة الشرعية ذ.م.م. بناية رقم 872 - مكتب رقم 41 و 42 طريق 3618، سيف ، مملكة البحرين www.shariyah.com	لجنة الرقابة الشرعية
 مجموعة تالال أبو غزالة Talal Abu-Ghazaleh Organization	شركة طلال أبو غزالة وشركاه مبنى صباح سنتر رقم (6374) الطابق 3 طريق الملك عبدالعزيز فريقي، حي الخالدية ص.ب : 20135 - جدة 21455 المملكة العربية السعودية	مستشار الضريبة
 WHITE CUBES VALUATION & ADVISORY SERVICES	وايت كيوبز رقم 408 الملحق طريق الأمير محمد بن سعد ص.ب. 2955 الرياض 13524 المملكة العربية السعودية http://whitecubesre.com	المثمنين العقاريين لأصول الصندوق
 أ ب ج ABC	شركة أبعاد للتقييم العقاري ("إتئماء المتطورة" سابقاً) مبنى أوش، الطابق الخامس، مكتب 22 شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة ص.ب. 4688 جدة 23524 المملكة العربية السعودية	



شركة إسناد للتقييم العقاري
حي النهضة، شارع محمد بن أبي بكر
ص.ب 21454 جدة 1575 المملكة العربية السعودية
www.esnadrealestate.com



شركة القرن الواحد والعشرين وشركة للتقييم العقاري (سنشري 21
السعودية)
الرياض - طريق أنس بن مالك - حي الملقا
[/https://century21.sa](https://century21.sa)

4. ملخص طرح الصندوق

اسم الصندوق	اسم الصندوق هو "صندوق الخبير ريت"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق ومتوافق مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة 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 4030177445، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم (07074-37).
الأهداف الاستثمارية	إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تحقيق عوائد إيجابية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك من خلال استثمار ما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في أصول عقارية مُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).
استراتيجية الاستثمار	سوف يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق الأهداف الاستثمارية الخاصة بالصندوق والتي تتركز بشكل رئيسي على تحقيق عوائد تأجيرية دورية من خلال تكوين محفظة استثمارية متنوعة من الأصول العقارية التي تستوفي متطلبات أعمال نفي الجاهالة والتي تشمل دراسات التقييم العقاري وجدوى الاستثمار والدراسات الفنية والمراجعات القانونية وغيرها من الدراسات. وتشتمل المحفظة العقارية للصندوق على عقارات تتركز في القطاع السكني والمكاتب والتجزئة والتعليمي 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 تركيز الاستثمار والموضحة في البند (9) من الشروط والأحكام والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق".
الأصول العقارية المبدئية	قام الصندوق بالاستحواذ على العقارات المبدئية مباشرة بعد تاريخ بدء الصندوق والموضحة في "الملخص التعريفي عن الأصول العقارية المبدئية" (انظر البند (9) من الشروط والأحكام).
الأصول العقارية الإضافية الأولى	قام الصندوق بالاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى مباشرة بعد انتهاء فترة الطرح الإضافية الأولى. للمزيد من المعلومات عن الأصول العقارية الإضافية الأولى انظر "الملخص التعريفي عن الأصول العقارية الإضافية الأولى" في البند (9) من الشروط والأحكام.
الأصول العقارية الإضافية الثانية	ينوي الصندوق الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية مباشرة بعد انتهاء فترة الطرح الإضافية الثانية. للمزيد من المعلومات عن الأصول العقارية الإضافية الثانية، انظر "الملخص التعريفي عن الأصول العقارية الإضافية الثانية" في البند (9) من الشروط والأحكام.

البيان	عدد الوحدات (وحدة)	قيمة الوحدات (ر.س.)
وحدات الاشتراك العيني	22,301,335	223,013,350
الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي	15,736,500	157,365,000
إجمالي الوحدات الإضافية الثانية	38,037,835	380,378,350
* تم اعتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية (10 ر.س. للوحدة)		

البيان	قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق الثانية	الزيادة	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق الثانية
إجمالي قيمة أصول الصندوق (ريال سعودي)	*1,727,230,401	335,497,508	2,062,727,909
مبلغ التمويل المسحوب	737,500,000	0	737,500,000
رأس مال الصندوق (بالقيمة الإسمية) (ريال سعودي)	1,029,710,130	**380,378,350	1,410,088,480

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

432,866,630	157,365,000	275,501,630	إجمالي القيمة الإسمية للوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (ريال سعودي)
977,221,850	223,013,350	754,208,500	إجمالي القيمة الإسمية للوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (ريال سعودي)
1,325,223,390	**335,497,508	989,725,882	إجمالي قيمة الاشتراك بسعر الاشتراك المستهدف (ريال سعودي)
141,008,848	***38,037,835	102,971,013	إجمالي عدد وحدات الصندوق (وحدة)
43,286,663	15,736,500	27,550,163	عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك النقدي (وحدة)
97,722,185	22,301,335	75,420,850	عدد الوحدات المطروحة مقابل الاشتراك العيني (وحدة)
10.00	10.00	10.00	سعر الوحدة بالقيمة الإسمية (ريال سعودي)
-	8.8201	8.9054	سعر الاشتراك المستهدف للوحدة خلال فترة الطرح (ريال سعودي)
*حسب آخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م. **الفرق بين سعر الاشتراك المستهدف والقيمة الإسمية سيتم تسجيله كخصم أو علاوة إصدار ضمن قسم صافي الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية (وبناءً على سعر الاشتراك المستهدف 8.8201 رس، فسيكون هنالك خصم إصدار قدره 44,880,842 ريال سعودي). ***لأغراض احتساب عدد الوحدات الإضافية الثانية المطروحة مقابل الاشتراك النقدي والعيني وفي حال نتج كسور في عدد الوحدات، فقد تم تقريب العدد لينتج عدد وحدات صحيح.			

الحد الأدنى والأعلى للاشتراك النقدي في فترة الطرح الإضافي الثاني	الحد الأدنى للاشتراك النقدي في الصندوق 500 ريال سعودي، ولا يوجد حد أعلى للاشتراك.
عملة الصندوق	الريال السعودي.
مدة الصندوق	تكون مدة الصندوق 99 عاماً من تاريخ إدراج الوحدات الأولية في تداول السعودية (تداول)، قابلة للتمديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
سياسة توزيع الأرباح	يهدف مدير الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين توزع خلال 30 يوم عمل من تاريخ بداية كل ربع سنة ميلادية (الأول من يناير والأول من أبريل والأول من يوليو والأول من أكتوبر). علماً بأنه لن تقل التوزيعات عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية وغيرها من الاستثمارات، والتي قد يتم إعادة استثمارها من خلال الاستحواذ على أصول عقارية إضافية و/أو لصيانة وتجديد أي من الأصول المملوكة للصندوق و/أو الاحتفاظ بها كمخصصات احتياطية لمصلحة الصندوق بحيث لا يتجاوز النقد المتوفر 25% من إجمالي أصول الصندوق.

مبلغ التمويل المسحوب الأول: حصل الصندوق من مصرف الراجحي على تسهيلات ائتمانية متوافقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية مدتها خمس سنوات (من 12 فبراير 2019م) بمبلغ 340,000,000 ريال سعودي. وذلك لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية. مبلغ التمويل المسحوب الثاني: حصل الصندوق على زيادة في التسهيلات الائتمانية الممنوحة من مصرف الراجحي مدتها خمس سنوات (من 13 سبتمبر 2020م) بمبلغ 397,500,000 ريال سعودي. وذلك لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى. وسيقوم مدير الصندوق برهن العقارات الخاصة بالصندوق بما يتماشى مع شروط اتفاقية التسهيلات الائتمانية والأنظمة ذات الصلة. وبذلك يكون إجمالي مبلغ التمويل المسحوب 737,500,000 ريال سعودي ونسبة إجمالي التمويل المتحصل عليه 35.75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة (بتاريخ 30 سبتمبر 2020م). ويجوز لمدير الصندوق الحصول على تمويل آخر أو الدخول في اتفاقيات تحوط لتثبيت سعر السايبور في حال قرر الصندوق تثبيت سعر السايبور للتسهيلات بما هو متوافق مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية بعد إدراج الصندوق في تداول السعودية. بحيث لا تتجاوز نسبة إجمالي التمويل المتحصل عليه عن 50% 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 الرجوع على مالكي الوحدات في الصندوق.	التمويل
يخضع الصندوق في استثماراته وتعاملاته للمعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية.	التوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية
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.	التقييم وعدد مرات إجرائه
9% 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 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق (أي سيتم احتساب رسوم الإدارة اعتماداً على المبلغ الأقل إما بنسبة 9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي أو بنسبة 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق أيهما أقل).	رسوم الإدارة
رسوم الاشتراك معفاة خلال فترة الطرح الأولي للصندوق وتم تطبيقها على المشتركين بشكل نقدي في الطرح الإضافي الأول للصندوق. وتم فرض رسوم الاشتراك على جميع المشتركين بشكل نقدي في وحدات الصندوق أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. ولم يتم اعفاء أي مشترك بشكل نقدي من رسوم الاشتراك أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. وتكون رسوم الاشتراك بنسبة 2% من مبالغ الاشتراك النقدية ويتم خصم رسوم الاشتراك هذه عند استلام مبلغ الاشتراك النقدي وسداده لمدير الصندوق. وذلك علاوة على مبلغ الاشتراك. ويحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم اشتراك بنسبة 2% من مبالغ الاشتراك النقدية المدفوعة والمخصصة في حال أي طروحات مستقبلية لزيادة رأس مال الصندوق.	رسوم الاشتراك
1.5% من إجمالي مبالغ الاشتراك (النقدية والعينية) التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولي أو عند جمع أي مبالغ اشتراك مستقبلية أخرى سواء نقدية أو عينية. تدفع لمدير الصندوق مقابل الجهد المبذول من قبل مدير الصندوق فيما يخص هيكلة وجمع رأس المال ويتم تحميل أتعاب هيكلة رأس المال على الصندوق بحيث تدفع مرة واحدة فوراً بعد إغلاق الطرح لأي عملية جمع لرأس المال. وبما أن إجمالي مبالغ الاشتراك بعد الطرح الأولي يساوي 664,423,860 ريال سعودي. فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بقيمة 9,966,360 ريال سعودي. وبما أنه تم زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الأولى. وبما أن إجمالي مبالغ الاشتراك بعد الطرح الإضافي الأول يساوي 325,302,022 ريال سعودي. فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بقيمة 4,879,522 ريال سعودي. وأتعاب هيكلة رأس المال لم تنطبق على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الثانية خلال فترة الطرح الإضافي الثاني للصندوق.	أتعاب هيكلة رأس المال

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكلية تمويل بمقدار 1.5% من مبلغ التمويل المسحوب من إجمالي مبلغ التسهيلات البنكية المتوافقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية التي تم الحصول عليه من قبل الصندوق أو أي تابع له، وذلك لقاء الجهد المبذول في هيكلية وتأمين التمويل المطلوب. ويتم تحميل أتعاب هيكلية التمويل على الصندوق بحيث تدفع بعد الحصول على موافقة رسمية من البنك الممول بمبلغ التمويل.		أتعاب هيكلية التمويل	
حصل الصندوق على تمويل بقيمة 340,000,000 ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب الأول) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية. ودفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلية التمويل بقيمة 5,100,000 ريال سعودي.			
وبما أن الصندوق حصل على تمويل بقيمة 397,500,000 ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب الثاني) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلية التمويل بقيمة 5,962,500 ريال سعودي.			
و لم يستخدم الصندوق أي مبلغ تمويل إضافي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية، وبالتالي لم تنطبق أتعاب هيكلية التمويل على الطرح الإضافي الثاني.			
يدفع الصندوق ما قيمته 2.5% (كحد أقصى) من قيمة أي استثمار عقاري يتم الاستحواذ عليه وتدفع هذه القيمة للوسيط و/أو لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بجلب الفرص والتقصي والتفاوض وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها خلال طرح الصندوق وعلى أي عقارات يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً. وتدفع بعد إفراغ العقار مباشرة.		رسوم السعي	
دفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية (باستثناء مجمع الملكا السكني - لا يوجد رسوم سعي لها) بقيمة إجمالية قدرها 16,157,500 ريال سعودي.			
ودفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الأولى بقيمة إجمالية قدرها 17,225,000 ريال سعودي. وفيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الأولى، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 8,612,500 ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).			
ودفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الثانية بقيمة إجمالية قدرها 7,835,000 ريال سعودي. وفيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الثانية، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 3,917,500 ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).			
ويقر مدير الصندوق بعدم وجود علاقة بينه وبين الوسطاء الخارجيين فيما يتعلق بالاستحواذ على الأصول الإضافية الأولى والثانية موضوع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، حيث لا يعتبر أي منهم طرفاً ذو علاقة، علماً بأنه لا يوجد أي تعارض مصالح بينه وبينهم بشكل مباشر أو غير مباشر.			
50,000 ريال سعودي تُدفع مرة واحدة و 0.025% سنوياً من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، بحد أدنى 200,000 ريال سعودي.		رسوم الحفظ	
0.025% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق.		أتعاب مشغل الصندوق	
يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب سنوية قدرها 80,000 ريال سعودي.		أتعاب مراجع الحسابات	
يدفع الصندوق لمستشار الضريبة أتعاب سنوية قدرها 62,000 ريال سعودي.		أتعاب مستشار الضريبة	
يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بأتعاب تشغيل وإدارة وصيانة جميع العقارات المملوكة من قبل الصندوق وفقاً للتعاقدات الموقعة سواء مع مقدمي الخدمات المتخصصين أو مع مستأجري العقارات حيث سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض خلال فترة أعمال الصندوق حول كافة أتعاب إدارة الأملاك على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق في حينه بحيث يتم دفع الأتعاب المذكورة من أصول الصندوق. وتفاصيل هذه الأتعاب هي كالتالي:			
اسم العقار		اسم مدير الأملاك	
مجمع الملكا السكني (الثمانية مباني المؤجرة)		مؤسسة أريب التنفيذ	
مجمع الملكا السكني		مبلغ 1,350,000 ريال سعودي سنوياً لصالح مؤسسة أريب التنفيذ كمصاريف وأتعاب إدارة مجمع الملكا السكني وتدفع بشكل ربع سنوي.	

تم تعيين شركة بانيت بنظام عقود التكلفة المضافة على أساس التكلفة +15% من التكلفة (وبحد أقصى 2,200,000 ريال سعودي) بالإضافة إلى عمولات وأتعاب تسويق تصل إلى 7% من إيرادات التأجير المحصلة والخاصة بعقود الإيجار الجديدة و3.5% من إيرادات التأجير المحصلة من عقود الإيجار التي يتم تجديدها. ويتم دفع هذه الأتعاب بعد تقديم كل مستخلص بناء على الفواتير المقدمة.	شركة بانيت للتشغيل والصيانة	مجمع الملقا السكني (العشرة مباني الشاغرة)	
لا تنطبق	المستأجر (شركة أبناء سليمان القضبي) مسؤول عن إدارة العقار	جالري مول	
مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً لصالح شركة نمو المحدودة كمصاريف وأتعاب إدارة مركز بلازو. تدفع بشكل نصف سنوي.	شركة نمو المحدودة	مركز بلازو	
لا تنطبق	المستأجر (شركة الفطيم العالمية التجارية) مسؤول عن إدارة العقار	مركز "هوم وركس"	
لا تنطبق	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	مركز "أهلا كورت"	
لا تنطبق	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	مركز "بن 2" التجاري	
لا تنطبق	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	مركز "النخبة التجاري"	
لا تنطبق	المستأجر (شركة آل سعيدان للعقارات) مسؤول عن إدارة العقار	برج الجانيس	
لا تنطبق	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)) مسؤول عن إدارة العقار	كليات الفارابي	
لا تنطبق	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)) مسؤول عن إدارة العقار	المبنى التدريبي لكليات الفارابي	
لا تنطبق	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم) مسؤول عن إدارة العقار	كليات الرؤية للتعليم - جدة	
لا تنطبق	المستأجر (شركة أكون للخدمات المساندة) مسؤول عن إدارة العقار	مستودعات أكون	
يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بتكاليف تأمين العقارات المملوكة من قبل الصندوق. وتم تخصيص ميزانية تكاليف التأمين المتعلقة بالأصول العقارية بمبلغ 851,200 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقارات. وسيحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة. أيهما أحدث.			تكاليف التأمين
15,000 ريال سعودي سنوياً.			أتعاب لجنة الرقابة الشرعية

يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل والتصفية وما يتعلق به من دراسات والتكاليف الاستشارية والقانونية والفنية والتقييم وغيرها من متطلبات نفي الجهالة الواجبة. كما يتحمل الصندوق تكاليف التعاملات الخاصة بتوزيع الأرباح على المستثمرين بما يتماشى مع معايير السوق. وتم تخصيص ميزانية بمبلغ 1,000,008 ريال سعودي وذلك لسداد ما يتعلق بتكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية الإضافية الثانية. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصص كنقد متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيتحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.	تكاليف التعاملات
يتحمل الصندوق جميع تكاليف التمويل المتوافق مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية بما يتماشى مع معايير وأسعار السوق. وتشتمل هذه التكاليف على كل من رسوم الترتيب التي يتحصل عليها البنك الممول، إضافة إلى هامش الربح والمصاريف المتعلقة بأي اتفاقية تحوط متوافقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية في حال قرر مدير الصندوق تثبيت سعر السايبور للتسهيلات.	تكاليف التمويل
يدفع الصندوق مبلغ 5,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو مستقل، بالإضافة إلى بدل حضور قدره 4,000 ريال سعودي عن كل اجتماع. وقد تم تعيين عضوين مستقلين للصندوق. ومن المتوقع أن يتم عقد اجتماعين اثنين خلال السنة كحد أدنى وأربعة اجتماعات كحد أقصى. وقد يعقد الرئيس اجتماع عاجل لمجلس إدارة صندوق كلما رأى ذلك ضرورياً. ولا يزيد مجموع هذه الأتعاب عن 42,000 ريال سعودي سنوياً لكافة الأعضاء المستقلين. ولن يتلق باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي أجور. إلا أن الصندوق سوف يتحمل كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات.	أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين
يدفع الصندوق رسوم رقابية بمبلغ 7,500 ريال سعودي سنوياً. وتدفع هذه الرسوم لهيئة السوق المالية.	رسوم رقابية
من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم التسجيل الآتية: - 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000 ريال سعودي تُدفع إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و - 400,000 ريال سعودي تُدفع سنوياً إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في مقابل إدارة سجل مالكي الوحدات، وتغيير قيمة هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.	رسوم التسجيل لدى تداول السعودية
من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية: - 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و - 0.03% سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (يحد أدنى 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي).	رسوم الإدراج في تداول السعودية
عند القيام بأعمال تطوير مستقلة، يتحمل الصندوق جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشتريات والإشراف، وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها من أصول الصندوق للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة.	مصاريف أصول الصندوق
تخضع كافة الرسوم والمصاريف المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام لضريبة القيمة المضافة.	ضريبة القيمة المضافة
يتحمل الصندوق جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المهنية والتشغيلية المستمرة المقدمة من الغير، وبما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المصاريف القانونية والاستشارية، وتقييم الأصول، والرسوم التنظيمية، وأتعاب ومصاريف التقاضي، وغيرها من الخدمات المهنية، ومصاريف تأسيس وتشغيل الشركات ذات الغرض الخاص المؤسسة لصالح حفظ أصول الصندوق ومصاريف تطهير الأرباح غير الشرعية، إن وجدت. ويكون الصندوق مسؤولاً عن أي ضريبة مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من قبل الجهات المنظمة، بحيث لا تتجاوز هذه المصروفات 0.5% سنوياً من إجمالي أصول الصندوق باستثناء الرسوم والعمولات والضرائب التي تخضع للوائح والتنظيمات الحكومية.	مصاريف أخرى
وتم تخصيص ميزانية بمبلغ 150,000 ريال سعودي لسداد أتعاب المستشار القانوني للصندوق (مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية - بالتعاون مع كينج أند سبالدنغ إل إل بي) والمتعلقة بعملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصص كنقد متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيتحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.	حقوق التصويت
يحق لمالكي الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات من خلال الوسائل الإلكترونية. بالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة مالكي الوحدات بقرار صندوق عادي، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي: - التغيير الأساسي في أهداف الصندوق؛ - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛ - التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛ - أي زيادة في رأس مال الصندوق.	حقوق التصويت
يتم تداول الوحدات بنفس الطريقة التي يتم بها تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في تداول السعودية، ويجوز لمالكي الوحدات بيع وشراء الوحدات خلال ساعات التداول اليومية من خلال السوق عبر الوسطاء الماليين المرخص لهم. ويكون التداول في وحدات الصندوق غير مقيد باعتبار طبيعة الصندوق، وذلك بما يتوافق مع هذه الشروط والأحكام.	القيود على تداول الوحدات

التقارير	يقوم مدير الصندوق بتزويد مالكي الوحدات بتقارير ربع سنوية وتقارير سنوية تتضمن المعلومات الأساسية المتعلقة بأداء الصندوق وإستثماراته والمعلومات ذات الأهمية والمطلوبة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري المعمول بها من قبل هيئة السوق المالية على النحو الموضح في البند (26) من الشروط والأحكام والمعنون "رفع التقارير لمالكي الوحدات".
مسؤولية مالكي الوحدات	تقتصر مسؤولية كلٍّ من مالكي الوحدات على صافي قيمة استثماره في الصندوق. ولن يكون هناك حق الرجوع إلى أي موجودات أخرى لمالكي الوحدات.
مستوى المخاطرة وعواملها	يترتب الاستثمار في الصندوق على مستوى مخاطر عالي. يتضمن البند (10) من الشروط والأحكام أمثلة على هذه المخاطر، والتي يجب على المستثمر المحتمل أن يدرسها بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.
النظام النافذ	يخضع صندوق الاستثمار العقاري إلى أنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح النافذة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية. يجب أن تمثل استثمارات الصندوق لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.
مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك	من المتوقع أن تبلغ مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتقديم إقرارات المعلومات 15,000 ريال سعودي.
الزكاة	سيلتزم مدير الصندوق بـ "قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية" وأي تعديلات تطرأ عليها من وقت لآخر كما يتعهد مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض الزكاة وتقديم الإقرارات اللازمة وفقاً للقواعد ولوائح هيئة السوق المالية وأي تعديلات تطرأ عليها. علماً بأن مسؤولية حساب الزكاة وسدادها تقع على عاتق مالكي الوحدات بالصندوق، دون تحمل الصندوق أي مسؤولية بهذا الخصوص. كما يتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بجميع إقرارات المعلومات المطلوبة خلال مدة لا تتجاوز (120) يوم من نهاية العام الزكوي للصندوق. كما سيوزع مدير الصندوق مالكي الوحدات بالمعلومات اللازمة لحساب وعاءه الزكوي عند طلبها وفقاً للقواعد، ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحساب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات. كما سيلتزم مدير الصندوق بإخطار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بانتهاء الصندوق خلال (60) يوم من تاريخ الانتهاء. كما يمكن الاطلاع على قواعد هيئة الزكاة من خلال الموقع: https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx

الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	1442/05/25 هـ الموافق 2021/01/04 م
الحصول على موافقة ملاك الوحدات من خلال قرار صندوق عادي	خلال 90 يوم عمل من تاريخ الحصول على موافقة هيئة السوق المالية
فترة الطرح الإضافي الثاني	15 يوم عمل تبدأ بتاريخ 1442/10/18 هـ الموافق 2021/05/30 م وحتى تاريخ 1442/11/07 هـ الموافق 2021/06/17 م
تمديد فترة الطرح الإضافي الثاني (في حال تم التمديد بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية)	10 أيام عمل
تخطر الجهة/الجهات المستلمة المعينة بواسطة مدير الصندوق كل مستثمر عن حالة قبول طلب الاشتراك أو رفضه	10 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح
الإعلان عن نتائج الطرح	10 أيام عمل من انتهاء فترة الطرح
تخصيص الوحدات للمشاركين	15 يوم عمل من انتهاء فترة الطرح
رد الفائض (إن وجد)	15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح
الاستحواذ ونقل ملكية الأصول وإدراج وحدات الصندوق	60 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح
الإلغاء واسترداد الأموال	في حال إلغاء الطرح، سوف يتم رد جميع مبالغ الاشتراك - دون خصم - في غضون 5 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح

المصادر الخاصة بإجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق (قيمة الوحدات المطروحة بسعر الاشتراك المستهدف)	البيان	قبل الزيادة (ر.س.)	الزيادة في قيمة الاشتراك في الصندوق (ر.س.)	بعد الزيادة (ر.س.)
إجمالي قيمة الاشتراك العيني في الصندوق	718,379,000	196,700,005	915,079,005	
إجمالي قيمة الاشتراك النقدي في الصندوق	271,346,882	138,797,504	410,144,386	
إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق	989,725,882	335,497,508	1,325,223,390	

*يوجد فرق بمبلغ 1 ريال سعودي ناتج عن عملية تقريب الهلات.			
البيان	الطرح الأولي (ر.س.)	الطرح الإضافي (ر.س.)	الطرح الإضافي الثاني (ر.س.)
الاستحواذ العيني والنقدي للأصول العقارية			
قيمة الاشتراكات العينية لسداد قيمة الاستحواذ العيني على الأصول العقارية	426,879,000	291,500,000	196,700,005
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد قيمة الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية	193,421,000	0	129,702,495
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد المصاريف الرأسمالية عند الطرح	44,123,860	33,802,022	9,095,008
استخدامات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق	664,423,860	325,302,022	335,497,508
تفاصيل المصاريف الرأسمالية (الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية غير المتكررة)			
رسوم السعي	16,157,500	**17,225,000	**7,835,000
أتعاب هيكل رأس مال	9,966,360	4,879,522	لا تنطبق
تكاليف السداد المبكر للتمويل وفك الرهن الخاص بالأصل العقاري المبدئي "مجمع الملقا السكني" (ميزانية)*	7,590,000	لا ينطبق	لا تنطبق
أتعاب هيكل التمويل	5,100,000	5,962,500	لا تنطبق
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	3,400,000	3,975,000	لا تنطبق
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية (ميزانية)*	1,500,000	1,500,000	1,000,008
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)*	300,000	150,000	150,000
الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج	110,000	110,000	110,000
إجمالي المصاريف الرأسمالية الخاصة بعملية الاستحواذ على الأصول العقارية	44,123,860	33,802,022	9,095,008
* هذا المبلغ ميزانية لهذه التكلفة. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق أي سيكون مخصص كنقد متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق". ** فيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الأولى، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 8,612,500 ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية والبالغة 8,612,500 ريال سعودي الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء). وفيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الثانية، سيتم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 3,917,500 ريال سعودي. ويتم دفع رسوم السعي المتبقية والبالغة 3,917,500 ريال سعودي الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).			

استخدامات إجمالي قيمة
الاشتراك في الصندوق
(قيمة الوحدات المطروحة
بسعر الاشتراك)

استخدامات إجمالي قيمة أصول الصندوق

البيان	قبل أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق (ر.س.)	الزيادة الأولى من خلال الطرح الإضافي الأول (ر.س.)	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول (ر.س.)	الزيادة الثانية من خلال الطرح الإضافي الثاني (ر.س.)	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني (ر.س.)
الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية	533,421,000	397,500,000	930,921,000	116,699,995	1,047,620,995
الاستحواذ العيني على الأصول العقارية	426,879,000	291,500,000	718,379,000	196,700,005	915,079,005
إجمالي قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية	960,300,000	689,000,000	1,649,300,000	313,400,000	1,962,700,000
رسوم السعي	16,157,500	17,225,000	33,382,500	7,835,000	41,217,500
أتعاب هيكل رأس مال	9,966,360	4,879,522	14,845,882	لا تنطبق	14,845,882
تكاليف سداد مكرر وفك رهن	7,590,000	لا ينطبق	7,590,000	لا تنطبق	7,590,000
أتعاب هيكل التمويل	5,100,000	5,962,500	11,062,500	لا تنطبق	11,062,500
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	3,400,000	3,975,000	7,375,000	لا تنطبق	7,375,000
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية المبدئية (ميزانية)	1,500,000	1,500,000	3,000,000	1,000,008	4,000,008
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)	3,000,000	150,000	450,000	150,000	600,000
الرسوم الأولية للتسجيل والإيداع	110,000	110,000	220,000	110,000	330,000
ضريبة التصرفات العقارية	لا تنطبق	لا تنطبق	لا تنطبق	13,002,500	13,002,500
إجمالي الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية (غير المتكررة)	44,123,860	33,802,022	77,925,882	22,097,508	100,023,390
الإجمالي	1,004,423,860	722,802,022	1,727,225,882	335,497,508	2,062,723,390

الشروط والأحكام

يتضمن هذا المستند الشروط والأحكام الخاصة بطرح الوحدات في صندوق الخبير ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق متوافق مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية. ويتم إدارة الصندوق من قبل شركة الخبير المالية، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل الهيئة بموجب ترخيص رقم 37-07074. وتشكل هذه الشروط والأحكام العلاقة التعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات، والتي تأسس الصندوق بمقتضاها.

وتم إدراج وحدات الصندوق في تداول السعودية بالريال السعودي، بعد موافقة الهيئة وموافقة تداول السعودية.

5. اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق هو "صندوق الخبير ريت". وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

6. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق، وموقعه الإلكتروني

العنوان: شركة الخبير المالية
 طريق المدينة المنورة
 ص.ب: 128289
 جدة 21362
 المملكة العربية السعودية
 هاتف: +966 920010707
 فاكس: +966 12 658 6663
 رقم السجل التجاري: 4030177445
 ترخيص هيئة السوق المالية: 07074-37
 الموقع الإلكتروني: www.alkhabeer.com

7. مدة الصندوق

مدة الصندوق 99 عاماً تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات الأولية في تداول السعودية ("تاريخ الإدراج") وإنتهاؤها للتداول ("مدة الصندوق"). وتكون مدة الصندوق قابلة للتمديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

8. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

(أ) إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو تحقيق عوائد إيجارية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك من خلال استثمار ما لا يقل عن 75% 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) سوف يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق الأهداف الاستثمارية الخاصة بالصندوق والتي تتركز بشكل رئيسي على تحقيق عوائد تأجيرية دورية من خلال تكوين محفظة استثمارية متنوعة من الأصول العقارية التي تستوفي متطلبات أعمال نفي الجهالة والتي تشمل دراسات التقييم العقاري وجدوى الاستثمار والدراسات الفنية والمراجعات القانونية وغيرها من الدراسات. وتشتمل المحفظة العقارية للصندوق على عقارات تتركز في القطاع السكني والمكثي والتجزئة والتعليمي والموزعة في كل من مدينة الرياض ومدينة جدة ومدينة تبوك. سوف يسعى الصندوق مستقبلاً إلى الاستثمار في عقارات أخرى قد تشتمل على استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية، والقيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع القيود المذكورة في سياسات تركيز الاستثمار والموضحة في البند (9) من الشروط والأحكام والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق" فقرة (هـ) أدناه.

(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 25% 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 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بهدف تحقيق زيادة في قيمة الوحدة، شريطة ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

(هـ) إضافةً إلى ذلك، يجوز للصندوق إعادة استثمار أي أرباح رأس مالية ناتجة عن بيع الأصول المملوكة من قبل الصندوق أو أي مبالغ مالية إيجارية غير موزعة (بما لا يتجاوز 10% من صافي الدخل السنوي) من خلال الاستحواذ على أصول عقارية إضافية بما في ذلك الاستثمار في العقارات الواعدة والتي توفر فرص في زيادة كفاءتها التشغيلية ورفع معدلات عوائدها الإيجارية

عما كانت عليه عند الاستحواذ عن طريق تعديل أحد أو بعض الخصائص مثل التصميم، واستراتيجيات التأجير المرتبطة بخليط المستأجرين وسعر التأجير، ودواعي الاستخدام أو غير ذلك.

- (و) يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين توزع خلال 30 يوم عمل من تاريخ بداية كل ربع سنة ميلادية (الأول من يناير والأول من أبريل والأول من يوليو والأول من أكتوبر). علماً بأنه لن تقل التوزيعات عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية وغيرها من الاستثمارات، والتي قد يتم إعادة استثمارها من خلال الإستحواذ على أصول عقارية إضافية و/أو لصيانة وتجديد أي من الأصول المملوكة للصندوق.
- (ز) ويجوز للصندوق القيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع القيود المذكورة في سياسات تركيز الاستثمار والموضحة في البند (9) فقرة (هـ) أدناه.

9. ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه:

(أ) جدول يوضح نوع مجالات الاستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق وبيان الحد الأدنى والحد الأعلى لنسبة الاستثمار

نسبة التخصيص		نوع الاستثمار
الحد الأعلى	الحد الأدنى	
100%	75%	أصول عقارية مدرة للدخل داخل المملكة العربية السعودية
25%	0%	أصول عقارية مدرة للدخل خارج المملكة العربية السعودية
25%	0%	مشاريع التطوير العقاري

(ب) وصف القطاع أو القطاعات التي سوف يستثمر فيها الصندوق

سوف يسعى مدير الصندوق إلى تحقيق الأهداف الاستثمارية الخاصة بالصندوق والتي تتركز بشكل رئيسي على تحقيق عوائد تأجيرية دورية من خلال تكوين محفظة استثمارية متنوعة من الأصول العقارية التي تستوفي متطلبات أعمال نفي الجهالة والتي تشمل دراسات التقييم العقاري وجدوى الاستثمار والدراسات الفنية والمراجعات القانونية وغيرها من الدراسات. وتشتمل المحفظة العقارية للصندوق على عقارات تتركز في القطاع السكني والمكثي والتجزئة والتعليمي 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 تركيز الاستثمار والموضحة في هذا البند "ملخص استراتيجيات الصندوق" فقرة (هـ) أدناه.

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

(ج) بيان تفصيلي عن الأصول العقارية الأولية

الرقم	اسم العقار	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	مساحات البناء (متر مربع) ***	نسبة الإشغال **** (%)
1	مجمع الملقا السكني	سكني	الرياض	مطور	ملكية حرة	41,361	83%
2	جالري مول	تجزئة	تبوك	قيد الإنشاء	حق انتفاع	43,625	100%
3	مركز بلازو	تجزئة	الرياض	مطور	ملكية حرة	5,819	87%
4	مركز "هوم وركس"	تجزئة	الرياض	مطور	ملكية حرة	9,181	100%
5	مركز "أهلا كورت"	تجزئة	جدة	مطور	ملكية حرة	2,758	100%
6	مركز "بن2 التجاري	متعدد الاستخدامات (تجزئة/مكتبي)	جدة	مطور	ملكية حرة	21,305	100%
7	مركز "النخبة" التجاري	متعدد الاستخدامات (تجزئة/مكتبي)	جدة	مطور	ملكية حرة	15,712	100%
الإجمالي		4 تجزئة 2 متعدد الاستخدامات 1 سكني	3 جدة 3 الرياض 1 تبوك	6 مطور 1 قيد الإنشاء	6 ملكية حرة 1 حق انتفاع	139,761	100% لجميع العقارات باستثناء عقار مجمع الملقا السكني 83% ومركز بلازو 87%

* تم انخفاض نسبة التأجير والسبب هو عدم تجديد المستأجر السابق لكامل عقد الإيجار اعتباراً من تاريخ 2019/1/9م. وبذلك نسبة 83% تمثل نسبة التأجير لثمانية مباني من ثمانية عشر مؤجرة (18/8) بالكامل بالإضافة إلى 96 وحدة سكنية من العشر مباني الأخرى. يرجى مراجعة البند (9) من هذه الشروط والأحكام - الإفصاح الخاص بمجمع الملقا السكني

** تم انخفاض نسبة التأجير والسبب هو فسخ العقد مع أحد المستأجرين لوحدين اعتباراً من 2020/08/26م. وبذلك نسبة 87% تمثل نسبة الإشغال لـ 13 وحدة.

*** مساحات البناء حسب رخصة البناء

**** نسبة الإشغال كما في ديسمبر 2020م

فيما يلي ملخص تفاصيل الأصول العقارية الإضافية الأولى للصندوق:

الرقم	اسم العقار	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	مساحات البناء (متر مربع)*	نسبة الإشغال (%)**
1	برج الجانيس	مكتبي	الرياض	مطور	ملكية حرة	58,278.70	100%
2	كليات الفارابي	تعليمي	الرياض	مطور	ملكية حرة	44,113.52	100%
3	المبنى التدريبي لكليات الفارابي	تعليمي	الرياض	قيد الإنشاء	ملكية حرة	48,770.76***	100%
الإجمالي		1 مكتبي 2 تعليمي	3 الرياض	2 مطور 1 قيد الإنشاء	3 ملكية حرة	151,162.98	100%

* مساحات البناء حسب رخصة البناء

** نسبة الإشغال كما في ديسمبر 2020م

*** مع العلم أنه لم يتم تطوير أحد أدوار الأقبية المسموحة حسب الرخصة بمساحة إجمالية للدور المحذوف قدرها 11,322 متر مربع. وعليه فإن المساحة تصبح 37,448.76 بعد خصم الدور الذي لم يتم بناؤه

وفيما يلي ملخص تفاصيل الأصول العقارية الإضافية الثانية للصندوق:

الرقم	اسم العقار	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	مساحات البناء (متر مربع)*	نسبة الإشغال (%)**
1	كليات الرؤية للتعليم - جدة	تعليمي	جدة	مطور	ملكية حرة	13,785.00	100%
2	مستودعات أكون	لوجستي	جدة	مطور	ملكية حرة	12,888.83	100%
الإجمالي		1 تعليمي 1 لوجستي	2 جدة	2 مطور	2 ملكية حرة	26,673.83	100%

* مساحات البناء حسب رخصة البناء

** نسبة الإشغال كما في ديسمبر 2020م

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

عدد العقارات	القطاع العقاري	المدينة	حالة التطوير	الملكية / المنفعة	مساحات البناء (متر مربع)*	نسبة الإشغال (%)**
12	4 تجزئة 2 متعدد الاستخدامات 1 سكني 1 مكتبي 3 تعليمي 1 لوجستي	5 جدة 6 الرياض 1 تبوك	10 مطور 2 قيد الإنشاء	11 ملكية حرة 1 حق انتفاع	317,597.81	100% لجميع العقارات باستثناء عقار مجمع الملقا السكني 83% ومركز بلازو 87%

* مساحات البناء حسب رخصة البناء

** نسبة الإشغال كما في ديسمبر 2020م

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

ملخص للعوائد المستهدفة للأصول العقارية على مستوى العقارات للعام 2021م*

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 (%)
1	مجمع الملقا السكني	314,000,000	14,013,774	10,323,774	4.46%	3.29%
2	جالري مول	155,000,000	23,605,732	21,927,254	15.23%	14.15%
3	مركز بلازو	93,300,000	6,809,268	6,384,268	7.30%	6.84%
4	مركز "هوم وركس"	78,000,000	4,639,831	4,614,831	5.95%	5.92%
5	مركز "أهلا كورت"	70,000,000	7,197,183	7,177,183	10.28%	10.25%
6	مركز "بن 2" التجاري	90,000,000	9,253,521	9,218,521	10.28%	10.24%
7	مركز "النخبة" التجاري	160,000,000	16,450,704	16,400,704	10.28%	10.25%
	مجموع الأصول العقارية المبدئية	960,300,000	82,970,014	76,046,535	8.54%	7.92%
8	برج الجانيس	424,350,000	30,000,000	29,793,000	7.07%	7.02%
9	كليات الفارابي	215,250,000	16,000,000	15,895,000	7.43%	7.38%
10	المبنى التدريبي لكليات الفارابي	66,625,000	6,500,000	6,467,500	9.76%	9.71%
	مجموع الأصول العقارية الإضافية الأولى	706,225,000	52,500,000	52,155,500	7.43%	7.39%
11	كليات الرؤية للتعليم - جدة	107,500,000	7,500,000	7,450,000	6.98%	6.93%
12	مستودعات أكون	226,737,500	16,000,000	15,893,300	7.06%	7.01%
	مجموع الأصول العقارية الإضافية الثانية	334,237,500	23,500,000	23,343,300	7.03%	6.98%
	الإجمالي	2,000,762,500	157,970,014	151,545,335	7.90%	7.57%

* ملاحظات

- تم تقريب إجمالي وصافي قيم الإيجار لأقرب عدد صحيح.
- للأصول العقارية المبدئية (رقم 1 - 7 أعلاه)، تم احتساب تكلفة الاستحواذ بدون رسوم السعي.
- تم احتساب تكلفة الاستحواذ بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة للأصول العقارية من رقم 1 إلى رقم 10. انظر البند (10) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "مخاطر الاستثمار في الصندوق".
- تم احتساب تكلفة الاستحواذ على العقارات الإضافية الثانية (رقم 11 إلى رقم 12) متضمنة رسوم السعي وضريبة التصرفات العقارية.
- تم احتساب قيمة الإيجار السنوي بناءً على العقود المبرمة.
- نسبة العائد الإجمالي هو إجمالي قيمة الإيجار السنوي بالنسبة إلى قيمة الاستحواذ (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق).
- نسبة العائد الصافي هو صافي قيمة الإيجار السنوي (بعد خصم أتعاب إدارة الأملاك وتكاليف التمويل) بالنسبة إلى قيمة الاستحواذ (قبل احتساب رسوم ومصاريف الصندوق).

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

اسم المستأجر	اسم العقار	إجمالي قيمة الإيجار السنوي (ر.س.)*	النسبة من الإجمالي
8 مباني من 18: مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث		9,565,111	%6.06
10 مباني من 18: مستأجرون آخرون	مجمع الملحق السكني	4,448,663	%2.82
شركة أبناء سليمان القضيب للمقاولات	جالري مول	23,605,732	%14.94
11 مستأجر	مركز بلازو	6,809,268	%4.31
شركة الفطيم العالمية التجارية	مركز "هوم وركس"	4,639,831	%2.94
شركة ند العربية للتسويق العقاري	مركز "أهلا كورت"	7,197,183	%4.56
	مركز "بن 2" التجاري	9,253,521	%5.86
	مركز "النخبة" التجاري	16,450,704	%10.41
شركة آل سعيدان للعقارات	برج الجانيس	30,000,000	%18.99
شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)	كليات الفارابي	16,000,000	%10.13
	المبنى التدريبي لكليات الفارابي	6,500,000	%4.11
	كليات الرؤية للتعليم - جدة	7,500,000	%4.75
شركة أكون للخدمات المساندة	مستودعات أكون	16,000,000	%10.13
الإجمالي		157,970,014	%100.00

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

(د) وصف للأصول العقارية

أولاً: وصف للأصول العقارية المبدئية (كما في 1 يوليو 2018م)

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	
الاستخدام	سكني	
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة	
وصف العقار	مجمع سكني مغلق	
مكونات العقار	18 مبنى تتضمن 290 وحدة سكنية مفروشة مقسمة وفقاً للآتي: - عدد 242 وحدة مكونة من ثلاث غرف نوم - عدد 10 وحدات مكونة من غرفتين نوم - عدد 38 وحدة (استوديو) في دور القبو	
عدد الأدوار	3 أدوار وملحق	
مرافق العقار	يشتمل على مواقف سيارات في القبو بمساحة 10,000 متر مربع ومساح مغطاة ومناطق ترفيه عامة وصلات متعددة الاستخدام ونادي رياضي (عدد 2)	
مساحة الأرض	15,925 متر مربع	
إجمالي مسطح البناء	41,361 متر مربع	
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	39,734 متر مربع	
عمر العقار	ثلاث سنوات	
تاريخ إتمام البناء	1435/04/10 هـ (حسب شهادة إتمام البناء)	
تاريخ تشغيل العقار	1437/03/30 هـ الموافق 2016/01/10م	
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الإصدار
	310115043769	1437/04/09 هـ
	310115043770	1437/04/09 هـ
	310115043771	1437/04/09 هـ
	710115043772	1437/04/09 هـ
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة الرياض		

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
المالك الحالي للعقار	العقار مرهون لدى بنك الرياض بالإفراج لصالح شركة إثراء الرياض العقارية (أحد الشركات التابعة لبنك الرياض) نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح صندوق "الخبير للدخل العقاري السعودي" 1 (مالك العقار الأساسي)
تكلفة شراء العقار* قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة) *	314,000,000 ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الاستحواذ على العقار وفقاً للآتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار: 127,121,000 ريال سعودي - قيمة الشراء العيني للعقار على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت": 186,879,000 ريال سعودي الشروط الأخرى: - في عام 2015م، قام صندوق "الخبير للدخل العقاري السعودي" 1 بالحصول على تمويل متوافق مع الضوابط الشرعية من بنك الرياض لإتمام عملية الاستحواذ على العقار فسوف يقوم مدير صندوق "الخبير للدخل العقاري السعودي" 1 باستخدام جزء من المبالغ النقدية المدفوعة من قبل الصندوق المتداول "صندوق الخبير ريت" لسداد كامل مبالغ التمويل المذكورة أعلاه والمقدرة بقيمة إجمالية قدرها 119,800,000 ريال سعودي. - سوف يتم سداد مبلغ 7,281,000 ريال سعودي قيمة التخارج النقدي لمالك وحدات صندوق "الخبير للدخل العقاري السعودي" 1 الذين لم يقوموا بالاشتراك العيني في صندوق "الخبير ريت". كما سوف يتم استخدام مبلغ 40,000 ريال سعودي لتسوية الجزء النقدي من سعر شراء العقار. - سوف يقوم مدير صندوق الخبير ريت بسداد تكاليف السداد المبكر للتمويل والمقدر بقيمة 7,590,000 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 إيجار العقار	
عدد المستأجرين للعقار	مستأجر واحد "مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث"
نسبة الإشغال الحالية	تبلغ نسبة الإشغال الحالية 100% علماً أنه من المتوقع انخفاض هذه النسبة إلى 44% بداية من تاريخ 2019/01/09م، حيث تم طلب المستأجر الحالي تجديد العقد بشكل جزئي لعدد ثمانية مباني من أصل 18 مبنى بالعقار.
إجمالي قيمة الإيجار السنوي *	20,186,111 ريال سعودي (تتضمن فقط قيمة الإيجارات الخاصة بالمستأجر مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث دون احتساب أي مبالغ يمكن تحقيقها من إعادة تأجير المساحات غير المؤجرة بالعقار)
صافي قيمة الإيجار السنوي (بعد خصم المصاريف التشغيلية)	18,160,556 ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي *	6.43%
نسبة العائد الصافي *	5.78%
الايجار السنوي لآخر ثلاث سنوات	السنة
	2015م
	2016م
	2017م
	2018م
* الدخل الإجمالي حسب القوائم المالية المدققة لصندوق الخبير للدخل العقاري السعودي 1. ** القيمة المحصلة والتي تمثل 95% من القيمة الإيجارية للعام 2018م، علماً أنه سيتم استيفاء المبلغ المتبقى من القيمة الإيجارية (البالغة 1,397,500 ريال سعودي والتي تمثل 5% من القيمة الإيجارية) خلال الفترة الإيجارية التي تنتهي بتاريخ 2019/01/10م.	
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود	- مجمع الملقا السكني مؤجر لمستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث بشكل كامل لفترة ثلاث سنوات بداية من تاريخ 2016/01/10م حتى 2019/01/10م بقيمة إيجارية سنوية قدرها 27.95 مليون ريال سعودي.

- تم الحصول على خطاب من مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث يتضمن تجديد عقد الإيجار لثمانية مباني من أصل الثمانية عشر المؤجرين حالياً وذلك بقيمة 12,422,222 ريال سعودي وتمتد الفترة الإيجارية الجديدة للمباني الثمانية لفترة ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ 2019/01/10م حتى 2022/01/09م. وبناءً على ذلك، فإنه تكون القيمة الصافية الإيجارية بافتراض عدم وجود دخل إيجاري من العشرة مباني الأخرى (بعد استبعاد كل من المخصص الإضافي لعمال الإدارة والتسويق والصيانة ومصاريف إدارة الأملاك الخاصة بالمباني غير المؤجرة) مبلغ وقدره 11,091,111 ريال سعودي. - سوف يتم إخلاء عدد عشرة مباني سكنية في المجمع بداية من تاريخ 2019/01/10م حيث سيتم تسويقها وتأجيرها لمستأجر آخر أو عدد من المستأجرين البديلاء.	
تدفع القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار مع مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث بشكل مقدم عند بداية كل سنة من مدة العقد وذلك من خلال التحويل البنكي لحساب الشركة الحافطة لأصول الصندوق.	طريقة السداد
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 مطابقة عن باقي المدة اللاحقة للإخلاء.	شروط إلغاء عقد الإيجار
لا يوجد ضمانات تتعلق بسداد الدفعات الإيجارية من قبل المستأجر الخاص بالعقار.	الضمانات

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

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملاك	مؤسسة أريب التنفيذ
- 2,500,000 ريال سعودي سنوياً. ويتم سداد الأتعاب بشكل شهري بواقع مبلغ 208,333 ريال سعودي شهرياً. - تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ 220,000 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق. - تم عمل مخصص إضافي سنوي بمتوسط (لفترة خمس سنوات) 951,600 ريال سعودي لأعمال الإدارة والتسويق والصيانة الخاصة بالعقار يتم صرفها على أي مقدم خدمات أو أي مصاريف أو تكاليف إضافية تتعلق بتشغيل وصيانة وتسويق العقار.	أتعاب إدارة الأملاك
يبدأ سريان العقد من تاريخ 2017/06/1م ويستمر لمدة سنة تجدد تلقائياً ما لم يقوم أحد أطراف العقد بإرسال إخطار كتابي للطرف الآخر بالرغبة في إنهاء العقد	مدة العقد
تقديم كل ما يتعلق بخدمات الصيانة والنظافة والحراسات الخاصة بالعقار	المهام

إقرارات وإفصاحات	
يقر مدير الصندوق بوجود تعارض مصالح بين أطراف الصندوق حيث إن: - مجمع الملقا السكني هو أصل عقاري مملوك من قبل صندوق "الخبير للدخل العقاري السعودي 1"، وهو صندوق طرح خاص مغلق أنشئ من قبل شركة الخبير المالية بموجب لوائح صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية لفترة خمس سنوات بدأت من تاريخ 8 ديسمبر 2016م وتنتهي بتاريخ 8 ديسمبر 2021م. ويهدف "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي 1" إلى تحقيق معدل دخل مستمر من إيجارات الاستثمارات العقارية في المملكة العربية السعودية والتي تشتمل العقارات السكنية والتجارية. علماً بأن مجمع الملقا السكني هو العقار الوحيد المملوك من قبل "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي 1" - تملك شركة الخبير المالية عدد 60,500 وحدة في "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي 1" بما نسبته 25.2% من إجمالي وحدات "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي 1". وعند استحواذ "صندوق الخبير ريت" على مجمع الملقا السكني من "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي 1"، سيتم تحويل هذه الوحدات إلى وحدات في "صندوق الخبير ريت" عن طريق اكتتاب عيني. وستكون نسبة ملكية شركة الخبير المالية في "صندوق الخبير ريت" بعد هذا التحويل والاكتتاب العيني ما يعادل 7.37% تقريباً من رأس مال الصندوق قبل الزيادة. - وسيتم تخصيص وحدات "صندوق الخبير ريت" المذكورة أعلاه لمالكي وحدات "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي 1" (باستثناء الذين لم يقوموا بالاشتراك العيني في "صندوق الخبير ريت") بالنسبة والتناسب بناءً على ملكية كلٍّ منهم في "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي 1". وسيتم تخصيص 80,900 وحدة بقيمة 809,000 ريال سعودي في "صندوق الخبير ريت" لكل 1,000,000 ريال سعودي مستثمرة (عند التأسيس) في "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي 1". وسوف يتم إغلاق "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي 1" فور عمل التصفية اللازمة لأصوله.	إقرار مدير الصندوق

- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.	
- بناءً على الخطاب المرسل من قبل المستأجر (مستشفى الملك فيصل التخصصي ومركز الأبحاث) بتاريخ 2018/02/13م والمتعلق برغبته في تمديد الفترة الإيجارية لعدد ثمانية مباني من أصل الثمانية عشر مبنى المؤجرة له حالياً، وهو ما يعرض العوائد الإيجارية الخاصة بالعقار للانخفاض حتى يتسنى للعقار الوصول إلى نسبة إشغال مستقرة. ولذلك سيقوم مدير الصندوق بالعمل على تعيين جهات متخصصة لتسويق العقار والبحث عن مستأجرين جدد لإحلال المستأجر الحالي في المباني العشرة الشاغرة.	الإفصاح


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 للأرض تملكها الدولة ممثلة بأمانة منطقة تبوك ليقوم فيها المستثمر سوقاً تجارياً ويستثمره لمدة 25 سنة (تبدأ من عام 1434هـ) ثم يعيده لأمانة منطقة تبوك وفق صيغة بناء وتشغيل.
وصف العقار	مركز تجاري مغلق
مكونات العقار	يشمل المركز على عدد 139 محل تجاري 15 مطعم و39 كشك و4 مقاهي
عدد الأدوار	قبو ودورين
مرافق العقار	يشتمل على 300 موقف سيارات في القبو إضافة إلى 600 موقف سيارات خارجي، و3 مصاعد، و6 سلالم كهربائية، و3 مصاعد خدمات، وصالة ترفيه
مساحة الأرض	41,630 متر مربع
إجمالي مسطح البناء	43,625 متر مربع
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	35,868 متر مربع
عمر العقار	حديث البناء
تاريخ انتهاء تطوير العقار	النصف الثاني من عام 2020م
تاريخ تشغيل العقار (المتوقع)	الربع الأول من عام 2021م
رخصة البناء	رقم الرخصة : 58457 بتاريخ 1434/07/01هـ

اتفاقية الاستحواذ على حق الانتفاع	
المالك الحالي لحق الانتفاع / المنفعة	شركة أبناء سليمان القضيبى للمقاولات (مالك حق الانتفاع) من خلال ترتيب تشييد وتشغيل ونقل ملكية علماً بأن العقار مرهون لدى مصرف الراجحي (البنك الممول) بوقف التصرف في العقار نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح شركة أبناء سليمان القضيبى للمقاولات
"تكلفة شراء العقار" قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	155,000,000 ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الاستحواذ على العقار وفقاً للآتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار: 92,500,000 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 الخبر ريت"): 62,500,000 ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً لتعليمات البنك الممول (مصرف الراجحي).
التنازل عن اتفاقيات	سيتم تحويل عقد حق الانتفاع الخاص بالعقار من المستأجر الحالي "شركة أبناء سليمان القضيبى" لصالح أمين حفظ الصندوق.
فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية	سنة من تاريخ بدء تداول الصندوق.

تفاصيل إيجار العقار	
عدد المستأجرين للعقار	مستأجر واحد "شركة أبناء سليمان القضيبى للمقاولات" من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار. ويقوم المستأجر بدوره بإعادة تأجير الوحدات العقارية الخاصة بالعقار لعدد من المستأجرين.
نسبة الإشغال الحالية	100%
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	22,959,000 ريال سعودي تدفع مقدماً بشكل ربع سنوي - يخصم منه مبلغ سداد القيمة الإيجارية السنوية للأرض والمحددة بمبلغ 1,579,000 ريال والتي تدفع لصالح أمانة مدينة تبوك بحسب عقد حق المنفعة.
صافي قيمة الإيجار السنوي (بعد خصم المصاريف التشغيلية)	21,240,000 ريال سعودي.
معدل العائد الداخلي*	14.71%
الايجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	لا يوجد، حيث إن العقار قيد التطوير.
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الایجار	مدة العقد 10 سنوات (منها خمس 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، ابتداءً من تاريخ سريان العقد. ويلتزم بدفع كل قسط خلال 30 يوماً من حلوله وذلك من خلال تحويل قيمة الإيجار لحساب الشركة الحافضة 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 الحافضة لأصول الصندوق. كما لا يمنع فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتب على فعله الموجب للفسخ.
الضمانات	تم الحصول على عدد عشرة سندات لأمر بقيمة إجمالية قدرها 114,795,000 ريال سعودي قيمة كل سند لأمر مبلغ وقدره 11,479,500 ريال سعودي وهو ما يعادل القيمة الإيجارية النصف سنوية الخاصة بعقد الإيجار خلال الفترة الإيجارية الإلزامية المحددة بخمس سنوات.

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

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملك	إدارة الأملك من مهام المستأجر
أنعاب إدارة الأملك	- يتضمن عقد الايجار الكامل للعقار مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وصيانة وخدمات وتأمين العقار التشغيلية فقط دون تحمل الصندوق لأي مصاريف إضافية. - تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ 140,000 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع الفائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.
	كافة ما يتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة وصيانة وتأمين العقار.

إقرارات وإفصاحات	
إقرار مدير الصندوق	- يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة أبناء سليمان القضيب (بائع / مستأجر / مدير أملك) يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة حيث قد يمتلك هذا المالك ما نسبته أكثر من 5% من إجمالي وحدات الصندوق وذلك بناءً على الترتيب بين مالك حق الانتفاع والبنك الممول (مصرف الراجحي). - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر معه. - يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
	- نظراً لكون العقار تحت التطوير، فإنه قد تعذر الحصول على بيانات تاريخية تتعلق بالدخل الإيجاري للعقار. - حيث إن العقار قيد التطوير فسوف يقوم بائع حق الانتفاع بالحصول على نسخة من شهادة إتمام البناء وفقاً للأنظمة البلدية ذات العلاقة بعد انتهاء اعمال التطوير. وفي حال لم يتمكن البائع من ذلك، فسيكون هو المسؤول عن أي ضرر ناتج عن عدم استخراجها. - حيث إنه تم إيقاف التصرف في حق الانتفاع بالعقار لدى أمانة مدينة تبوك على سبيل الرهن لصالح مصرف الراجحي (البنك الممول)، فسوف يقوم مدير الصندوق بالترتيب مع كل من أمانة مدينة تبوك ومصرف الراجحي للحصول على عدم ممانعة بلدية تبوك من تحويل حق الانتفاع لأمين حفظ الصندوق كأحد شروط الاستحواذ على العقار.


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 15 معرض تجاري
عدد الأدوار		2 (أرضي وميزانين)
مرافق العقار		يشتمل العقار على مواقف بمساحة 3,000 متر مربع
مساحة الأرض		6,050 متر مربع
إجمالي مسطح البناء		5,819 متر مربع
إجمالي المساحة القابلة للتأجير		5,941 متر مربع
عمر العقار		سنتان
تاريخ إتمام البناء		1438/03/08هـ (حسب شهادة إتمام البناء)
تاريخ تشغيل العقار		1438/05/08هـ الموافق 2017/02/05م
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	510121036040
	تاريخ الإصدار	1436/08/24هـ
المساحة		6,050 متر مربع
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة الرياض		

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
المالك الحالي للعقار	شركة شمو للاستثمار التجاري هو مالك العقار (حسب الصك) علماً بأن شركة شمو قد قامت بتأجير الأرض لصالح شركة نمو المحدودة (مالك حق الانتفاع الحالي للأرض).
تكلفة شراء العقار قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	93,300,000 ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الاستحواذ وفقاً للآتي: - شراء نقدي بمبلغ 50,388,800 ريال سعودي تدفع لشركة شمو للاستثمار التجاري (مالك العقار) - شراء نقدي بمبلغ 42,911,200 ريال سعودي تدفع لشركة نمو المحدودة (مالك حق الانتفاع الحالي للأرض) الشروط الأخرى: - تحويل عقود الإيجارات القائمة مع المستأجرين الحاليين فور إفراغ العقار بحيث يكون المالك الجديد للعقار (المؤجر) هو أمين حفظ الصندوق. - عمل تسوية مع الصندوق للمبالغ الإيجارية المدفوعة مقدماً لشركة نمو المحدودة.
التنازل عن اتفاقيات	يتم تحويل عقود الإيجارات القائمة لصالح أمين حفظ الصندوق فور إفراغ العقار لصالح الصندوق

تفاصيل إيجار العقار	
عدد المستأجرين للعقار	12 مستأجر
نسبة الإشغال الحالية	100% (يشمل الترتيب مع شركة نمو المحدودة على استئجار المعرض رقم 7. وبذلك لا يكون هناك معارض غير مؤجرة)
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	8,073,308 ريال سعودي
صافي قيمة الإيجار السنوي (بعد خصم المصاريف التشغيلية)	7,623,308 ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي*	8.65%
نسبة العائد الصافي*	8.17%
الايجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	السنة
	2016م
	2017م*
	2018م**
	لا يوجد (العقار قيد التطوير)
* حيث إن العقار جديد فإن الدخل المبين هو دخل المعارض المؤجرة خلال الفترة والتي استحققت دفعاتها الإيجارية خلال العام 2017م.	
** دخل الإيجار المتعلق بالنصف الأول من العام 2018م للمعارض المؤجرة والتي أستحققت دفعاتها الإيجارية.	
مدة العقود تتراوح من سنتين إلى 10 سنوات حسب عقود الإيجار.	
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار	
طريقة السداد	المستأجر
	طريقة السداد
	شركة بازل لخدمات الإعاشة (تي بازل)
	مؤسسة ركن كرست (ركن كرست)
	شركة راشد بن سعد الراشد وأولاده (درافت)
	شركة الأطعمة الحديثة (برو 92)
	مؤسسة أضواء الأطلام (بلو ساين)
	مؤسسة المغامر لخدمات الإعاشة (كيفاهان)
	مطعم الأضلاع الستة لتقديم الوجبات (ريبيز يارد)
	شركة زعانف للتطوير والاستثمار العقاري (لميس)
شركة بازل لخدمات الإعاشة (تي بازل)	شركة شامل للأطعمة المحدودة (بايدانز)
	شركة قطوف الجزيرة (بيت روت)
	شركة قصر النيل للتجارة والتسويق (أم علي)
	شركة نمو المحدودة
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 أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها. ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرد محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة 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 بنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات. في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء العقد قبل نهاية مدته فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية حتى نهاية مدة العقد. كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين (من قبل المفوضين بالتوقيع على العقود). ولا يحق للمستأجر بأي حال من الأحوال طلب نقل قدم أو التنازل عن عقد الإيجار لأي طرف ثالث لأي سبب كان. - إذ تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء العقد لأي سبب كان. أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم فإنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بتوقيع محضر الاستلام بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعية أو نظامية على المؤجر. - في حال قيام المستأجر برفع دعوى على المؤجر عند انتهاء العقد و/ أو إشعار المستأجر من قبل المؤجر بإخلاء العين المؤجرة. فإن ذلك لا يعني بأي حال من الأحوال السماح للمستأجر بالاستمرار في إشغال العين المؤجرة بحجة وجود دعوى مقامة على المؤجر. وبموجب هذا العقد يعتبر المستأجر مفوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بفتح العين المؤجرة وجرد محتوياتها واستلامها وبيعها. وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنتهي القضية.	
المستأجر: مؤسسة ركن كركست (ركن كركست) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرد محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة 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 بنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات. في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء العقد قبل نهاية مدته، فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية حتى نهاية مدة العقد. كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين من قبل المفوضين بالتوقيع على العقود. ولا يحق للمستأجر بأي حال من الأحوال طلب نقل قدم أو التنازل عن عقد الإيجار لأي طرف ثالث لأي سبب كان. - إذا تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء العقد لأي سبب كان أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم، فإنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بتوقيع محضر 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 اثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي" دون الحاجة لاتخاذ أي إجراء أو حكم قضائي. وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنتهي القضية.	
المستأجر: شركة راشد بن سعد الراشد وأولاده (درافت) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها 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 بنود هذا العقد ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات.	
المستأجر: شركة شامل للأطعمة المحدودة (بايدان) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها. ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرد محتوياتها. وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة 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 بنود هذا العقد. ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو تعويضات. - في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء هذا العقد قبل نهاية مدته، فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية للفترة الإلزامية ومدتها سنتين ميلاديتين من تاريخ بداية هذا العقد. كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين (من قبل	

المفوضين بالتوقيع على العقود). ولا يحق للمستأجر بأي حال من الأحوال طلب نقل قدم أو التنازل عن عقد الإيجار لأي طرف ثالث لأي سبب كان. - إذا تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء العقد لأي سبب كان أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم، فإنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بتوقيع محضر التسليم بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعية أو نظامية على المؤجر. - في حال قيام المستأجر برفع دعوى على المؤجر عند انتهاء العقد و/أو إشعار المستأجر من قبل المؤجر بإخلاء العين المؤجرة، فإن ذلك لا يعني بأي حال من الأحوال السماح للمستأجر بالاستمرار في إشغال العين المؤجرة بحجة وجود دعوى مقامة على المؤجر. وبموجب هذا العقد يعتبر المستأجر مفوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بفتح العين المؤجرة وجرّد محتوياتها واستلامها وبيعها بإشراف عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو اثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي دون الحاجة لاتخاذ أي إجراء أو حكم قضائي. وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنته القضية.	
المستأجر: شركة الأطعمة الحديثة (برو 92) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً من قبل المؤجر بالخلل مع إعطائه مهلة تصحيحية لمدة 30 يوماً لتصحيح الخلل، فإنه يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرّد محتوياتها، وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرّد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد 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 بنود هذا العقد. ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات. - في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء هذا العقد قبل نهاية مدته، فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية حتى نهاية مدة هذا العقد، كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين (من قبل المفوضين بالتوقيع على العقود). ولا يحق للمستأجر بأي حال من الأحوال طلب نقل قدم أو التنازل عن عقد الإيجار لأي طرف ثالث لأي سبب كان. - إذا تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء العقد لأي سبب كان أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم، فإنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بتوقيع محضر التسليم بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعية أو نظامية على المؤجر. - في حال قيام المستأجر برفع دعوى على المؤجر عند انتهاء العقد و/أو إشعار المستأجر من قبل المؤجر بإخلاء العين المؤجرة، فإن ذلك لا يعني بأي حال من الأحوال السماح للمستأجر بالاستمرار في إشغال العين المؤجرة بحجة وجود دعوى مقامة على المؤجر. وبموجب هذا العقد يعتبر المستأجر مفوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بفتح العين المؤجرة وجرّد محتوياتها واستلامها وبيعها بإشراف عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو اثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي دون الحاجة لاتخاذ أي إجراء أو حكم قضائي. وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنتهي القضية.	
المستأجر: مؤسسة أضواء الأحلام (بلو ساين) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرّد محتوياتها، وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرّد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد 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 بنود هذا العقد. ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات. - في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء العقد قبل نهاية مدته، فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية حتى نهاية مدة العقد، كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين من قبل المفوضين بالتوقيع على العقود.	
المستأجر: شركة نمو المحدودة - يلتزم المؤجر بقبول طلب فسخ العقد إذا قام المستأجر بتأجير المعرض رقم 7 للغير، شريطة ألا تقل قيمة الإيجار السنوي للطرف الجديد قيمة الإيجار المحددة في هذا العقد.	
المستأجر: مؤسسة المغامر لخدمات الإعاشة (كيفاهان) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً من قبل المؤجر وإعطائه مهلة تصحيحية لمدة 60 يوماً لتصحيح هذا الخلل، يحق للمؤجر اتخاذ الإجراءات الرسمية والنظامية لفسخ هذا العقد وإلغاؤه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرّد محتوياتها، وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرّد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد 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 بنود هذا العقد، ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر بأي خسائر أو بأي تعويضات.	

- في حال رغب المستأجر لأي سبب من الأسباب إخلاء العين المؤجرة أو إنهاء هذا العقد قبل نهاية مدته، فإنه يلتزم بسداد كامل القيمة الإيجارية لباقي الفترة الإلزامية عليه من العقد وهي الثلاث سنوات الإيجارية الهجرية الأولى من هذا العقد، كما يلتزم المستأجر بإخلاء العين المؤجرة وتسليمها بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين (من قبل المفوضين بالتوقيع على العقود)، ولا يحق للمستأجر بأي حال من الأحوال طلب نقل قدم أو التنازل عن عقد الإيجار لأي طرف ثالث لأي سبب كان إلا بالرجوع للمؤجر وأخذ موافقة المؤجر كتابياً بذلك. - إذا تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء العقد لأي سبب كان أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم، فإنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بتوقيع محضر التسليم بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعية أو نظامية على المؤجر. - في حال قيام المستأجر برفع دعوى على المؤجر عند انتهاء العقد و/ أو إشعار المستأجر من قبل المؤجر بإخلاء العين المؤجرة، فإن ذلك لا يعني بأي حال من الأحوال السماح للمستأجر بالاستمرار في إشغال العين المؤجرة بحجة وجود دعوى مقامة على المؤجر، وبموجب هذا العقد يعتبر المستأجر مفوضاً لـ (شركة نمو المحدودة) بفتح العين المؤجرة وجرّد محتوياتها واستلامها وبيعها بإشراف عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو اثنين من الشهود أو إمام مسجد الحي دون الحاجة لاتخاذ أي إجراء أو حكم قضائي، وعدم تمكين المستأجر من إشغال العين المؤجرة حتى ولو لم تنتهي القضية.	
المستأجر: شركة قطوف الجزيرة (بيت روت) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغائه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرّد محتوياتها، وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرّد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد 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) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغائه. وفي هذه الحالة، يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرّد محتوياتها، وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرّد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد 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 زعائف للتطوير والاستثمار العقاري (لميس) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغائه وفي هذه الحالة يحق له أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها، ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرّد محتوياتها، وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرّد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من العقد 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) - إذا أخل المستأجر بأي شرط من شروط هذا العقد أو أي بند من بنوده بعد إخطاره كتابياً، يحق للمؤجر دون اتخاذ أي إجراءات رسمية أو نظامية فسخ هذا العقد وإلغاؤه وفي هذه الحالة يحق للمؤجر أو ممثله دخول العين المؤجرة دون إذن مسبق من المستأجر واستلامها ويحق للمؤجر في هذه الحالة منع المستأجر من دخول العين المؤجرة والقيام بجرّد محتوياتها، وتكون محتويات العين المؤجرة الثابتة بالجرّد تحت يد المؤجر كضمان لحقوقه المستمدة من هذا العقد 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 سبب كان.	

- إذا تأخر المستأجر عن تسليم العين المؤجرة في الموعد المحدد لإنهاء أو انتهاء هذا العقد لأي سبب كان أو عند التهرب من توقيع محضر التسليم، فإنه يعتبر بموجب هذا العقد مفوضاً للسادة/ شركة نمو المحدودة بتوقيع محضر التسليم بدلاً عنه دون أدنى مسؤولية شرعية أو نظامية على المؤجر. - في حال قيام المستأجر برفع دعوى على المؤجر عند انتهاء العقد و/أو 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 وجردها محتوياتها واستلامها وبيعها بإشراف عمدة الحي أو مندوب من الشرطة أو اثنين 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.	
لا يوجد ضمانات تتعلق بسداد الدفعات الإيجارية الخاصة بالعقار.	الضمانات

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

تفاصيل عقد إدارة العقار	
شركة نمو المحدودة	مدير الأملاك
- 400,000 ريال سعودي سنوياً تدفع على قسطين مقدمين متساويين كل ستة أشهر ميلادية - تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ 50,000 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.	أتعاب إدارة الأملاك
ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ الاستحواذ على العقار من قبل الصندوق	مدة العقد
كافة الخدمات المتعلقة بتشغيل وتسويق وصيانة وتأمين (التشغيلي) وتقديم خدمات الحراسات الأمنية للعقار وتشمل هذه القيمة أي تكاليف تتعلق بالكهرباء والمياه وغيرها من رسوم أو تكاليف الخدمات العامة.	المهام

إقرارات وإفصاحات	
- يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن نمو المحدودة (مالك حق الانتفاع الحالي) يعتبر طرف ذو علاقة حيث سوف يتم تعيينه كمدير أملاك العقار. - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر مع: مدير الصندوق. - مستأجر/ مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. - كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.	إقرار مدير الصندوق

العقار الرابع: مركز "هوم وركس"



معلومات عامة عن العقار		
موقع العقار		حي الملك فهد، طريق الملك عبدالله، بمدينة الرياض
إحداثيات الموقع		24°43'54.5"N 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		7,000 متر مربع
إجمالي مسطح البناء		9,181 متر مربع
إجمالي المساحة القابلة للتأجير		5,275 متر مربع
عمر العقار		20 سنة
تاريخ اصدار رخصة البناء		1419/02/02هـ
تاريخ تشغيل العقار		1439/09/13هـ الموافق 2018/05/28م بناءً على تاريخ إعادة افتتاح العقار من قبل المستأجر الحالي شركة الفطيم العالمية التجارية تحت العلامة التجارية (هوم ووركس Home Works). علماً أن العقار كان مشغول مسبقاً لفترة تقدر بثمانية عشر سنة وقام المستأجر الحالي بإعادة تجديد العقار بشكل كامل.
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الإصدار
	310116033981	1437/07/18هـ
	910120038806	1437/07/18هـ
	410111039557	1437/07/18هـ
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة الرياض		

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
المالك الحالي للعقار	عبدالقادر بن شبيبة الحمد بن يوسف شبيبة الحمد
تكلفة شراء العقار قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	78,000,000 ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	شراء نقدي لكامل العقار بمبلغ 78,000,000 ريال سعودي الشروط الأخرى: توقيع ملحق تحويل عقد الإيجار مع المستأجر الحالي (شركة الفطيم العالمية التجارية) فور إفراغ العقار بحيث يكون (المؤجر) أمين حفظ الصندوق.
التنازل عن اتفاقيات	سيتم الترتيب لتوقيع ملحق تكميلي بتحويل عقد الإيجار الحالي مع المستأجر الحالي (شركة الفطيم العالمية التجارية) من أجل استكمال العلاقة الإيجارية، بحيث يكون المؤجر أمين حفظ الصندوق

تفاصيل إيجار العقار		
عدد المستأجرين للعقار	مستأجر واحد "شركة الفطيم العالمية التجارية"	
نسبة الإشغال الحالية	100%	
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	6,000,000 ريال سعودي ويزيد بقيمة 250 ألف ريال سعودي كل خمس سنوات وفقاً للآتي: - 6,000,000 ريال سعودي سنوياً لفترة خمسة سنوات بداية من 1438/08/01هـ وحتى اليوم الأخير من شهر رجب من العام 1443هـ - 6,250,000 ريال سعودي سنوياً لفترة خمسة سنوات بداية من 1443/08/01هـ وحتى اليوم الأخير من شهر رجب من العام 1448هـ - 6,500,000 ريال سعودي سنوياً لفترة خمسة سنوات بداية من 1448/08/01هـ وحتى اليوم الأخير من شهر رجب من العام 1453هـ	
صافي قيمة الإيجار السنوي (بعد خصم المصاريف التشغيلية)	5,940,000 ريال سعودي	
نسبة العائد الإجمالي*	7.69%	
نسبة العائد الصافي*	7.62%	
الإيجار السنوي لآخر ست سنوات	السنة	الدخل الإجمالي
	2013م	3.9 مليون ريال سعودي
	2014م	3.9 مليون ريال سعودي
	2015م	3.9 مليون ريال سعودي
	2016م	تحت أعمال التجهيز الإنشائية لا ينطبق
	2017م	3 مليون ريال سعودي
	2018م	6 مليون ريال سعودي
تاريخ بداية ونهاية عقد الإيجار	مدة العقد مع مستأجر العقار هي 15 سنة (متبقي منها 13 سنة حيث بدأت من تاريخ 1438/08/01هـ وتنتهي بحلول آخر يوم من شهر رجب للعام 1453هـ)	
طريقة السداد	بناءً على عقد الإيجار، يتم سداد القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي من خلال قسطين متساويين كل ستة أشهر هجرية، يتم سدادهما من خلال التحويل البنكي للحساب الذي يتم تحديده من قبل المؤجر (الصندوق) حيث سوف يتم الترتيب مع المستأجر على أن يتم سداد القيمة الإيجارية فور الاستحواذ على العقار من خلال التحويل البنكي لحساب الشركة الحافطة لأصول الصندوق.	
شروط إلغاء عقد الإيجار	- في حال حدوث تقصير من قبل المستأجر متمثل في تأخر تسليم الأجرة المستحقة أو أي مستحقات مالية مترتبة على العقد أو مخالفة أي من شروط العقد وعدم تصحيح هذه المخالفة خلال الفترة الممنوحة وفقاً للعقد، فيكون للمؤجر (الصندوق) الحق في إنهاء العقد دون أن يؤثر ذلك على حقه في اتخاذ أي إجراءات تصحيحية وفق أحكام العقد ووفق الأنظمة السارية. - يكون للمؤجر (الصندوق) الحق في الحصول على قيمة الأجرة المستحقة وأي مستحقات مالية أخرى تترتب على العقد.	
الضمانات	لا يوجد ضمانات تتعلق بسداد الدفعات الإيجارية من قبل المستأجر.	

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

تفاصيل عقد إدارة العقار

سوف يكون المستأجر (شركة الفطيم العالمية التجارية) مسؤول عن إدارة العقار	مدير الأملاك
- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية وتشغيل العقار: تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ 60,000 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع الفائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.	أتعاب إدارة الأملاك
كافة ما يتعلق بإدارة وتشغيل العقار	المهام

إقرارات وإفصاحات	
- يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض 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 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق. - كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنيا وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.	إقرار مدير الصندوق
- لم يتم إصدار شهادة إتمام بناء للعقار. وعليه، فإن مدير الصندوق يلتزم بالسعي للحصول على شهادة إتمام البناء خلال 12 شهر من تاريخ بدء الصندوق. وفي حال لم يتمكن من ذلك، فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول في حال وقوع أي مخالفة بسبب عدم استخراجها.	الإفصاح

العقار الخامس: مركز "أهلا كورت"



معلومات عامة عن العقار		
موقع العقار	حي الأنديلس، شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز، 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	9 معارض ومكتب إداري	
عدد الأدوار	2	
مرافق العقار	مواقف سيارات	
مساحة الأرض	4,342 متر مربع	
إجمالي مسطح البناء	2,758 متر مربع	
إجمالي المساحة القابلة للتأجير	1,869 متر مربع	
عمر العقار	10 سنوات	
تاريخ إصدار رخصة البناء	1427/03/27 هـ الموافق 2006/04/25 م	
تاريخ تشغيل العقار	1430/07/08 هـ الموافق 2009/07/01 م	
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الإصدار
	420208026213	1439/10/13 هـ
	المساحة	4,342.25 متر مربع
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة جدة		

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
المالك الحالي للعقار (حسب الصك)	العقار مرهون لدى بنك الجزيرة (البنك الممول) بالإفراغ لصالح شركة أمان للتطوير والاستثمار العقاري (أحد الشركات التابعة لبنك الجزيرة) نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح السيد/ صالح بن محمد عوض بن لادن (مالك العقار الأساسي)
"تكلفة شراء العقار" قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	70,000,000 ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الاستحواذ وفقاً للآتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار مبلغ 32,000,000 ريال سعودي.

قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت"): تعادل 38,000,000 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 إيجار العقار		
عدد المستأجرين للعقار	مستأجر واحد "شركة نذ العربية للتسويق العقاري" من خلال عقد تأجير وتشغيل كامل العقار. ويقوم المستأجر بدوره بإعادة تأجير الوحدات العقارية الخاصة بالعقار لعدد من المستأجرين.	
نسبة الإشغال الحالية	100%	
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	7,000,000 ريال سعودي، تدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي مقدم، وبزيادة قدرها 5% كل خمس سنوات من الفترة الإيجارية وفقاً للآتي: - 7,000,000 ريال سعودي للسنة الأولى وحتى السنة الخامسة - 7,350,000 ريال سعودي للسنة السادسة وحتى السنة العاشرة - 7,717,500 ريال سعودي للسنة الحادية عشر وحتى السنة الخامسة عشر	
صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم المصاريف التشغيلية)	6,960,000 ريال سعودي	
نسبة العائد الإجمالي*	10.00%	
نسبة العائد الصافي*	9.94%	
الايجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	السنة	الدخل الإجمالي
	نسبة الإشغال	
	2015	2,571,049 ريال سعودي
	2016	3,035,999 ريال سعودي
الايجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	2017*	1,390,000 ريال سعودي
	نسبة الإشغال	62.5%
* انخفض الدخل الإجمالي بسبب إخلاء كبير من المعارض التجارية لغرض تنفيذ أعمال التجديد الشاملة بالعقار		
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الايجار	15 سنة إلزامية تبدأ من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح أمين حفظ الصندوق.	
طريقة السداد	يدفع المستأجر الأجرة المستحقة في قسطين مقدمين متساويين كل ستة أشهر هجرية ابتداءً من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافطة لأصول الصندوق.	
شروط إلغاء عقد الإيجار	- يحق للصندوق فسخ العقد والتخل 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 الحافطة لأصول الصندوق، كما لا يمنع فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتب على فعله الموجب للفسخ.	
الضمانات	تم الحصول على عدد 30 سند لأمر تغطي قيمة مدة الإيجار الإلزامية والبالغة 15 سنة.	

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

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملاك	إدارة الأملاك من مهام المستأجر
أتعاب إدارة الأملاك	- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية وتشغيل العقار. - تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ 40,000 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع الفائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.
المهام	كافة ما يتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة وصيانة (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 32,000,000 ريال سعودي ومن ثم فك الرهن وإفراغ العقار لصالح أمين حفظ الصندوق. - يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث أن شركة أمان للتطوير والاستثمار العقاري (بائع العقار) يعتبر طرف ذو علاقة حيث تملك ما نسبته 5.72% من وحدات الصندوق. كما يقر مدير الصندوق بإحتمالية وجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مالك العقار الأساسي (السيد/ صالح بن محمد عوض بن لادن) حيث قد يمتلك هذا المالك ما نسبته أكثر من 5% من إجمالي وحدات الصندوق وذلك بناءً على الترتيب بين مالك العقار الأساسي والبنك الممول (بنك الجزيرة). - يقر مدير الصندوق بوجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مستأجر مركز "أهلا كورت" والتي تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة ند العربية للتسويق العقاري يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. وشركة ند العربية للتسويق العقاري مملوكة من قبل شركة بن القابضة المحدودة (بنسبة 67%) وعبدالله صالح بن لادن (بنسبة 33%) وله علاقة قرابة من الدرجة الأولى مع مالك العقار الأساسي. - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنيا وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.	- حيث لم يصدر شهادة إتمام بناء للعقار، فإن بائع العقار يلتزم بالسعي للحصول على شهادة إتمام البناء خلال فترة 12 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 (51%)، محمد بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (31.5%)، عبدالله بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (5%)، غيث بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (5%)، مريم بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (2.5%)، عزة بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (2.5%)، البتول بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (2.5%) ولهم جميعاً علاقة من الدرجة الأولى مع مالك العقار الأساسي.


العقار السادس: مركز "بن 2" التجاري


معلومات عامة عن العقار		
موقع العقار		حي الأمواج، بين طريق الأمير عبدالمجيد 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 21 مكتب و42 معرض تجاري
عدد الأدوار		3
مرافق العقار		مواقف سيارات خارجية
مساحة الأرض		20,642 متر مربع
إجمالي مسطح البناء		21,305 متر مربع
إجمالي المساحة القابلة للتأجير		14,798 متر مربع
عمر العقار		أربع سنوات
تاريخ اصدار رخصة البناء		1431/02/29هـ الموافق 2010/02/13م
تاريخ تشغيل العقار		1436/03/22هـ الموافق 2015/01/13م
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الإصدار
	220204017985	1435/05/09هـ
	المساحة 20,641,74 متر مربع	
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة جدة		

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
المالك الحالي للعقار	العقار مرهون لدى البنك السعودي الفرنسي (البنك الممول) بالإفراغ لصالح شركة سكن لتمويل العقارات (أحد الشركات التابعة للبنك السعودي الفرنسي) نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح السيد/ صالح بن محمد عوض بن لادن (مالك العقار الأساسي)
"تكلفة شراء العقار" قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	90,000,000 ريال سعودي

تم تحديد آلية الإستحواذ وفقاً للآتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار: مبلغ 50,000,000 ريال سعودي. - قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت"): تعادل 40,000,000 ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً لتوجيهات البنك الممول (البنك السعودي الفرنسي) في هذا الخصوص.	تفاصيل الصفقة
سنة من تاريخ بدء تداول الصندوق	فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية

تفاصيل إيجار العقار			
عدد المستأجرين للعقار			مستأجر واحد "شركة ند العربية للتسويق العقاري" من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار. ويقوم المستأجر بدوره بإعادة تأجير الوحدات العقارية الخاصة بالعقار لعدد من المستأجرين.
نسبة الإشغال الحالية			100%
إجمالي قيمة الإيجار السنوي			9,000,000 ريال سعودي، تدفع بشكل نصف سنوي مقدم، وبزيادة قدرها 5% كل خمس سنوات من الفترة الإيجارية وفقاً للآتي: - 9,000,000 ريال سعودي للسنة الأولى وحتى السنة الخامسة - 9,450,000 ريال سعودي للسنة السادسة وحتى السنة العاشرة - 9,922,500 ريال سعودي للسنة الحادية عشر وحتى السنة الخامسة عشر
صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم المصاريف التشغيلية)			8,950,000 ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي*			10.00%
نسبة العائد الصافي*			9.94%
السنة	الدخل الإجمالي	نسبة الإشغال	الايجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات
2015م	2,646,000 ريال سعودي	64%	
2016م	5,699,950 ريال سعودي	70%	
2017م	7,047,105 ريال سعودي	80%	
15 سنة إلزامية تبدأ من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح أمين حفظ الصندوق.			تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار
يدفع المستأجر الأجرة المستحقة في قسطين مقدمين متساويين كل ستة أشهر هجرية، ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافطة لأصول الصندوق.			طريقة السداد
- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - يلتزم المستأجر عند فسخ العقد بتبليغ كافة المستأجرين في العقار بفسخ عقده، ونقل كافة العقود السارية إلى الشركة الحافطة لأصول الصندوق. كما لا يمنع فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتب على فعله الموجب للفسخ.			شروط إلغاء عقد الإيجار
تم الحصول على عدد 30 سند لأمر تغطي قيمة مدة الإيجار الإلزامية والبالغة 15 سنة فور توقيع عقد الإيجار.			الضمانات

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

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملاك	إدارة الأملاك من مهام المستأجر
أتعاب إدارة الأملاك	- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية وتشغيل العقار. - تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ 50,000 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع الفائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.
المهام	كافة ما يتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة وصيانة (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 50,000,000 ريال سعودي ومن ثم فك الرهن وإفراغ العقار لصالح أمين حفظ الصندوق. - يقر مدير الصندوق بوجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مستأجر مركز "2" التجاري والتي تشكل عوائدها 10% 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 القايضة المحدودة (بنسبة 67%) وعبدالله صالح بن لادن (بنسبة 33%) 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 21.00% من وحدات الصندوق. كما يقر مدير الصندوق بإحتمالية وجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مالك العقار الأساسي حيث قد يمتلك هذا المالك ما نسبته أكثر من 5% من إجمالي وحدات الصندوق وذلك بناءً على الترتيب بين مالك العقار الأساسي والبنك الممول (البنك السعودي الفرنسي). - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
الإفصاح	- في حال لم يصدر شهادة إتمام بناء للعقار، فإن بائع العقار يلتزم بالسعي للحصول على شهادة إتمام البناء خلال فترة 12 شهر من تاريخ بدء الصندوق. وفي حال لم يتمكن البائع من ذلك، فسيكون هو المسؤول عن أي ضرر ناتج عن عدم استخراجها. - شركة بن القايضة المحدودة مملوكة من قبل كل من: مها بنت عبدالله بن محمد الدباغ بنسبة (51%)، محمد بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (31.5%)، عبدالله بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (5%)، غيث بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (5%)، مريم بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (2.5%)، عزة بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (2.5%)، البتول بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (2.5%) 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		6 معارض تجارية و7 مساحات إيجارية في الميزانين و45 مكتب
عدد الأدوار		5 أدوار وميزانين
مرافق العقار		مواقف سيارات خارجية ومواقف سيارات في القبو
مساحة الأرض		4,320 متر مربع
إجمالي مسطح البناء		15,712 متر مربع
إجمالي المساحة القابلة للتأجير		13,220 متر مربع
عمر العقار		خمس سنوات
تاريخ اصدار رخصة البناء		1430/10/18هـ الموافق 2009/10/07م
تاريخ تشغيل العقار		1435/03/02هـ الموافق 2014/01/03م
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الإصدار
	320205013599	1435/6/27هـ
	المساحة	
		4,319.75 متر مربع
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بمدينة جدة		

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
المالك الحالي للعقار (حسب الصك)	العقار مرهون لدى البنك السعودي الفرنسي (البنك الممول) بالإفراغ لصالح شركة سكن لتمويل العقارات (أحد الشركات التابعة للبنك السعودي الفرنسي) نظير تسهيلات بنكية مقدمة لصالح السيد/ صالح بن محمد عوض بن لادن (مالك العقار الأساسي)
قيمة الاستحواذ (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	160,000,000 ريال سعودي

تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الإستحواذ وفقاً للآتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار: مبلغ 60,500,000 ريال سعودي. - قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت"): تعادل 99,500,000 ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً لتوجيهات البنك الممول (البنك السعودي الفرنسي) في هذا الخصوص.
فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية	سنة من تاريخ بدء تداول الصندوق

تفاصيل إيجار العقار		
عدد المستأجرين للعقار	مستأجر واحد "شركة ند العربية للتسويق العقاري" من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار. ويقوم المستأجر بدوره بإعادة تأجير الوحدات العقارية الخاصة بالعقار لعدد من المستأجرين.	
نسبة الإشغال الحالية	100%	
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	16,000,000 ريال سعودي، تدفع بشكل نصف سنوي مقدم، وبزيادة قدرها 5% كل خمسة سنوات من الفترة الإيجارية وفقاً للآتي: - 16,000,000 ريال سعودي للسنة الأولى وحتى السنة الخامسة - 16,800,000 ريال سعودي للسنة السادسة وحتى السنة العاشرة - 17,640,000 ريال سعودي للسنة الحادية عشر وحتى السنة الخامسة عشر	
صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم المصاريف التشغيلية)	15,910,000 ريال سعودي	
نسبة العائد الإجمالي*	10.00%	
نسبة العائد الصافي*	9.94%	
الايجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	السنة	الدخل الإجمالي
	نسبة الإشغال	
	2015م	13,434,045 ريال سعودي
	2016م	15,038,045 ريال سعودي
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الايجار	2017م	14,285,000 ريال سعودي
	نسبة الإشغال	91%
طريقة السداد	يدفع المستأجر الأجرة المستحقة في قسطين مقدمين متساويين كل ستة أشهر هجرية، ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافضة لأصول الصندوق.	
شروط إلغاء عقد الإيجار	- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الايجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الايجار. - يلتزم المستأجر عند فسخ العقد بتبليغ كافة المستأجرين في العقار بفسخ عقده، ونقل كافة العقود السارية إلى الشركة الحافضة لأصول الصندوق. كما لا يمنع فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتب على فعله الموجب للفسخ.	
الضمانات	تم الحصول على عدد 30 سند لأمر تغطي قيمة مدة الإيجار الإلزامية والبالغة خمسة عشر سنة.	

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

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملاك	إدارة الأملاك من مهام المستأجر
أتعاب إدارة الأملاك	- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية وتشغيل العقار. - تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ 90,000 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع الفائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.
المهام	كافة ما يتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة وصيانة (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 60,500,000 ريال سعودي ومن ثم فك الرهن وإفراغ العقار لصالح أمين حفظ الصندوق. - يقر مدير الصندوق تعارض مصالح بشكل مباشر مع مستأجر مركز "النخبة التجاري" والتي تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق. حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة ند العربية للتسويق العقاري يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. وشركة ند العربية للتسويق العقاري مملوكة من قبل شركة بن القابضة المحدودة (بنسبة 67%) وعبدالله صالح بن لادن (بنسبة 33%) وله علاقة قرابة من الدرجة الأولى مع مالك العقار الأساسي. - يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن شركة سكن لتمويل العقارات (بائع العقار) يعتبر طرف ذو علاقة تملك ما نسبته 21.00% من وحدات الصندوق. كما يقر مدير الصندوق باحتمالية وجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مالك العقار الأساسي (السيد/ صالح بن محمد عوض بن لادن) حيث قد يمتلك هذا المالك ما نسبته أكثر من 5% من إجمالي وحدات الصندوق وذلك بناءً على الترتيب بين مالك العقار الأساسي والبنك الممول (البنك السعودي الفرنسي). - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتعديلات رئيسية مكلفة.
	- في حال لم يصدر شهادة إتمام بناء للعقار فإن بائع العقار يلتزم بالسعي للحصول على شهادة إتمام البناء خلال فترة 12 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 (51%)، محمد بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (31.5%)، عبدالله بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (5%)، غيث بن صالح بن محمد بن لادن بنسبة (5%)، مريم بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (2.5%)، عزة بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (2.5%)، البتول بنت صالح بن محمد بن لادن بنسبة (2.5%) ولهم جميعاً علاقة من الدرجة الأولى مع مالك العقار الأساسي.

الإفصاح

ثانياً: وصف للأصول العقارية الإضافية الأولى (كما في 1 يناير 2020م)

العقار الثامن: برج اليجانس



معلومات عامة عن العقار		
موقع العقار	حي المروج، شارع الملك فهد، الرياض	
إحداثيات الموقع	24°45'28.64"N 46°39'3.72"E"	
الاستخدام	مكتبي	
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة	
وصف العقار	برج مكتبي	
مكونات العقار	مكاتب	
عدد الأدوار	27 دور + خمسة أدوار مواقف سيارات تتسع 720 موقف	
مرافق العقار	مواقف، مطعم، مسبح، نادي صحي، مهبط مروحيات	
مساحة الأرض	5,695 متر مربع	
إجمالي مسطح البناء	58,278.7 متر مربع	
عمر العقار	سنتين ونصف	
تاريخ إتمام البناء	1438/12/8 هـ (حسب شهادة إتمام البناء)	
تاريخ تشغيل العقار	من المتوقع أن يتم تشغيل العقار في الربع الثاني من سنة 2020م	
بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	314004007535
	تاريخ الإصدار	1441/05/20 هـ
		المساحة
		5,695 متر مربع

الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بالرياض
--

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
المالك الحالي للعقار (حسب الصك)	العقار مرهون لدى البنك السعودي البريطاني بالإفراج لصالح شركة آل سعيديان للعقارات (مالك العقار الأساسي) نظير تسهيلات بنكية مقدمة لمالك العقار الأساسي.
تكلفة شراء العقار قيمة الاستحواذ (بدون احتساب رسوم السعي وضريبة القيمة المضافة)*	414,000,000 ريال سعودي
قيمة الاستحواذ (شاملاً رسوم السعي وبدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	424,350,000 ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الإستحواذ وفقاً للآتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار: مبلغ 260,000,000 ريال سعودي سيتم دفعها من خلال إيداعها في حساب شركة آل سعيديان للعقارات (مالك العقار الأساسي) لدى البنك الممول (البنك السعودي البريطاني). - قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت"): تعادل 154,000,000 ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق باسم شركة آل سعيديان للعقارات.
فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية	سيتم فرض فترة حظر تداول الوحدات المسجلة باسم شركة آل سعيديان للعقارات نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة حيث إن عدد الوحدات المشترك بها بشكل عيني يساوي أو أكثر من 5% من إجمالي عدد وحدات الصندوق

تفاصيل إيجار العقار	
عدد المستأجرين للعقار**	مستأجر واحد "شركة آل سعيديان للعقارات" من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار علماً أن العقار مؤجر بالكامل من الباطن لوزارة النقل.
نسبة الإشغال الحالية	100%
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	30,000,000 ريال سعودي
صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم تكاليف التأمين)	29,793,000 ريال سعودي (إدارة الأملاك من مهام المستأجر بالباطن)
نسبة العائد الإجمالي*	7.07%
نسبة العائد الصافي*	7.02%
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار	خمس سنوات إلزامية تبدأ من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح الشركة الحافضة لأصول الصندوق وقابلة للتجديد بعد أخذ الموافقة الخطية من الطرفين.
طريقة السداد	يدفع المستأجر الأجرة المستحقة بشكل سنوي، ابتداءً من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافضة لأصول الصندوق.
شروط إلغاء عقد الإيجار	- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - يلتزم المستأجر عند فسخ العقد بتبليغ كافة المستأجرين في العقار بفسخ عقده، ونقل كافة العقود السارية إلى الشركة الحافضة لأصول الصندوق. كما لا يمنع فسخ الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي ضرر ترتب على فعله الموجب للفسخ.
الضمانات	تم الحصول على عدد 10 سندات لأمر من شركة آل سعيديان للعقارات تغطي قيمة مدة الإيجار الإلزامية والبالغة خمس سنوات.

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

** العقار مؤجر بالكامل من الباطن

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدبر الأملاك	سوف يكون المستأجر الرئيسي مسؤولاً عن إدارة العقار
أتعاب إدارة الأملاك	- المستأجر مسؤول عن إدارة والصيانة التشغيلية للعقار.
المهام	- يتضمن عقد الإيجار للعقار كامل مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بالتشغيل والصيانة التشغيلية وحراسة ونظافة وإدارة العقار بما يشمل جميع الخدمات والمصاريف الحكومية صافية من أي رسوم أو ضرائب دون تحمل الصندوق لأي مصاريف إضافية تخص الصيانة التشغيلية.
تكاليف التأمين	- سيتحمل الصندوق تكاليف التأمين الخاصة بالعقار. وقد تم تخصيص ميزانية بمبلغ 207,000 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع الفائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.

إقرارات وإفصاحات	
إقرار مدير الصندوق	- صك ملكية العقار مرهون من قبل البنك السعودي البريطاني نظير تمويل بنكي لصالح شركة آل سعيدان للعقارات. ستقوم شركة آل سعيدان للعقارات بالترتيب مع البنك الممول وذلك لسداد مبلغ التمويل ومن ثم فك الرهن وإفراغ العقار لصالح الشركة الحافضة لأصول الصندوق. - يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة آل سعيدان للعقارات (بائع / مستأجر) يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة حيث سيمتلك هذا المالك ما نسبته أكثر من 5% من إجمالي وحدات الصندوق. - يقر مدير الصندوق بوجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مستأجر برج الجانيس والتي تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة آل سعيدان للعقارات يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية قد تمنع أو تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات أو تغييرات رئيسية مكلفة.
الإفصاح	- حيث أنه تم تأجير المبنى للمستأجر الرئيسي من الباطن في عام 2020م. تعذر الحصول على بيانات تاريخية تتعلق بالدخل الإيجاري السابق للعقار.



العقار التاسع: كليات الفارابي



معلومات عامة عن العقار			
حي اشبيليا، طريق البحر العربي، الرياض			موقع العقار
46.802286, 24.792072			إحداثيات الموقع
تعليمي			الاستخدام
ملكية حرة			نوع الحيازة على العقار
كليات تعليمية			وصف العقار
93 مكتب إداري، 67 قاعة دراسية، 26 معمل			مكونات العقار
5 أدوار دورين بدروام و أرضي ودورين متكرر ومواقف سيارات تتسع 352 موقف			عدد الأدوار
منطقة استراحة، كافيتيريا، مصلى			مرافق العقار
17,046 مترمربع			مساحة الأرض
44,113.61 متر مربع			إجمالي مسطح البناء
9 سنوات			عمر العقار
1437/01/26هـ			تاريخ إتمام البناء (حسب شهادة إتمام البناء)
1431/11/25هـ			تاريخ تشغيل العقار
رقم الصك	تاريخ الإصدار	المساحة	بيانات صكوك الملكية
310114045141	1440/06/07هـ	17,046 متر مربع	
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بالرياض			

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
المالك الحالي للعقار (حسب الصك)	شركة المقصد العقارية
*تكلفة شراء العقار	210,000,000 ريال سعودي
قيمة الاستحواذ (بدون احتساب رسوم السعي وضريبة القيمة المضافة)*	
قيمة الاستحواذ (شاملاً رسوم السعي وبدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	215,250,000 ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الاستحواذ وفقاً للآتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار: مبلغ 105,000,000 ريال سعودي. - قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في صندوق "الخبير ريت"): تعادل 105,000,000 ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق باسم شركة المقصد العقارية
فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية	سيتم فرض فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية المملوكة من قبل شركة المقصد العقارية نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة حيث أن عدد الوحدات المشترك بها بشكل عيني يساوي أو أكثر من 5% من إجمالي عدد وحدات الصندوق

تفاصيل إيجار العقار	
عدد المستأجرين للعقار**	مستأجر واحد *شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة) من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار
نسبة الإشغال الحالية	100%
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	16,000,000 ريال سعودي
نسبة الزيادة في القيمة الإيجارية	نسبة الزيادة قدرها 5% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات
صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم تكاليف التأمين)	15,895,000 ريال سعودي (إدارة الأملاك من مهام المستأجر)
نسبة العائد الإجمالي*	7.43%
نسبة العائد الصافي*	7.38%
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار	25 سنة ميلادية ملزمة تبدأ من اليوم التالي لتاريخ الإفراغ وقابلة للتجديد بعد أخذ الموافقة الخطية من الطرفين على أن يتم الإشعار بنية التجديد قبل سنة - على الأقل - من انتهاء المدة الأصلية ويحق للمؤجر الرد بالقبول أو الرفض خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ استلام طلب التجديد.
طريقة السداد	يدفع المستأجر الأجرة المستحقة بشكل نصف سنوي، ابتداءً من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافضة لأصول الصندوق.
شروط إلغاء عقد الإيجار	- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - لا يمنع فسخ مدير الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي أضرار ترتبت على فعله الموجب للفسخ، وأي مستحقات مالية أخرى تترتب على هذا العقد.
الضمانات	تم الحصول على عدد 49 سند لأمر من شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة) تغطي قيمة مدة 24.5 سنة إيجارية، حيث سيتم خصم القيمة الإيجارية للسنة الأشهر الأولى من قيمة الاستحواذ.

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

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملاك	سوف يكون المستأجر مسؤولاً عن إدارة العقار
أنعاب إدارة الأملاك	- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية للعقار.
المهام	يتضمن عقد الإيجار للعقار كامل مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بالتشغيل والصيانة التشغيلية وحراسة ونظافة وإدارة العقار بما يشمل جميع الخدمات والمصاريف الحكومية صافية من أي رسوم أو ضرائب دون تحمل الصندوق لأي مصاريف إضافية تخص الصيانة التشغيلية.
تكاليف التأمين	- سيتحمل الصندوق تكاليف التأمين الخاصة بالعقار، وقد تم تخصيص ميزانية بمبلغ 105,000 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.

إقرارات وإفصاحات	
إقرار مدير الصندوق - يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة كليات الرؤية للتعليم (مستأجر) يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة حيث إن الأستاذ عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان يملك حصة مسيطرة في شركة كليات الرؤية للتعليم والذي بدوره هو أيضاً مالك لشركة المقصد العقارية (بائع)، والتي تمتلك ما نسبته أكثر من 5% من إجمالي وحدات الصندوق . - يقر مدير الصندوق بوجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مستأجر كليات الفارابي والتي تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة كليات الرؤية للتعليم يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات أو تغييرات رئيسية مكلفة.	
	الإفصاح - تعذر وجود بيانات تاريخية للإيجار قبل عام 2020م وذلك لعدم تأجير العقار مسبقاً حيث إن الأستاذ عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان يملك حصة مسيطرة بنسبة (98.90%) في شركة كليات الرؤية للتعليم (المستأجر) والذي بدوره هو أيضاً مالك لشركة المقصد العقارية (بائع).



العقار العاشر: المبنى التدريبي لكليات الفارابي



معلومات عامة عن العقار			
موقع العقار		حي اشبيلية، طريق البحر العربي، الرياض	
إحداثيات الموقع		46.801256, 24.792526	
الاستخدام		تعليمي	
نوع الحيازة على العقار		ملكية حرة	
وصف العقار		مبنى تدريبي لكليات تعليمية	
مكونات العقار		جاري إنهاء أعمال التطوير ليكون المبنى مخصص للعيادات التدريبية	
عدد الأدوار		أربعة أدوار (بدروم، أرضي، ودورين متكررة)	
مساحة الأرض		11,340 متر مربع	
إجمالي مسطح البناء		48,770.76 متر مربع مع العلم أنه لم يتم تطوير أحد أدوار الأقيصة المسموحة حسب الرخصة بمساحة إجمالية للدور المحذوف قدرها 11,322 متر مربع، وعليه فإن المساحة تصبح 37,448.76 بعد خصم الدور الذي لم يتم بناؤه	
عمر العقار		قيد التطوير	
تاريخ إصدار رخصة البناء		1434/11/10هـ	
تاريخ تشغيل العقار		العقار تحت التطوير، ومن المتوقع أن يتم تشغيل العقار في الربع الثالث من عام 2021م	
بيانات صكوك الملكية		رقم الصك	تاريخ الإصدار
		810125029659	1441/06/23هـ
		المساحة	11,340 متر مربع
الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بالرياض			

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
المالك الحالي للعقار (حسب الصك)	شركة المقصد العقارية
تكلفة شراء العقار قيمة الاستحواذ (بدون احتساب رسوم السعي وضريبة القيمة المضافة)*	65,000,000 ريال سعودي
قيمة الاستحواذ (شاملاً قيمة رسوم السعي وبدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)	66,625,000 ريال سعودي
تفاصيل الصفقة	تم تحديد آلية الإستحواذ وفقاً للآتي: - قيمة الشراء النقدي للعقار: مبلغ 32,500,000 ريال سعودي. - قيمة الشراء العيني للعقار (على هيئة وحدات في "صندوق الخبير ريت"): تعادل 32,500,000 ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق باسم شركة المقصد العقارية
فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية	سيتم فرض فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية المملوكة من قبل شركة المقصد العقارية نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة حيث إن عدد الوحدات المشترك بها بشكل عيني يساوي أو أكثر من 5% من إجمالي عدد وحدات الصندوق

تفاصيل إيجار العقار	
عدد المستأجرين للعقار**	مستأجر واحد "شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة) " من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار
نسبة الإشغال الحالية	100%
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	6,500,000 ريال سعودي
نسبة الزيادة في القيمة الإيجارية	نسبة الزيادة قدرها 5% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات
صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم تكاليف التأمين)	6,467,500 ريال سعودي (إدارة الأملك من مهام المستأجر)
نسبة العائد الإجمالي*	9.76%
نسبة العائد الصافي*	9.71%
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار	25 سنة ميلادية ملزمة تبدأ من اليوم التالي لتاريخ إفراغ العقار وقابلة للتجديد بعد أخذ الموافقة الخطية من الطرفين على أن يتم الإشعار بنية التجديد قبل سنة - على الأقل - من انتهاء المدة الأصلية ويحق للمؤجر الرد بالقبول أو الرفض خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ استلام طلب التجديد.
طريقة السداد	يدفع المستأجر الأجرة المستحقة بشكل نصف سنوي، ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافضة لأصول الصندوق.
شروط إلغاء عقد الإيجار	- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - لا يمنع فسخ مدير الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي أضرار ترتبت على فعله الموجب للفسخ، وأي مستحقات مالية أخرى ترتب على هذا العقد.
الضمانات	تم الحصول على عدد 48 سند لأمر من شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة) تغطي قيمة مدة 24 سنة إيجارية، حيث سيتم خصم القيمة الإيجارية للسنة الأولى من قيمة الاستحواذ.

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

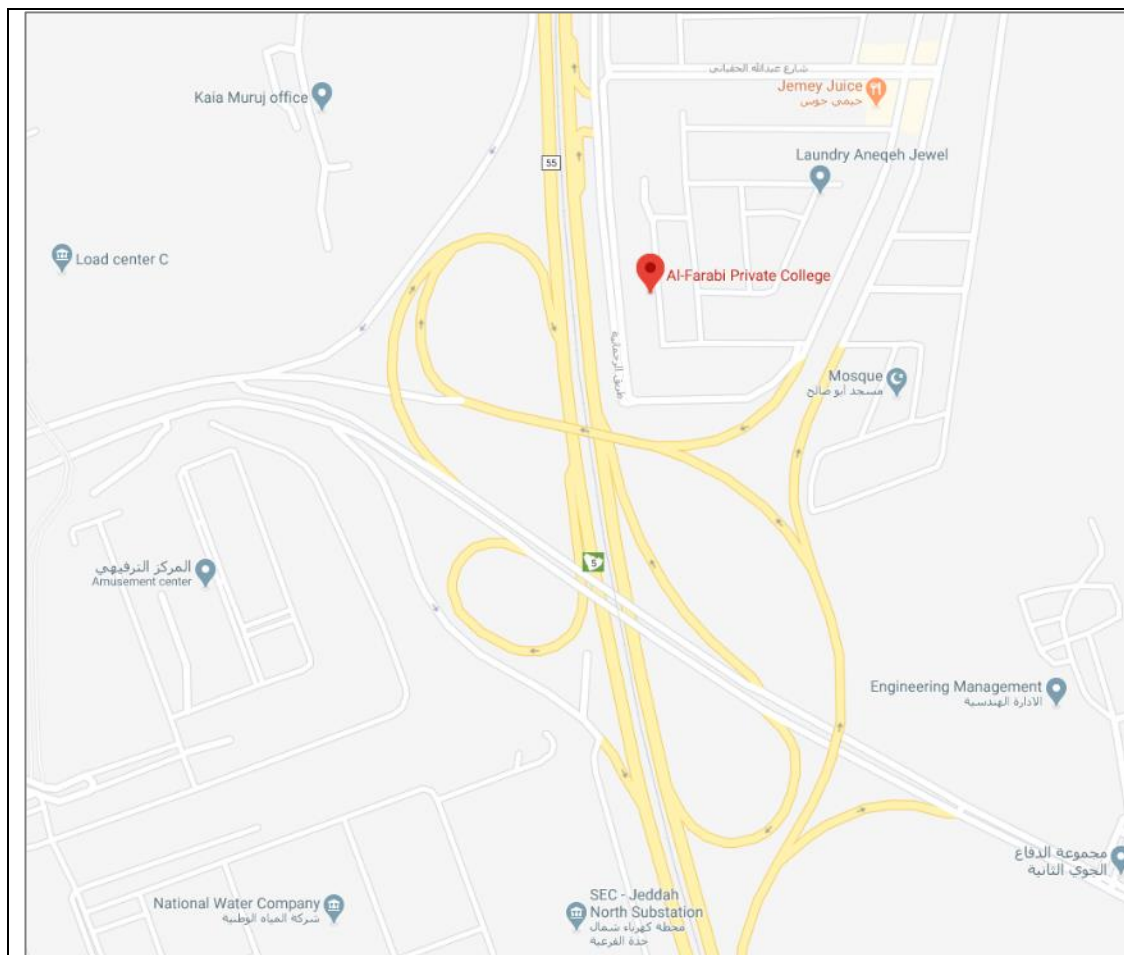
تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملك	سوف يكون المستأجر مسؤولاً عن إدارة العقار
أنعاب إدارة الأملك	- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية للعقار.
المهام	- يتضمن عقد الإيجار للعقار كامل مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بالتشغيل والصيانة التشغيلية وحراسة ونظافة وإدارة العقار بما يشمل جميع الخدمات والمصاريف الحكومية صافية من أية رسوم أو ضرائب دون تحمل الصندوق لأي مصاريف إضافية تخص الصيانة التشغيلية. - تكاليف التأمين: تم تخصيص ميزانية بمبلغ 32,500 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.

تكاليف التأمين	- سيتحمل الصندوق تكاليف التأمين الخاصة بالعقار. وقد تم تخصيص ميزانية بمبلغ 32,500 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق.
----------------	---

إقرارات وإفصاحات	
إقرار مدير الصندوق	- يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة كليات الرؤية للتعليم (مستأجر) يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة حيث إن الأستاذ عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان يملك حصة مسيطرة في شركة كليات الرؤية للتعليم والذي بدوره هو أيضاً مالك لشركة المقصد العقارية (بائع)، والتي قد تمتلك ما نسبته أكثر من 5% من إجمالي وحدات الصندوق. - يقر مدير الصندوق بوجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مستأجر كليات الفارابي (2) حيث إن المستأجر شركة كليات الرؤية للتعليم، هي مستأجر لعقارين والتي تتراوح عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. إضافة إلى أن عقد الإيجار المبرم مع شركة كليات الرؤية للتعليم يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات أو تغييرات رئيسية مكلفة.
الإفصاح	- في حال لم يصدر شهادة إتمام بناء للعقار لأنه تحت التطوير، فإن بائع العقار يلتزم بالسعي للحصول على شهادة إتمام البناء خلال فترة 24 شهر ميلادي من تاريخ اليوم التالي لتاريخ إفراغ العقار والموافق لتاريخ بداية سريان عقد الإيجار. وفي حال لم يتمكن البائع من ذلك، فسيكون هو المسؤول عن أي ضرر ناتج عن عدم استخراجها. - كما سيلتزم بائع العقار بتجديد رخصة البناء الحالية خلال فترة 12 شهر ميلادي من تاريخ اليوم التالي لتاريخ إفراغ العقار للصندوق. وفي حال لم يتمكن البائع من ذلك، فسيكون هو المسؤول عن أي ضرر ناتج عن عدم استخراجها.

ثالثاً: وصف للأصول العقارية الإضافية الثانية (كما في نوفمبر 2020م)

العقار الحادي عشر: كليات الرؤية للتعليم - جدة



معلومات عامة عن العقار	
موقع العقار	حي الريان، شرق خط الحرمين السريع، جدة
إحداثيات الموقع	21°39'30.6"N 39°12'16.7"E
الاستخدام	تعليمي
نوع الحيازة على العقار	ملكية حرة
وصف العقار	كليات تعليمية
مكونات العقار	استقبال + مكاتب إدارية + عيادات + معامل + قاعات دراسية + 4 مصاعد
عدد الأدوار	13 دور + قبو + دور أرضي
مرافق العقار	منطقة استراحة، كافيتيريا، مصل، صالة رياضة
مساحة الأرض	3,020,18 متر مربع
إجمالي مسطح البناء	13,785 متر مربع
عمر العقار	8 سنوات
تاريخ إتمام البناء (حسب شهادة إطلاق التيار الكهربائي)	1432/06/01هـ
تاريخ تشغيل العقار	1432/06/01هـ

بيانات صكوك الملكية	رقم الصك	تاريخ الإصدار	المساحة
	593715000116	1441/03/22هـ	3,020.18 متر مربع
الجهة المصدرة للصك: صكوك الموثقين - وزارة العدل			

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
المالك الحالي للعقار (حسب الصك)	حمد عبدالله عبدالعزيز السريع
*تكلفة شراء العقار	100,000,000 ريال سعودي
قيمة الاستحواذ (بدون احتساب رسوم السعي وضريبة التصرفات العقارية)	107,500,000 ريال سعودي
قيمة الاستحواذ (شاملاً رسوم السعي وضريبة التصرفات العقارية)	تم تحديد آلية الاستحواذ وفقاً للآتي: - قيمة الاستحواذ النقدي للعقار: مبلغ 17,500,000 ريال سعودي - قيمة الاستحواذ العيني (على هيئة وحدات في صندوق الخبير ريت): تعادل 90,000,000 ريال سعودي تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً باسم حمد عبدالله عبدالعزيز السريع
تفاصيل الصفقة	سيتم فرض فترة حظر تداول للوحدات الاستثمارية المملوكة من قبل حمد عبدالله عبدالعزيز السريع نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة حيث إن عدد الوحدات المشترك بها بشكل عيني أكثر من 5% من إجمالي عدد وحدات الصندوق

تفاصيل إيجار العقار			
عدد المستأجرين للعقار**	مستأجر واحد "شركة كليات الرؤية للتعليم" من خلال عقد تأجير و تشغيل لكامل العقار		
نسبة الإشغال الحالية	100%		
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	7,500,000 ريال		
نسبة الزيادة في القيمة الإيجارية	نسبة الزيادة قدرها 5% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات		
صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم تكاليف التأمين)	7,450,000 ريال سعودي (إدارة الأملاك من مهام المستأجر وتأمين تكاليف التأمين من مهام الصندوق)		
نسبة العائد الإجمالي*	6.98%		
نسبة العائد الصافي*	6.93%		
الإيجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	2018م	2019م	2020م
	7,500,000 ريال سعودي	7,500,000 ريال سعودي	7,500,000 ريال سعودي
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الإيجار	25 سنة ميلادية ملزمة تبدأ من اليوم التالي لتاريخ الإفراغ وقابلة للتجديد بعد أخذ الموافقة الخطية من الطرفين على أن يتم الإشعار بنية التجديد قبل سنة - على الأقل - من انتهاء المدة الأصلية ويحق للمؤجر الرد بالقبول أو الرفض خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ استلام طلب التجديد.		
طريقة السداد	يدفع المستأجر الأجرة المستحقة بشكل نصف سنوي، ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافضة لأصول الصندوق.		
شروط إلغاء عقد الإيجار	- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الإيجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - لا يمنع فسخ مدير الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي أضرار ترتبت على فعله الموجب للفسخ، وأي مستحقات مالية أخرى تترتب على هذا العقد.		
الضمانات	تم الحصول على عدد 49 سند لأمر قيمة كل سند 3.75 مليون ريال سعودي مصدر من شركة كليات الرؤية للتعليم تغطي قيمة مدة 24.5 سنة إيجارية، حيث سيتم خصم القيمة الإيجارية للسنة الأولى من السنة الإيجارية الأولى من قيمة الاستحواذ.		

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

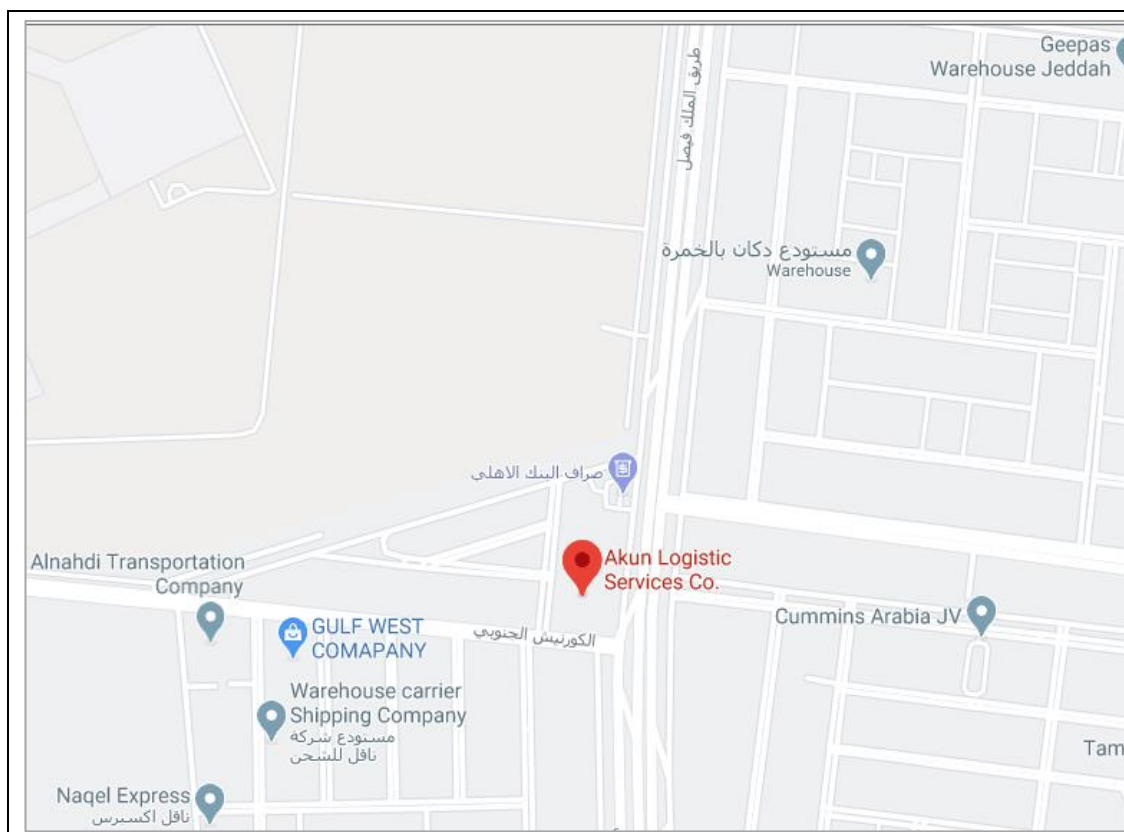
تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملاك	سوف يكون المستأجر مسؤولاً عن إدارة العقار

أنعاب إدارة الأملاك	- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية للعقار.
المهام	يتضمن عقد الإيجار للعقار كامل مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بالتشغيل والصيانة التشغيلية وحراسة ونظافة وإدارة العقار بما يشمل جميع الخدمات والمصاريف الحكومية صافية من أي رسوم أو ضرائب دون تحمل الصندوق لأي مصاريف إضافية تخص الصيانة التشغيلية.
تكاليف التأمين	- سيتحمل الصندوق تكاليف التأمين الخاصة بالعقار. وقد تم تخصيص ميزانية بمبلغ 50,000 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع الفائض الميزانية كأحد أصول الصندوق

إقرارات وإفصاحات	
إقرار مدير الصندوق	- يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله فيما عدا خلو العقار من وجود شهادات نظامية. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنيا وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله. أو قد تؤدي إلى إصلاحات أو تغييرات رئيسية مكلفة.
الإفصاح	بحيث أن متطلب استخراج شهادة اتمام بناء هو نظام تم العمل به مؤخراً ولم ينطبق على العقارات كعقار مبنى كليات الرؤية بجدة ، تم اعتماد شهادة إطلاق التيار الكهربائي الصادر عن المديرية العامة للدفاع المدني والذي يعتبر آخر متطلب لتشغيل العقار. بالإضافة، وحسب إفادة الاستشاري الهندسي فإن المبنى صالح للاستخدام وذلك للأسباب التالية: أولاً: خلو المبنى من مخالفات البناء دليل أنه تم إطلاق التيار الكهربائي في المبنى، ثانياً: المبنى صالح للتشغيل وفق رخصة التشغيل ، ثالثاً: وصول جميع الخدمات للمبنى سواء من كهرباء - ماء - ودفاع مدني ، رابعاً: سيتم توقيع تعهد وإقرار من المالك والمستأجر لاستخراج الشهادات النظامية.



العقار الثاني عشر: مستودعات أكون



معلومات عامة عن العقار			
يقع العقار عند تقاطع طريق الملك فيصل وشارع الكورنيش الجنوبي، بحي قاعدة الملك فيصل البحرية			موقع العقار
21°19'50.2"N 39°11'26.1"E			إحداثيات الموقع
خدمات لوجستية			الاستخدام
ملكية حرة			نوع الحيازة على العقار
مستودعات تبريد			وصف العقار
36 ثلاجة (مستودعات باردة) ومكاتب إدارية			مكونات العقار
1 دور أرضي + ميزانين			عدد الأدوار
يشمل العقار على 14 موقف مخصص للتحميل			مرافق العقار
21,118.53 متر مربع			مساحة الأرض
12,888.83			إجمالي مسطح البناء
أربع سنوات			عمر العقار
1437/06/21هـ			تاريخ إتمام البناء ()
1437/07/11هـ			تاريخ تشغيل العقار
رقم الصك	تاريخ الإصدار	المساحة	بيانات صكوك الملكية
720225003733	1437/01/27هـ	21,118.53 متر مربع	
320208033007	1442/03/15هـ		

الجهة المصدرة للصك: كتابة العدل الأولى بجدة

اتفاقية الاستحواذ على العقار	
مالك الحالي للعقار (حسب الصك)	ماجد بن فهد بن عايض الخماش (50%) وفهد بن ماجد بن فهد الخماش (50%)
*تكلفة شراء العقار	213,400,000 ريال سعودي
قيمة الاستحواذ (بدون احتساب رسوم السعي وضريبة التصرفات العقارية)*	226,737,500 ريال سعودي
قيمة الاستحواذ (شاملاً رسوم السعي وضريبة التصرفات العقارية)*	تم تحديد آلية الاستحواذ وفقاً للآتي: - قيمة الاستحواذ النقدي للعقار: مبلغ 120,037,500 ريال سعودي - قيمة الاستحواذ العيني (على هيئة وحدات في صندوق الخبير ريت): تعادل 106,700,000 ريال سعودي. 50% منها (أي 53,350,000 ريال سعودي) تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً باسم ماجد بن فهد بن عايض الخماش. و50% المتبقية (أي 53,350,000 ريال سعودي) تدفع من خلال تسجيل وحدات استثمارية في الصندوق وفقاً باسم فهد بن ماجد بن فهد الخماش.
تفاصيل الصفقة	سيتم فرض فترة حظر تداول للوحدات الاستثمارية المملوكة من قبل ماجد بن فهد بن عايض الخماش وفهد بن ماجد بن فهد الخماش نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة.
فترة حظر تداول الوحدات الاستثمارية نظير الحصة العينية	

* سيتحمل البائع (المالك الحالي للعقار) 1.25% من الـ 5% الخاصة بضريبة التصرفات العقارية

تفاصيل إيجار العقار	
عدد المستأجرين للعقار**	مستأجر واحد "شركة أكون للخدمات المساندة" من خلال عقد تأجير وتشغيل لكامل العقار
نسبة الإشغال الحالية	100%
إجمالي قيمة الإيجار السنوي	16,000,000 ريال
نسبة الزيادة في القيمة الإيجارية	نسبة الزيادة قدرها 5% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات
صافي قيمة الإيجار السنوي للسنة الأولى (بعد خصم تكاليف التأمين)	15,893,333 ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي*	7.06%
نسبة العائد الصافي*	7.01%
الايجار السنوي لآخر ثلاثة سنوات	لا يوجد إيجار سنوي لآخر ثلاث سنوات حيث إن المستأجر هو نفسه المالك
تاريخ بداية ونهاية عقد/عقود الايجار	خمس سنوات ميلادية ملزمة تبدأ من اليوم التالي لتاريخ الإفراغ وقابلة للتجديد بعد أخذ الموافقة الخطية من الطرفين
طريقة السداد	يدفع المستأجر الأجرة المستحقة بشكل نصف سنوي، ابتداء من تاريخ سريان العقد وذلك عن طريق التحويل لحساب الشركة الحافضة لأصول الصندوق.
شروط إلغاء عقد الإيجار	- يحق للصندوق فسخ العقد والتحلل منه في حال أخل المستأجر بأحد التزاماته المنصوص عليها في عقد الايجار. وفي حال قام الصندوق بفسخ العقد، فيجوز للصندوق الاحتفاظ بكافة الضمانات المقدمة من المستأجر إلى حين تسوية كافة الحقوق الخاصة بعقد الإيجار. - لا يمنع فسخ مدير الصندوق للعقد من الرجوع على المستأجر بالتعويض عن أي أضرار ترتبت على فعله الموجب للفسخ، وأي مستحقات مالية أخرى تترتب على هذا العقد.
الضمانات	تم تحرير ثمانية سندات لأمر بقيمة 8 مليون ريال سعودي للسند الواحد، وبإجمالي 16 مليون ريال سعودي في السنة الواحدة، وبقيمة إجمالية تعادل 64 مليون ريال سعودي بما يغطي مدة أربعة أعوام، على أن يعاد كل سند للمستأجر عند سداده. وسيتم خصم القيمة الإيجارية للسنة الأولى من قيمة الاستحواذ.

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

تفاصيل عقد إدارة العقار	
مدير الأملاك	سوف يكون المستأجر مسؤولاً عن إدارة العقار
أتعاب إدارة الأملاك	- المستأجر مسؤول عن الإدارة والصيانة التشغيلية للعقار.
المهام	يتضمن عقد الإيجار للعقار كامل مسؤولية المستأجر في سداد أي تكاليف تتعلق بالتشغيل والصيانة التشغيلية وحراسة ونظافة وإدارة العقار. بما يشمل جميع الخدمات والمصاريف الحكومية صافية من أي رسوم أو ضرائب دون تحمل الصندوق لأي مصاريف إضافية تخص الصيانة التشغيلية.
تكاليف التأمين	- سيتحمل الصندوق تكاليف التأمين الخاصة بالعقار. وقد تم تخصيص ميزانية بمبلغ 106,667 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقار. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع الفائض الميزانية كأحد أصول الصندوق

إقرارات وإفصاحات	
إقرار مدير الصندوق	- يقر مدير الصندوق بوجود علاقة مع طرف ذو علاقة حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة أكون للخدمات المساندة (مستأجر) يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة حيث إن الأستاذ ماجد بن فهد بن عايض الخماش (والذي يملك 50% من العقار وبالتالي سيكون مالكا لعدد من الوحدات الاستثمارية في الصندوق) هو المالك لشركة أكون للخدمات المساندة. - يقر مدير الصندوق بوجود تعارض مصالح بشكل مباشر مع مستأجر مستودعات أكون والتي تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق. حيث إن عقد الإيجار المبرم مع شركة أكون للخدمات المساندة يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة. - يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق. - يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله فيما عدا خلو العقار من وجود شهادات نظامية. كذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنيا وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات أو تغييرات رئيسية مكلفة.
الإفصاح	- لم تصدر شهادة إتمام بناء للعقار على الرخصة الأساسية، بحيث أن متطلب استخراج شهادة إتمام بناء هو نظام تم العمل به مؤخراً ولم ينطبق على العقارات كعقار مستودعات أكون، تم اعتماد الرخصة المهنية الصادرة عن بلدية جدة، بالإضافة إلى شهادة إتمام البناء المحدثة والصادرة عن مكتب أسلوب العمران للاستشارات الهندسية بتاريخ 2020/08/26م بالإضافة إلى إفادة الاستشاري الهندسي (مكتب نبيل عباس للاستشارات الهندسية) التي تفيد بأن المبنى صالح للاستخدام وذلك للأسباب التالية: أولاً: خلو المبنى من مخالفات البناء بدليل أنه تم إطلاق التيار الكهربائي في المبنى، ثانياً: المبنى صالح للتشغيل وفق رخصة التشغيل، ثالثاً: وصول جميع الخدمات للمبنى سواء من كهرباء - ماء - ودفاع مدني ، رابعاً: سيتم توقيع تعهد وإقرار من المالك والمستأجر لاستخراج الشهادات النظامية. - إن العقار مملوك من قبل ماجد بن فهد بن عايض الخماش (50%) وفهد بن ماجد بن فهد الخماش (50%).

(هـ) أي سياسة ينتج عنها تركيز الاستثمار في أصول عقارية من نوع معين أو منطقة جغرافية محددة، على أن تتضمن نصا ببيانات صك ملكية العقار/ أو العقارات محل الاستثمار حينما ينطبق.

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

نوع الاستثمار	نسبة التخصيص
أصول عقارية مطورة مُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة)	لا تقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وحتى 100% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة.
- مشاريع التطوير العقاري. - وحدات الصناديق العقارية المتداولة المطروحة طرماً عاماً في تداول السعودية والمرخصة من الهيئة. - استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية. - سيولة نقدية - صناديق أسواق النقد المطروحة طرماً عاماً والمرخصة من قبل الهيئة. - صفقات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل البنك المركزي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية*. - أسهم الشركات العقارية المدرجة في تداول السعودية والمرخصة من الهيئة. - أدوات الدين المتداولة والمطروحة طرماً عاماً في أسواق المال السعودية والمرخصة من الهيئة. - حقوق الانتفاع	بحد أقصى 25% 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 والمصدر الذي يتعامل معه الصندوق عن (BAA1) والصادر عن وكالة موديز للتصنيف الائتماني أو ما يعادلها (BBB+) لدى أي من وكالة فيتش للتصنيف الائتماني وستاندرد أند بورز للتصنيف الائتماني.

وفيما يلي بيانات الصكوك للأصول العقارية:

اسم العقار	رقم صك الملكية	تاريخ صك الملكية
مجمع الملقا السكني	314002002198	1440/09/14هـ
	814009006124	1440/09/14هـ
	814009006125	1440/09/14هـ
	614004005871	1440/09/15هـ
2 جالري مول	لا ينطبق - حق انتفاع	
3 مركز أهلا كورت	920210027006	1440/08/17هـ
4 مركز ايليت	420221011608	1440/08/17هـ
5 مركز بن 2	420210027007	1440/08/17هـ
6 مركز بلازو	214002002200	1440/09/14هـ
7 معرض بي وكيو (هوم وركس سابقاً)	214002002199	1440/09/14هـ
	314009006126	1440/09/14هـ
	314004005870	1440/09/15هـ
8 برج اليقانس	393318001500	1442/03/02هـ
9 كليات الرؤية بالرياض (الفارابي سابقاً)	498507005691	1442/06/04هـ
10 المركز التدريبي لكليات الرؤية (الفارابي سابقاً)	598507008764	1442/10/15هـ
11 كليات الرؤية بجدة	993788002766	1443/04/23هـ
12 مستودعات أكون	625516001149	1442/11/20هـ
	425516001150	1442/11/20هـ

(و) عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار / منفعة

تلخص الجداول أدناه عوائد الإيجارات التقديرية لعام 2019م والمستهدفة للعام 2020م - 2021م من الأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والثانية (قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق)*:

إجمالي عوائد الإيجارات المستهدفة

اسم العقار / الانتفاع	عوائد الإيجارات (ر.س.)	النسبة لإجمالي الإيجارات	عوائد الإيجارات (ر.س.)	النسبة لإجمالي الإيجارات	عوائد الإيجارات (ر.س.)	النسبة لإجمالي الإيجارات	عوائد الإيجارات (ر.س.)	النسبة لإجمالي الإيجارات	الفترة
2019م	فعلي	2020م	تقديري	2021م	مستهدف	2022م	مستهدف	متوسط عوائد الإيجارات المستهدفة	2020م - 2022م
مجمع الملقا السكني	12,422,222	%14.92	10,083,111	%7.56	14,013,774	%8.87	14,013,774	12,703,553	%8.87
جالري مول	23,605,732	%28.35	23,605,732	%17.71	23,605,732	%14.94	23,605,732	23,605,732	%14.94
مركز بلازو	8,164,585	%9.81	8,058,892	%6.04	6,809,268	%4.31	6,809,268	7,225,810	%4.31
مركز "هوم وركس"	6,169,014	%7.41	6,169,014	%4.63	4,639,831	%2.94	4,639,831	5,149,558	%2.94
مركز "أهلا كورت"	7,197,183	%8.64	7,197,183	%5.40	7,197,183	%4.56	7,197,183	7,197,183	%4.56
مركز "بن2" التجاري	9,253,521	%11.11	9,253,521	%6.94	9,253,521	%5.86	9,253,521	9,253,521	%5.86
مركز "النخبة" التجاري	16,450,704	%19.76	16,450,704	%12.34	16,450,704	%10.41	16,450,704	16,450,704	%10.41
مجموع الأصول العقارية المبدئية	83,262,962	%100.00	80,818,157	%60.62	81,970,014	%51.89	81,970,014	81,586,062	%51.89
برج الجانيس	-	%0.00	30,000,000	%22.50	30,000,000	%18.99	30,000,000	30,000,000	%18.99
كليات الفارابي	-	%0.00	16,000,000	%12.00	16,000,000	%10.13	16,000,000	16,000,000	%10.13
المبنى التدريبي لكليات الفارابي	-	%0.00	6,500,000	%4.88	6,500,000	%4.11	6,500,000	6,500,000	%4.11
مجموع الأصول العقارية الإضافية الأولى	-	%0.00	52,500,000	%39.38	52,500,000	%33.23	52,500,000	52,500,000	%33.23
كليات الرؤية للتعليم - جدة	-	%0.00	-	%0.00	7,500,000	%4.75	7,500,000	7,500,000	%4.75
مستودعات أكون	-	%0.00	-	%0.00	16,000,000	%10.13	16,000,000	16,000,000	%10.13
مجموع الأصول العقارية الإضافية الثانية	-	%0.00	-	%0.00	23,500,000	%14.88	23,500,000	23,500,000	%8.87
المجموع	83,262,962	%100.00	133,318,157	%100.00	157,970,014	%100.00	157,970,014	157,586,062	%100.00

العائد بالنسبة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق

البيان	2019م	2020م	2021م	2022م	متوسط (2020م - 2022م)
العائد الإجمالي إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	%8.46	%7.81	%7.66	%7.66	%7.71
نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	%2.88	%3.13	%2.71	%2.71	%2.85
العائد الصافي إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق	%5.58	%4.68	%4.95	%4.95	%4.86

العائد بالنسبة إلى رأس مال الصندوق

البيان	2019م	2020م	2021م	2022م	متوسط (2020م - 2022م)
العائد الإجمالي المستهدف إلى رأس مال الصندوق**	%12.53	%12.95	%11.20	%11.20	%11.78
نسبة تكاليف الصندوق إلى رأس مال الصندوق (Expense Ratio)	%4.27	%5.18	%3.97	%3.97	%4.38
العائد الصافي المستهدف إلى رأس مال الصندوق***	%8.26	%7.77	%7.23	%7.23	%7.40

* ملاحظات:

- تم إدراج وحدات الصندوق بتاريخ 20 مارس 2019م وبالتالي فقد تم تقدير عوائد الإيجارات لسنة 2019م المستحقة وذلك لتسهيل عملية المقارنة مع السنوات اللاحقة.
- تم احتساب قيمة الإيجار السنوي للأصول العقارية بناءً على العقود المبرمة.
- لم يتم الأخذ في الاعتبار الزيادة في أسعار التأجير خلال الفترة المبينة في الجدول حيث تم تثبيت المتحصلات الإيجارية المستهدفة على أساس قيمة الإيجارات للسنة الأولى.
- إن الأداء الخاص بالصندوق قد يتغير بناءً على المتغيرات الخاصة بالسوق و/أو عند تجديد عقود الإيجار.

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

يبلغ إجمالي إيرادات الإيجار المستهدفة للأصول العقارية أعلاه للعام 2021م مبلغ 157,970,014 ريال سعودي أي ما يعادل عائد إجمالي مستهدف للصندوق (عوائد الإيجارات المستهدفة بالنسبة إلى رأس مال الصندوق) بنسبة 11.20% وعائد صافي مستهدف بنسبة 7.23%.

(ز) صلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات

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

قيمة التسهيلات المستفيد منها: 340,000,000 ريال سعودي

مدة التمويل من تاريخ الحصول عليه: تمويل طويل الأجل لفترة خمس سنوات (من 12 فبراير 2019م)

رسوم الترتيب (رسوم مقدمة): 1% من مبلغ التمويل المسحوب (تدفع مرة واحدة لمصرف الراجحي عند سحب التسهيلات)
هامش الربح: 2.25% من مبلغ التمويل المسحوب زائداً معدل الربح ما بين البنوك السعودية سايبور لفترة ستة أشهر تدفع لمصرف الراجحي بشكل نصف سنوي

إعادة السداد: دفعة واحدة بنهاية مدة التمويل

الضمانات:

- رهن العقارات الخاصة بالصندوق بما يتماشى مع شروط اتفاقية التسهيلات الائتمانية والأنظمة ذات الصلة (بتغطية 200% 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 إلى أي حساب آخر يحدده مدير الصندوق بهدف توزيع الأرباح بناءً على سياسة الصندوق في توزيع الأرباح.

مع العلم بأنه في 19 نوفمبر 2019م، قد دخل الصندوق في اتفاقية تحوط متوافقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية مع البنك السعودي الفرنسي لتثبيت سعر السايبور خلال المدة المتبقية من التمويل المذكور أعلاه.

مبلغ التمويل المسحوب الثاني: وحصل الصندوق على زيادة في التسهيلات الائتمانية الممنوحة من مصرف الراجحي متوافقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية بمبلغ 397,500,000 ريال سعودي، وذلك لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى وفقاً للشروط الرئيسية التالية:

قيمة التسهيلات المتوقعة الاستفادة منها: 397,500,000 ريال سعودي

مدة التمويل من تاريخ الحصول عليه: تمويل طويل الأجل لفترة خمس سنوات من تاريخ سحب التسهيلات (من 13 سبتمبر 2020م).

رسوم الترتيب (رسوم مقدمة): 1% من مبلغ التمويل المسحوب (تدفع مرة واحدة لمصرف الراجحي عند سحب التسهيلات)
هامش الربح: 2.50% من مبلغ التمويل المسحوب زائداً معدل سعر السايبور لفترة ستة أشهر تدفع لمصرف الراجحي بشكل نصف سنوي

إعادة السداد: دفعة واحدة بنهاية مدة التمويل

الضمانات:

- رهن العقارات الخاصة بالصندوق بما يتماشى مع شروط اتفاقية التسهيلات الائتمانية والأنظمة ذات الصلة (بتغطية 200% من قيمة المبلغ المسحوب)
- استخدام الحساب الخاص لدى مصرف الراجحي باسم الشركة الحافظة لأصول الصندوق الذي يتم من خلاله جمع الإيجارات الخاصة بالأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى الخاصة بالصندوق بحيث يحق للبنك الممول خصم مستحقات التمويل من هذا الحساب على أن يتم تحويل المبلغ المتبقي في الحساب الخاص إلى أي حساب آخر يحدده مدير الصندوق بهدف توزيع الأرباح بناءً على سياسة الصندوق في توزيع الأرباح.

وبذلك سيكون إجمالي مبلغ التمويل المسحوب 737,500,000 ريال سعودي ونسبة إجمالي التمويل المتحصل عليه 35.75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية أولية مدققة (بتاريخ 30 سبتمبر 2020م).

ويجوز لمدير الصندوق، نيابةً عن الصندوق، الحصول على تمويل آخر أو الدخول في اتفاقية تحوط في حال قرر تثبيت سعر السايبور للتسهيلات بما هو متوافق مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية بعد إدراج الصندوق في تداول السعودية، بحيث لا يتجاوز إجمالي التمويل المتحصل عليه ما يعادل 50% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في وقت الحصول على التمويل. ويجوز رهن أصول الصندوق و/أو تسجيله باسم شركة تابعة لمؤسسة مالية ممولة للصندوق

كضمانة للتمويل بما يتماشى مع شروط اتفاقية التسهيلات الائتمانية والأنظمة ذات الصلة. ويعتمد المبلغ المتحصل عليه فعلياً على (أ) اعتبارات خاصة بترتيب التمويل المتحصل عليه؛ و(ب) ظروف السوق السائدة. وسوف تكون شروط أي تمويل مبنية على أساس عدم وجود حق بالرجوع على مالكي الوحدات في الصندوق بما يزيد عن صافي قيمة استثماراتهم في الصندوق.

(ج) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق

يجوز للصندوق القيام باستثمار المبالغ النقدية المتوفرة وذلك في واحدة أو أكثر من الاستثمارات المذكورة بالجدول أدناه. وذلك متى ما دعت الحاجة وبشروط ألا تزيد هذه الاستثمارات مجتمعة عما نسبته 25% 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	0%	25%
صناديق أسواق النقد المطروحة طرماً عاماً والمرخصة من قبل الهيئة		
صفقات المراجعة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل البنك المركزي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية		
أسهم الشركات العقارية المدرجة في تداول السعودية والمرخصة من الهيئة		
وحدات الصناديق العقارية المتداولة المطروحة طرماً عاماً في تداول السعودية والمرخصة من الهيئة		
أدوات الدين المتداولة والمطروحة طرماً عاماً في أسواق المال السعودية والمرخصة من الهيئة		

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

(ط) الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق

1. استخدام متحصلات الطرح الأولي (قبل زيادة رأس المال)

بلغ رأس مال الصندوق بعد الطرح الأولي 664,423,860 ريال سعودي. وحصل بائعو الأصول العقارية المبدئية على الوحدات خلال فترة الطرح الأولي وذلك نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية المبدئية في الصندوق حيث تبلغ قيمة المساهمة العينية الإجمالية 426,879,000 ريال سعودي (بالقيمة الإسمية والتي تساوي 10 ر.س. للوحدة). واستلموا البائعون عدد 42,687,900 وحدة. ويكون المتبقي منها 237,544,860 ريال سعودي. وهو ما يمثل حجم الطرح الأولي للجمهور. وتم استخدام متحصلات الطرح الأولي للاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية وسداد الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية (غير المتكررة).

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

البيان	الطرح الأولي (ر.س.)	
الاستحواذ العيني والنقدي للأصول العقارية		
قيمة الاشتراكات العينية لسداد قيمة الاستحواذ العيني على الأصول العقارية	426,879,000	
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد قيمة الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية	193,421,000	
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد المصاريف الرأسمالية عند الطرح	44,123,860	
استخدامات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق	664,423,860	
تفاصيل المصاريف الرأسمالية (الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية غير المتكررة)		
رسوم السعي	16,157,500	
أتعاب هيكل رأس مال	9,966,360	
تكاليف السداد المبكر للتمويل وفك الرهن الخاص بالأصل العقاري المبدئي "مجمع الملقا السكني" (ميزانية)*	7,590,000	
أتعاب هيكل التمويل	5,100,000	
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	3,400,000	
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية (ميزانية)*	1,500,000	
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)*	300,000	
الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج	110,000	

إجمالي المصاريف الرأسمالية الخاصة بعملية الاستحواذ على الأصول العقارية	44,123,860
* هذا المبلغ ميزانية لهذه التكلفة. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع الفائض الميزانية كأحد أصول الصندوق أي سيكون مخصص كنفد متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق".	

2. استخدام متحصلات الطرح الإضافي الأول

بلغ رأس مال الصندوق بعد الطرح الإضافي الأول هو 1,029,710,130 ريال سعودي. وذلك بعد إصدار الوحدات الإضافية الأولى بقيمة اسمية 365,286,270 ريال سعودي.

وحصل بائعو الأصول العقارية الإضافية الأولى على الوحدات خلال فترة الطرح الإضافي الأول وذلك نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية الإضافية الأولى في الصندوق حيث تبلغ قيمة المساهمة العينية الإضافية الأولى 327,329,500 ريال سعودي بالقيمة الإسمية. وأستلمو البائعون عدد 32,732,950 وحدة. ويكون المتبقي منها 3,795,677 وحدة بقيمة 37,956,770 ريال سعودي وهو ما يمثل قيمة الطرح النقدي بالقيمة الإسمية. وتم استخدام متحصلات الطرح الإضافي الأول للاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى وسداد الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية (غير المتكررة) الخاصة بالطرح الإضافي الأول.

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

البيان		الطرح الإضافي الأول (ر.س.)
الاستحواذ العيني والنقدي للأصول العقارية		
قيمة الاشتراكات العينية لسداد قيمة الاستحواذ العيني على الأصول العقارية الإضافية الأولى	291,500,000	
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد قيمة الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية الإضافية الأولى	0	
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد المصاريف الرأسمالية عند الطرح	33,802,022	
استخدامات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق	325,302,022	
تفاصيل المصاريف الرأسمالية (الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية غير المتكررة)		
رسوم السعي	**17,225,000	
أتعاب هيكل رأس مال	4,879,522	
أتعاب هيكل التمويل	5,962,500	
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	3,975,000	
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجاهالة للأصول العقارية الإضافية الأولى (ميزانية)*	1,500,000	
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)*	150,000	
الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج	110,000	
إجمالي المصاريف الرأسمالية الخاصة بعملية الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى	33,802,022	

* هذا المبلغ ميزانية لهذه التكلفة. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق أي سيكون مخصص كنفذ للاستثمار حسب سياسات تركّز الاستثمار الموضحة في البند (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق".

* فيما يتعلق بالاصول العقارية الإضافية الأولى، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 8,612,500 ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية البالغة 8,612,500 ريال سعودي الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).

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

إن رأس مال الصندوق الحالي هو 1,029,710,130 ريال سعودي. وسيقوم مدير الصندوق بزيادة رأس مال الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني وذلك بإصدار وحدات إضافية قيمتها الإسمية 380,378,350 ريال سعودي. وبذلك يصبح رأس مال الصندوق بعد زيادة رأس المال 1,410,088,480 ريال سعودي.

وسيقيم بائعو الأصول العقارية الإضافية الثانية بالحصول على الوحدات خلال فترة الطرح الإضافي الثاني وذلك نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية الإضافية الثانية في الصندوق حيث تبلغ قيمة المساهمة العينية الجديدة 223,013,350 ريال سعودي بالقيمة الإسمية. وسيستلم البائعون عدد 22,301,335 وحدة. ويكون المتبقي منها 15,736,500 وحدة بقيمة 157,365,000 ريال سعودي وهو ما يمثل قيمة الطرح النقدي بالقيمة الإسمية. وسيتم استخدام متحصلات الطرح الإضافي الثاني للاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية وسداد الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية (غير المتكررة) الخاصة بالطرح الإضافي الثاني.

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

البيان		الطرح الإضافي الثاني (ر.س.)
الاستحواذ العيني والنقدي للأصول العقارية		
قيمة الاشتراكات العينية لسداد قيمة الاستحواذ العيني على الأصول العقارية الإضافية الثانية	196,700,005	
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد قيمة الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية الإضافية الثانية	129,702,495	
قيمة الاشتراكات النقدية لسداد المصاريف الرأسمالية عند الطرح	9,095,008	
استخدامات إجمالي قيمة الاشتراك في الصندوق	335,497,508	
تفاصيل المصاريف الرأسمالية (الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية غير المتكررة)		
رسوم السعي	**7,835,000	
أتعاب هيكل رأس مال	لا تنطبق	
أتعاب هيكل التمويل	لا تنطبق	
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	لا تنطبق	
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية الإضافية الثانية (ميزانية)*	1,000,008	
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)*	150,000	
الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج	110,000	
إجمالي المصاريف الرأسمالية الخاصة بعملية الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية	9,095,008	

* هذا المبلغ ميزانية لهذه التكلفة. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق أي سيكون مخصص كنقد متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق".

** فيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الثانية، سيتم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 3,917,500 ريال سعودي. ويتم دفع رسوم السعي المتبقية والبالغة 3,917,500 ريال سعودي الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).

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

البيان	قبل أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق (ر.س.)	الزيادة الأولى من خلال الطرح الإضافي الأول (ر.س.)	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول (ر.س.)	الزيادة الثانية من خلال الطرح الإضافي الثاني (ر.س.)	بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني (ر.س.)
قيمة الاشتراك النقدي	237,544,860	33,802,022	271,346,882	138,797,504	410,144,386
قيمة الاشتراك العيني	426,879,000	291,500,000	718,379,000	196,700,005	915,079,005
إجمالي مبلغ التمويل المسحوب	340,000,000	397,500,000	737,500,000	0	737,500,000
الإجمالي	1,004,423,860	722,802,022	1,727,225,882	**335,497,508	**2,062,723,390

* سعر الاشتراك في الطرح الأولي 10.0000 ريال سعودي، وسعر الاشتراك في الطرح الإضافي الأول 8.9054 ريال سعودي، وسعر الاشتراك المستهدف الخاص بالطرح الإضافي الثاني 8.8201 ريال سعودي.

** يوجد فرق بمبلغ 1 ريال سعودي ناتج عن عملية تقريب الهلات.

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

البيان	قبل أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق (ر.س.)	الزيادة الأولى من خلال الطرح الإضافي الأول (ر.س.)	بعد زيادة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول (ر.س.)	الزيادة الثانية من خلال الطرح الإضافي الثاني (ر.س.)	بعد زيادة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني (ر.س.)
الاستحواذ النقدي على الأصول العقارية	533,421,000	397,500,000	930,921,000	116,699,995	1,047,620,995
الاستحواذ العيني على الأصول العقارية	426,879,000	291,500,000	718,379,000	196,700,005	915,079,005
إجمالي قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية	960,300,000	689,000,000	1,649,300,000	313,400,000	1,962,700,000
رسوم السعي	16,157,500	17,225,000	33,382,500	7,835,000	41,217,500
أتعاب هيكلة رأس مال	9,966,360	4,879,522	14,845,882	لا تنطبق	14,845,882
تكاليف سداد مبكر وفك رهن	7,590,000	لا ينطبق	7,590,000	لا تنطبق	7,590,000
أتعاب هيكلة التمويل	5,100,000	5,962,500	11,062,500	لا تنطبق	11,062,500
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	3,400,000	3,975,000	7,375,000	لا تنطبق	7,375,000
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجاهالة للأصول العقارية المبدئية (ميزانية)	1,500,000	1,500,000	3,000,000	1,000,008	4,000,008
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني (ميزانية)	300,000	150,000	450,000	150,000	600,000
الرسوم الأولية للتسجيل والإيدراج	110,000	110,000	220,000	110,000	330,000
ضريبة التصرفات العقارية	لا تنطبق	لا تنطبق	لا تنطبق	13,002,500	13,002,500
إجمالي الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية (غير المتكررة)	44,123,860	33,802,022	77,925,882	22,097,508	100,023,390
الإجمالي	1,004,423,860	722,802,022	1,727,225,882	335,497,508	2,062,723,390

(ي) مالكي الوحدات ونسبة الاشتراكات العينية في الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق يرجى مراجعة البند رقم (11) من هذه الشروط والأحكام والمعنون بـ "الاشتراك" أدناه

الإدارة النشطة

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

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

عملية اتخاذ القرار الاستثماري

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

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

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

الخطوة	البيان
1. 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
2. اختيار الاستثمار الأنسب	- جودة البناء والمواصفات
	- عمر الأصل
	- قاعدة المستأجرين
	- الدخل المتوقع
3. تنفيذ الاستحواذ	إضافة إلى ذلك، يتم دراسة كل استثمار على حدى في ظل المحفظة الاستثمارية من خلال نظرة شمولية.
	يتم اختيار الأصل الأنسب للاستثمار بعد تحديد كافة شروط وأحكام التعاقد الأولية وتوقيع ما يتعلق بحصرية التعاملات، يتم بعد ذلك القيام بعملية فحص شامل بناء على ما يلي، على سبيل المثال لا الحصر:
	- تحديد الجدول الزمني للتنفيذ
	- تحديد مقدمي الخدمات ومجال الأعمال لكل منهم
4. إدارة عمليات الصندوق	- 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
5. التخارج من الصندوق	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.
6. إدارة عمليات الصندوق	- توقيع العقود النهائية (عقد البيع).
	- عمل ما يلزم لتحويل العقود الايجارية والتعاقدات الأخرى ذات العلاقة للمالك الجديد (الصندوق/الشركة ذات الغرض الخاص).
	يقوم مدير الصندوق بالتوصية لعمل توزيعات نقدية بما يتماشى مع استراتيجية الصندوق واللوائح التنظيمية ذات العلاقة كما يقوم بتعظيم عوائد الصندوق والحفاظ على قيمة أصوله من خلال القيام بشكل فعال بما يلي:
	- إدارة العلاقات مع المستأجرين بشكل نشط وفعال.
	- الحرص على إرضاء المستأجرين ومعالجة ما قد يؤثر على أعمالهم أو استخدامهم للعقار.
	- تعظيم العوائد عن طريق إعادة التأجير أو رفع القيمة الايجارية بالتماشى مع الفرص التي توفرها ظروف السوق.
	- تعيين الجهات المختصة بإدارة وصيانة الأصول ومتابعة أدائهم بشكل دوري.
	- دراسة ما يتعلق بتحسين العقارات وإعادة تهيئتها وزيادة كفاءة التشغيل وفقاً للحاجة.
7. 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 التخرج من الأصل العقاري، يتم التخرج عن طريق بيع الأصل لمشتريين استراتيجيين أو مؤسسات مالية أو غيرها وفقاً لما تقتضيه مصلحة المستثمرين وبعد عمل الدراسات الواجبة لدعم اتخاذ القرار.	
يتم التخرج إما عن طريق مدير الصندوق مباشرة أو من خلال تعيين مستشار تسويقي عقاري يتم تعيينه من قبل مدير الصندوق لهذا الغرض.	

التصرف في الاستثمارات وسياسة التخرج

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 التخرج من أي من إستثماراته العقارية. وتشمل مبررات التخرج من الاستثمارات العقارية - على سبيل المثال لا الحصر: (أ) إعادة توازن أصول الصندوق لتشمل أصول جديدة، (ب) تغير في مقومات الأصول العقاري الموجودة أو (ج) توقعات ونظرة سلبية حول سوق العقار والقطاعات الفرعية التي قد تؤثر على الأصول العقارية المكونة للصندوق.

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

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

هيكل الملكية

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

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

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.

10. 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 ضمانات 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 وفقاً لما تنص عليه لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(أ) ملخص المخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق والتي من شأنها أن تؤثر في استثمارات الصندوق أو أي ظرف آخر قد يؤثر في قيمة صافي أصول الصندوق وعائد استثماره.

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 لحدثة تشريعها في المملكة العربية السعودية. كما أن طبيعة الاستثمارات المستقبلية في الصندوق وكذلك طبيعة المخاطر المرتبطة بها من الممكن أن تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي اضطلع بها مدير الصندوق في السابق. كما أنه ليس بالضرورة أن تكون النتائج السابقة التي حققها مدير الصندوق دالة على الأداء المستقبلي. لذا تعد حادثة 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 لائحة صناديق الاستثمار العقاري 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 تداول السعودية (تداول) إلى نتائج سلبية على إمكانية تسويق الوحدات وعلى سيولتها وقيمتها.

مخاطر عدم توافق سيولة في السوق: يعتزم الصندوق التقدم بطلب لكي يتم قبول الوحدات للتداول في تداول السعودية. ولا ينبغي النظر إلى قبول هذا الطلب كإشارة إلى أنه سيكون التداول بوحدة الصندوق في سوق ذات مستوى عالي من السيولة والعرض والطلب، أو أنها سوف تتطور، أو أنها في حال تطورت سوف تستمر إلى أجل غير مسمى عقب القبول. وفي حال كان السوق ذات مستوى منخفض من السيولة والعرض والطلب، فسوف تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، في حال عدم تطوير هذه السوق، يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً أو للتعاملات المقررة على الوحدات تأثير سلبي كبير على القيمة السوقية للوحدات، ويكون من الصعب تنفيذ التعاملات الفعلية أو للتعاملات 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: (1) قدرة المستثمر على تحقيق مردود من بعض أو كل استثماره و/أو (2) السعر الذي من خلاله يستطيع هذا المستثمر تحقيق المردود و/أو (3) السعر الذي من خلاله يتم تداول الوحدات في السوق الثانوية. وبالإضافة إلى ذلك، يتم إصدار نسبة كبيرة من الوحدات إلى عدد محدود من المستثمرين، وهو الأمر الذي يؤثر سلباً على تطوير سوق ذات سيولة نشطة للوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من أن الوحدات سوف تكون قابلة للتداول، تكون سيولة السوق بالنسبة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري القابلة للتداول أقل من سيولة سوق أسهم الشركات المدرجة.

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

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

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

مخاطر التقلب في التوزيعات: على الرغم من أنه يتوجب على الصندوق بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري توزيع ما نسبته 90% على الأقل من صافي دخله للمالكي للوحدات، إلا أنه لا توجد ضمانات بشأن مبالغ التوزيعات المستقبلية، ويكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيع بسبب أحداث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف (بما في ذلك النفقات الرأس مالية في حال القيام بأعمال تجديد واسعة النطاق ومكلفة بشكل عاجل) أو انخفاض في الإيرادات (كما في حال تدني مستويات تحصيل إيرادات الإيجار أو عدم التزام المستأجر بالدفع. وإن عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات لمالكي الوحدات يعرض صندوق لالتزامات معينة من شأنها أن تؤثر المزيد على الأداء المالي للصندوق. ويمكن أيضاً أن يمتنع الصندوق من القيام بأي توزيعات من قبل مموله، وفقاً لوثائق التمويل ذات العلاقة، والذين يكون لهم الحق بحالات معينة (مثل بعد وقوع حالة إخلال بموجب وثائق التمويل) الحق في السيطرة على والتحكم بالتدفقات النقدية للصندوق بحيث تستخدم لسداد المبالغ المستحقة بموجب وثائق التمويل. ويشار إلى أن أي انقطاع أو انخفاض في مبالغ التوزيعات لمالكي الوحدات، يتسبب في انخفاض قيمة وسعر تداول وحدات الصندوق.

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

مخاطر انعكاس القيمة الأساسية: لا يعكس سعر السوق المتداول للوحدات قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق. وتعرض 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 تقسيم 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 مشغل الصندوق 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 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق). وبهذا يكون مالك الوحدات على غير دراية بقيمة أصول الصندوق المحدثة في خلال هذه الفترة وقد يتصرف بوحدة الصندوق بطريقة تؤثر بشكل سلبي على عوائد قيمة استثماره.

مخاطر القيود المتعلقة بجمع الأموال لعمليات استحواد مستقبلية: تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الاستحواذ. ويعتزم الصندوق توزيع 90% 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 50% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في وقت الحصول على التمويل. وكنتيجه لذلك، يمتلك الصندوق قدرة محدودة على تحسين ممتلكاته أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على ممتلكات إضافية. وفي حال كان يعتزم الصندوق القيام بزيادة رأسماله، فقد يلجأ إلى طرح وحدات مقابل مساهمات عينية أو نقدية بما يتماشى مع أنظمة هيئة السوق المالية، وتستغرق العملية وقتاً طويلاً مما يؤثر بشكل سلبي على السعر السوقي للوحدات.

القيود الشرعية: يجب أن تتبع استثمارات الصندوق المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية. 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 للمعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام للمعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية يخسر الصندوق فرص استثمارية إذا قرر المستشار الشرعي وجود أي استثمار مقترح غير ملتزم بضوابط المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية. وبالتالي لا يمكن للصندوق النظر فيه. ويكون لهذه العوامل، في ظل ظروف معينة، أثر سلبي على الأداء المالي للصندوق أو استثماراته، مقارنةً مع النتائج التي يمكن الحصول عليها لو لم تكن ضوابط الاستثمار الشرعية للصندوق منطبقة.

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

اتخاذ القرار الاستثماري أثر سلبي على الصندوق.

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

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

مخاطر تعارض مصالح: يخضع الصندوق لحالات مختلفة لتعارض المصالح نظراً لأن 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.

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

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 الاستحواذ على الأصول العقارية، من تحديد استثمارات تتماشى مع أهداف الاستثمار الخاصة بالصندوق، وتحديد في بيئة السوق الحالية. إن تحديد الاستثمارات المناسبة للصندوق وهيكلتها هو أمر معقد بعض الشيء وغير مضمون بدرجة كبيرة. وعدم قدرة مدير الصندوق على تحديد الاستثمارات المناسبة يؤثر سلباً على قدرة الصندوق على تحقيق النمو المرغوب في القيمة السوقية للوحدات.

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

مخاطر الاستثمار في القطاع التعليمي: من الممكن أن تشمل استثمارات الصندوق مستقبلاً على استثمارات عقارية تقع في القطاع التعليمي. ولذلك من المحتمل أن يتأثر أداء الاستثمار في هذا القطاع سلباً لعدة أسباب منها - على سبيل المثال لا الحصر - عوامل تتعلق بمستويات العرض والتي منها زيادة المعروض من المدارس الأهلية و/أو الحكومية، وعوامل الطلب والتي منها حدوث انكماش اقتصادي، وفرض بعض الرسوم والضرائب، واحتمال حدوث تغيير في الأنظمة واللوائح المنظمة لهذا القطاع والتي منها احتمال إلغاء تراخيص المدارس الأهلية. وتلك العوامل سوف تؤثر سلباً على العوائد الإيجارية مما يؤدي إلى انخفاض توزيعات العائد إلى مالكي الوحدات ويؤدي إلى انخفاض قيمة وسعر الوحدات في تداول السعودية.

مخاطر الاستثمار في عقارات خارج المملكة: ينطوي الاستثمار خارج المملكة على العديد من المخاطر منها - على سبيل المثال لا

الحصر - 1) الأمور المرتبطة بتقلبات صرف العملات: 2) بعض المخاطر الاقتصادية والجيوستراتيجية: 3) احتمال قيام الدولة التي يتم الاستثمار فيها بفرض ضرائب على الدخل والمكاسب المرتبطة بهذه الأصول. وتلك العوامل سوف تؤثر سلباً على العوائد الإيجابية مما يؤدي إلى انخفاض توزيعات العائد إلى مالكي الوحدات ويؤدي إلى انخفاض قيمة وسعر الوحدات في تداول السعودية.

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

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

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

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

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

مخاطر وجود مستأجر واحد والتخلف عن الالتزام: تشمل الأصول العقارية التابعة للصندوق على عقارات مؤجرة إلى مستأجر واحد فقط في الوقت الحالي. وبالتالي يتعرض الصندوق لدرجة أعلى من المخاطرة في حال تخلف أي من المستأجرين عن السداد، بخلاف ما إذا كان العقار مؤجر لعدة مستأجرين حيث تشكل نسبة الدخل 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 عدم التزام المستأجرين بسداد دفعات الإيجار المترتبة على عقود الإيجار السابقة لملكية الصندوق للعقار: بعض العقارات التي قد يمتلكها الصندوق مستقبلاً، قد يشغلها مستأجرون بموجب عقود إيجار سابقة لانتقال ملكية العقارات للصندوق. وقد لا يتم إحلال الصندوق محل المالك السابق بالنسبة لعقود الإيجار المرتبطة بتلك العقارات بصورة رسمية من خلال اتفاقية إحلال أو إحالة أو تحويل، بل قد يعتمد الصندوق على إخطارات سيقوم المالك السابق للعقار بإرسالها للمستأجرين يطلب بموجبها إيداع

مبالغ الإيجار في حساب بنكي حسب توجيهات مدير الصندوق حيث هو المالك الجديد للعقارات، وهذا قد يؤثر على إمكانية الصندوق في المطالبة بمبالغ الإيجار المستحقة أو تحصيلها بالاعتماد على تلك الإخطارات، في حال تخلف المستأجرين عن أدائها، وذلك مما يؤثر على العوائد التي يتم توزيعها على مالكي الوحدات.

مخاطر تركيز 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 2" 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 المبرمة معه.

وأيضاً، فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفقات النقدية وكذلك قدرة الصندوق على دفع توزيعات للمستثمرين والتي ستتأثر جميعها سلباً في حال عدم تمكن الصندوق من إعادة التأجير لشركة ند العربية للتسويق العقاري (عند انتهاء مدة العقد أو الإنهاء المبكر لعقد الإيجار) بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار، أو في حال كانت القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المتوقع. وعلاوة على ذلك، سوف يضطر مدير الصندوق لعمل تجديدات كبيرة للعقارات المذكورة بغرض جذب مستأجرين جدد في المستقبل بأفضل شروط ممكنة، مما سيؤثر على العوائد التي يتم توزيعها على مالكي الوحدات. ولا يوجد أي ضمانات على احتمالية إيجاد مستأجر بديل أو أن تكون شروط أي عقد إيجار جديد ملائمة للصندوق مقارنةً 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 الأخرى عن الالتزام: سيتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية تتعلق بالأطراف الذين يقوم الصندوق بمزاولة الأعمال معهم كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر تسوية التخلف عن السداد. كما يمكن للصندوق أن يتعرض بشكل تام، في ظروف معينة، إلى مخاطر تخلف الطرف الآخر عن التزاماتهم التعاقدية تجاه الصندوق، بما في ذلك ملك الأراضي ومديري العقارات والبنوك الممولة و/أو المقاولين. ويؤدي إخلال أي طرف خارجي متعاقد معه عن سداد أي مستحقات تعاقدية إلى الصندوق إلى انخفاض دخل الصندوق، وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات.

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

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

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

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

التركيز على القطاع العقاري: يجوز تركيز أصول الصندوق في قطاع واحد محدد، على سبيل المثال القطاع العقاري السكني و/أو التجاري و/أو القطاع العقاري المكثبي 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. وكنتيجاً 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 التابعة للصندوق في المملكة العربية السعودية، ولا توجد متطلبات

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

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

مخاطر الاعتماد على إيرادات الإيجارات: يستحوذ الصندوق على استثمارات بناءً على القيم المستقاة من الإيرادات التي من المتوقع أن يتم الحصول عليها من المستأجرين. ولا يوجد ضمان بأن المساحات الشاغرة سوف يتم تأجيرها أو أن الإيجارات المنتهية سوف يتم تجديدها أو أنه سوف تكون هناك زيادة في الإيجارات بمرور الزمن. وفي حال تعرض أحد المستأجرين 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: تُعد الأصول العقارية من الأصول غير السائلة نسبياً. وبالتالي، يصعب أو يستحيل على الصندوق أن يبيع أصل عقاري معين بالسعر المرغوب في أي وقت معين. وتتكون أصول الصندوق من أصول عقارية، ويصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تصنيفها كأصول عقارية كبيرة)، ويتعرض السعر المقترح للبيع لخصم كبير خاصةً إذا تم إجبار الصندوق على التصرف في أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة. ويؤدي هذا الأمر إلى تخفيض قيمة الوحدات والتأثير سلباً على أداء الصندوق.

مخاطر التطوير: على الرغم من أن أغلب الأصول العقارية التابعة للصندوق عقارات مطورة، إلا أنه يجوز للصندوق الاستثمار في مشاريع التطوير العقاري بنسبة لا تتعدى 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة. إن مشاريع التطوير العقاري في المملكة تواجه مخاطر عديدة، إن مخاطر الاشتراك في بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي: (1) التأخير في الانتهاء من أعمال التشييد في الوقت المحدد، و(2) تجاوز التكاليف المحددة، و(3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة، و(4) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة الصندوق والتي تتعلق بقطاع التشييد (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق)، وهو الأمر الذي يعوق الانتهاء من مشاريع التطوير. إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي والإشغال، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وتكاليف التطوير العقاري المتصلة بالمشاريع التي لم تتم متابعتها حتى الاكتمال. إن الإنجاز الناجح لتلك المشاريع سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات وأي فشل في ذلك من شأنه أن يؤدي إلى تخفيض التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق.

مخاطر الزيادة في تكاليف البناء والتطوير: قد عمد مدير الصندوق إلى تطوير بعض الأصول وذلك بالاستفادة من بعض المواقع غير المستفاد منها فيها 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 إتمام بناء: استحوذ الصندوق على عقار مركز "هوم وركس"، وعقار "أهلا كورت"، وعقار "بن 2" التجاري، وعقار "مركز النخبة" التجاري، وعقار "كليات الرؤية للتعليم - جدة"، وعقار "مستودعات أكون"، مع العلم أن هذه العقارات لم يتم إصدار شهادات إتمام بناء لهم من قبل البلديات وأمانة الرياض ذات الاختصاص. إضافةً إلى ذلك، فإنه من الممكن أن يستحوذ الصندوق في المستقبل على عقارات لا تحمل شهادة إتمام بناء صادرة عن البلدية أو الأمانة المختصة. وبالتالي، سينعرض الصندوق لمخالفات من جهات حكومية مختلفة نتيجة لعدم استخراج شهادة إتمام بناء أو لاستخراجها بطريقة لا تتوافق مع تراخيص البناء ذات العلاقة، وذلك مما يكون له تأثير سلبي على العائد للصندوق والتوزيعات لمالكي الوحدات.

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

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

وعلماً أنه صدر تعميم من البنك المركزي السعودي مؤخراً بتاريخ 1438/8/26هـ الذي يتطلب توثيق الرهون العقارية في سجل الرسمي بدلاً عن اتباع آلية الإفراغ المتبعة في الوقت الحالي، إلا أنه لا تتوافر المعلومات الكافية لدى مدير الصندوق حول الآلية الحديثة المقترحة للرهن وبالتالي يصعب حصر مخاطر تسجيل الرهن لحين ممارسة تسجيل الرهن بشكل شائع في السوق العقاري.

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

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

- مجمع الملكا السكني
- مركز بلازو
- مركز "أهلاً كورت"
- مركز "هوم وركس"
- مركز "بن 2" التجاري
- مركز "النخبة" التجاري
- برج الجانيس
- كليات الفارابي
- المبنى التدريبي لكليات الفارابي

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

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

مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون: يتنافس الصندوق مع ملاك ومشغلين ومطورين عقاريين آخرين في المملكة العربية السعودية. وقد يمتلك بعضهم عقارات مشابهة للعقارات التي يمتلكها الصندوق في نفس النطاق الذي تقع فيه العقارات. وإذا قام منافسو الصندوق بتأجير أماكن سكنية و/أو تجارية مماثلة للعقارات التي يمتلكها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه العقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة أقل من تقييم الصندوق للأصول القابلة للمقارنة، فإن الصندوق من الممكن أن لا ينجح في تأجير المساحة التجارية والسكنية بأسعار أو وفق شروط مناسبة أو أن لا ينجح في ذلك على الإطلاق. وبالتالي، سوف يتكبد الصندوق تكاليف ومصاريف إضافية لأغراض الاحتفاظ بالعقارات و سوف يتعرض لخسارة الدخل المحتمل كنتيجة لعدم تأجير أو استغلال العقارات الأساسية. وبناءً عليه، يتأثر الدخل أو العائد المتوقع 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 المشتري لتلك الاستثمارات للحد الذي تكون فيه تلك الإفصاحات غير دقيقة. وينتج عن تلك الترتيبات والتعويضات (في حال استحقاقها) انخفاض في عوائد مالكي الوحدات.

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

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

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية: تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية. بالإضافة إلى ذلك، في حال لجوء أي مستأجر إلى الحماية المتوفرة له بموجب أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أي أنظمة مماثلة، يجوز له إنهاء عقد الإيجار، مما ينتج عنه نقصان في التدفق النقدي للصندوق. وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال 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 الدفقات الإيجارية: لا تتضمن العقود الإيجارية المتعلقة بكل من مجمع الملقا السكني ومركز بلزو ومركز "هوم وركس" على أي ضمانات سداد للإيجارات، مما يؤثر على الصندوق بشكل سلبي في حال قام المستأجرين بعدم الوفاء بالتزامات التأجير التعاقدية الخاصة بهم. وعلى الرغم من أنه تم الحصول على سندات لأمر من مستأجري جالري مول ومركز "أهلا كورت" ومركز "بن 2" ومركز "النخبة" التجاري، إلا أنه قد لا يتمكن مدير الصندوق من الحصول على قيمة تلك السندات. وبذلك، فإن التدفقات النقدية الخاصة بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات ستتأثر سلباً.

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

وعند انتهاء أي عقد إيجار، لا يوجد أي ضمان على أن العقد سوف يتم تجديده أو أنه سوف يتم إيجاد مستأجر بديل. ومن الممكن أن تكون شروط أي عقد إيجار لاحق أقل ملاءمة للصندوق من عقد الإيجار الحالي. وفي حال التقصير من جانب أي مستأجر، سوف يواجه

المؤجر تأخيراً أو قيوداً عند تنفيذ الحقوق إضافة إلى تكبد تكاليف باهظة لحماية استثمارات الصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن قدرة الصندوق على تأجير المساحة الإيجارية وكذلك القيمة الإيجارية التي يتقاضاها تتأثران ليس فقط بمستويات الطلب من جانب المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين.

مخاطر الإنهاء المبكر لعقد الإيجار: يجوز للمستأجر إلغاء عقد الإيجار قبل انتهاء مدته وذلك 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 ووضعها المالي وبالتالي سعر الوحدة.

مخاطر الخسائر غير المؤمنة: سوف يحتفظ الصندوق بتأمين متوافق مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة 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. وبالتالي 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 تقسيم 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 70% من وحداته للملاك الحاليين للعقار الذي يستحوذ عليه الصندوق كمساهمات عينية. وبالتالي تنشأ مخاطر بحصول مجموعة الملاك الحاليين للعقار على معلومات جوهرية والتي لا يكون لدى مدير الصندوق علم بها أو لا يدرك أنها جوهرية. وبالتالي، لا يستطيع مدير الصندوق في بعض الحالات اتخاذ القرارات باعتبار كافة المعلومات الجوهرية التي تتعلق بالعقار، وبالتالي يكون لأي قرار خاطئ أثر سلبي على نتائج أعمال الصندوق.

مخاطر الاستثمار في صناديق المراجعة والأسهم المدرجة وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى: يجوز للصندوق الاستثمار في تعاملات مربحة بالريال السعودي مع البنوك السعودية محلية أو في أسهم الشركات العقارية المدرجة والمتوافقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية أو غيرها من الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة المتوافقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية. ومن الممكن أن تنخفض قيمة هذه الأنواع من الاستثمارات كونها ليست ودائع بنكية. وبالإضافة إلى ذلك، هناك مخاطر إخلال الغير فيما يخص تعاملات المراجعة الناشئة عن الأنشطة التجارية التي تنطوي على التعامل في الأدوات المالية غير السائلة.

التي لا يتم المقاصة أو الدفعات فيها عند شركة مقاصة خاضعة لرقابة أو سوق مالي، مما سيؤثر سلباً على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية للوحدات.

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

مخاطر صرف العملات: يجوز للصندوق الاستثمار في الأصول والأدوات المالية بعملة مختلفة. تتضمن الاستثمارات في الأوراق المالية الأجنبية اعتبارات إضافية مثل تقلبات في سعر الصرف بين الريال السعودي ومختلف العملات الأجنبية التي يتم استثمار الصندوق بها والتكاليف المرتبطة بتحويل العائد على الاستثمار من عملة لأخرى.

عوامل المخاطر الأخرى:

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

المخاطر القانونية والتنظيمية: إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على التشريعات القائمة والمعلنة. فقد تطرأ تغييرات قانونية وتنظيمية في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته. وقد تكون قدرة الصندوق على اللجوء للحماية القانونية في حال نشوء نزاع محدودة. وقد يتعين اللجوء إلى محاكم المملكة العربية السعودية سعياً وراء حماية الحقوق. وتُعد 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 الأراضي البيضاء والمذكورة أعلاه. ولذلك، من الممكن أن تطرأ تغييرات قانونية وتنظيمية في المملكة أو خارجها خلال مدة الصندوق تؤدي إلى فرض رسوم حكومية أخرى، وحيث إن الصندوق هو المسؤول عن أي رسوم حكومية مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من الجهات الحكومية، فإن ذلك سوف يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته.

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

مخاطر ضريبة الدخل والزكاة: تقع صناديق الاستثمار، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، ضمن تعريف شركة رأس المال وفقاً للوائح المتعلقة بالضريبة والزكاة بالمملكة العربية السعودية. وبالتالي، من الممكن أن يتم تفسير ذلك بأنه يجب على الصندوق أن يسجل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ويستوفي التزامات ضريبة الدخل أو الزكاة. ومع ذلك، وحتى تاريخه، لم تقم هيئة الزكاة والضريبة والجمارك 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 هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لم تقم بمتابعة تحصيل التزامات ضريبة الدخل والزكاة من الصناديق السعودية، فإن ذلك لا يعني أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك 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. كما سيلتزم مدير الصندوق بـ "قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية" وأي تعديلات تطرأ عليها من وقت لآخر، كما يتعهد مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض الزكاة وتقديم الاقرارات اللازمة وفقاً للقواعد ولوائح هيئة السوق المالية وأي تعديلات تطرأ عليها. علماً بأن مسؤولية حساب الزكاة وسدادها تقع على عاتق مالكي الوحدات بالصندوق، دون تحمل الصندوق أي مسؤولية بهذا الخصوص. كما يتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بجميع إقرارات المعلومات المطلوبة خلال مدة لا تتجاوز (120) يوم من نهاية العام الزكوي للصندوق. كما سيوزع مدير الصندوق مالكي الوحدات بالمعلومات اللازمة لحساب وعاءه الزكوي عند طلبها وفقاً للقواعد. ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية

في الصندوق بحساب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات. كما سيلتزم مدير الصندوق بإخطار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بانتهاء الصندوق خلال (60) يوم من تاريخ الانتهاء. كما يمكن الاطلاع على قواعد هيئة الزكاة من خلال الموقع: <https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx>

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

مخاطر ضريبة القيمة المضافة: كما في تاريخ صدور هذه الشروط والأحكام، فإن الاستثمار في هذا الصندوق لا يخضع لضريبة دخل أو ضريبة استقطاع أو ضريبة على الأرباح الرأسمالية أو أي ضريبة أخرى ذات صلة، إلا أنه تم تطبيق ضريبة القيمة المضافة في المملكة اعتباراً من يناير 2018م.

ووفقاً للمادة 17 من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة (التعاملات التي لا تقع ضمن نطاق الضريبة - نقل النشاط الاقتصادي)، لا يُعد قيام الشخص الخاضع للضريبة بنقل سلع وخدمات والتي تشكل جزءاً من نشاطه الاقتصادي بمثابة توريد لسلع وخدمات من قبل ذلك الشخص، إذا توفرت الشروط التالية:

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

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

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

وبشكل عام فإنه في حال عدم انطباق الشروط الواردة في المادة 17 وأي تعديل يتم عليها من وقت لآخر من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة، وتم خضوع عمليات الاستحواذ على الأصول العقارية لضريبة القيمة المضافة، فإن الضريبة المدفوعة قابلة للاسترداد نقداً من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وفقاً للمادة 69 وأي تعديل يتم عليها من وقت لآخر من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة (رد الضريبة المسددة بالزيادة)، أو خصمها من خلال الاقترارات الضريبية اللاحقة وفقاً للمادة 49 وأي تعديل يتم عليها من وقت لآخر (خصم ضريبة المدخلات) من اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة.

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

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

مخاطر ضريبة التصرفات العقارية: يخضع الصندوق لضريبة التصرفات العقارية ابتداءً من 4 أكتوبر 2020م ونسبة من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته من قبل الصندوق مهما كانت حالته أو شكله، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها. وتسدد الضريبة ما لم تطبق الاستثناءات الواردة في اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (84/أ) وتاريخ 14 صفر 1442هـ. وتسدد الضريبة قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود. وفي حال تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على أي عقار يبيعه الصندوق، يدفع الصندوق ضريبة بنسبة من قيمة العقار إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وذلك مما قد يؤثر على العائد للصندوق ومالكي الوحدات.

مخاطر ضريبة الاستقطاع: بموجب الأنظمة الضريبية السعودية، تخضع الدفعات من شخص مقيم (سواء كان يدفع الضرائب أم لا) إلى شخص غير مقيم، للضريبة. وبناءً على ذلك، يجب أن يخضع دفع أرباح صندوق استثمار عقاري متداول إلى مساهم غير مقيم، لضريبة استقطاع بنسبة 5%. 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 هيئة الزكاة والضريبة والجمارك 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 خاضعين بهم فيما يتعلق بالآثار الضريبية المترتبة على الاستثمار في الوحدات واحتجازها والتصرف فيها.

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

مخاطر التقاضي مع الغير: إن الصندوق معرض لاحتمالية الانخراط في إجراءات قضائية مع الغير نظراً لطبيعة الأنشطة الخاصة به. وفي هذه الحالة، يتحمل الصندوق أتعاب قانونية فيما يتعلق بمواجهة مطالبات غير الإضافة 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 ومساهميه ومديروه ومسؤولوه وموظفوه ومستشاروه والشركات التابعة له المسؤولية تجاه الصندوق. ونتيجةً لذلك، يحد هذا من حق المستثمرين في التعويض بالمقارنة مع الحالات التي لا تكون مثل تلك الشروط المقيدة منصوص عليها. وبالإضافة إلى ذلك، تلزم هذه الشروط والأحكام الصندوق بتعويض مدير الصندوق والشركات التابعة له عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابةً عن الصندوق. وهذه الالتزامات بالتعويض ستؤثر بشكل سلبي على عوائد المستثمرين. وعلى الرغم من ذلك، فإن التزامات المستثمر تجاه الصندوق لا تتجاوز المبلغ الذي استثمره في الصندوق.

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

التوزيعات العينية: رهنًا بالالتزام بالمتطلبات التنظيمية، يجوز للصندوق إجراء توزيعات عينية بشكل عقارات أو حصص في شركات أخرى عند حل الصندوق. وفي حال التوزيع العيني، قد يستلم مالكو الوحدات حصص في شركة أو عقارات يصعب التصرف بها وتحويلها نقدًا. وسوف ينشئ التوزيع العيني آلية أصول على تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليتحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات نقدًا.

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"، "نقدّر"، "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 (10) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "مخاطر الاستثمار في الصندوق". حيث إن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية عن تحديث أي من البيانات المستقبلية بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام من أجل مطابقة هذه البيانات مع النتائج الفعلية أو التغيرات في التوقعات.

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

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

11. الاشتراك

(أ) تقديم معلومات كافية عن الاشتراك تشمل تاريخ بداية الاشتراك ونهايته

فيما يلي ملخص المعلومات الرئيسية:

الاشتراك في الطرح الأولي العام وفترة الطرح الأولية

تم طرح 66,442,386 وحدة بسعر طرح أولي يبلغ 10 ريال سعودي للوحدة الواحدة لجمع 664,423,860 ريال سعودي (رأس مال الصندوق بعد الطرح الأولي)، وهو المبلغ المطلوب جمعه من خلال الطرح الأولي، وذلك عن طريق:

1. طرح 42,687,900 وحدة لبائعي الأصول العقارية المبدئية نظير مساهمتهم العينية (ما يعادل 426,879,000 ريال سعودي)
2. طرح 23,754,486 وحدة للجمهور (ما يعادل 237,544,860 ريال سعودي)

وتم طرح الوحدات من خلال الطرح الأولي وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، وكانت فترة الطرح الأولي مدتها 15 يوم عمل بدأت اعتباراً من تاريخ 3 ربيع الأول 1440هـ الموافق 11 نوفمبر 2018م، وانتهت بتاريخ 21 ربيع الأول 1440هـ الموافق 29 نوفمبر 2018م (تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الأولي).

الاشتراك في الطرح الإضافي الأول وفترة الطرح الإضافي الأول

تم زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال إصدار الوحدات الإضافية الأولى وعددها 36,528,627 وحدة. وتم إصدار الوحدات بالقيمة الإسمية والتي تساوي 10 ريال سعودي للوحدة. وبذلك، تكون القيمة الإسمية للزيادة في رأس مال الصندوق 365,286,270 ريال سعودي.

وبناءً على آلية تسعير الوحدات الإضافية، تم طرح الوحدات الإضافية الأولى بسعر الاشتراك 8.9054 ريال سعودي للوحدة. وعليه، بلغ إجمالي قيمة الوحدات الإضافية الأولى بسعر الاشتراك (القيمة الإجمالية للاشتراك) تساوي 325,302,022 ريال سعودي وعددها 36,528,627 وحدة.

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

1. طرح 32,732,950 وحدة لبائعي الأصول العقارية الإضافية الأولى نظير مساهمتهم العينية أي ما يعادل 327,329,500 ريال سعودي (باعتداد القيمة الإسمية).
2. طرح 3,795,677 وحدة للمستثمرين نظير مساهمتهم النقدية أي ما يعادل 37,956,770 ريال سعودي (باعتداد القيمة الإسمية).

وبذلك، أصبح رأس مال الصندوق بعد الطرح الإضافي الأول يساوي 1,029,710,130 ريال سعودي وإجمالي عدد وحدات الصندوق يساوي 102,971,013 وحدة (باعتداد القيمة الإسمية).

وتم طرح الوحدات الإضافية الأولى من خلال الطرح الإضافي الأول وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، وفترة الطرح الإضافي الأول مدتها 10 يوم عمل بدأت بتاريخ 28 ذو القعدة 1441هـ الموافق 19 يوليو 2020م، وانتهت بتاريخ 16 ذو الحجة 1441هـ الموافق 06 أغسطس 2020م ("تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي").

الاشتراك في الطرح الإضافي الثاني وفترة الطرح الإضافي الثاني

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدف من خلال إصدار الوحدات الإضافية الثانية (الوحدات الإضافية الثانية) وعددها 38,037,835 وحدة. وسوف يتم إصدار الوحدات الإضافية الثانية بالقيمة الإسمية والتي تساوي 10 ريال سعودي للوحدة. وبذلك تكون القيمة الاسمية للزيادة في رأس مال الصندوق 380,378,350 ريال سعودي.

وبناءً على آلية تسعير الوحدات الإضافية، سوف يتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الاشتراك المستهدف 8.8201 ريال سعودي للوحدة. وعليه، تكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية الثانية بسعر الاشتراك المستهدف (القيمة الإجمالية للاشتراك) تساوي 335,497,508 ريال سعودي وعددها 38,037,835 وحدة.

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

وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف **أعلى** من القيمة الإسمية، فسيتم تسجيل الفرق كعلاوة إصدار ضمن قسم صافي

الموجودات العائدة لمالكي الوحدات في الميزانية العمومية.

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

1. طرح 22,301,335 وحدة لبائعي الأصول العقارية الإضافية الثانية نظير مساهمتهم العينية أي ما يعادل 223,013,350 ريال سعودي (باعتداد القيمة الإسمية).
2. طرح 15,736,500 وحدة للمستثمرين نظير مساهمتهم النقدية أي ما يعادل 157,365,000 ريال سعودي (باعتداد القيمة الإسمية).

وبذلك، يصبح رأس مال الصندوق بعد الطرح الإضافي الثاني يساوي 1,410,088,480 ريال سعودي وإجمالي عدد وحدات الصندوق يساوي 141,008,848 وحدة (باعتداد القيمة الإسمية).

آلية تسعير الوحدات الإضافية:

سعر الاشتراك المستهدف هو خاص بالوحدات الإضافية الثانية لطلب زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح الوحدات الإضافية الثانية. وسيتم اعتماد سعر الوحدة بناء على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (بناءً على حجم التداول وسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية). وبما لا يتجاوز صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م والبالغ 8.8201 ر.س. للوحدة. أي أنه سيتم احتساب سعر الاشتراك المستهدف اعتماداً على القيمة الأقل.

وبما أن متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية يساوي 9.4227 ريال سعودي وهو أعلى من صافي قيمة الأصول للوحدة كما في 30 سبتمبر 2020م والبالغ 8.8201 ريال سعودي للوحدة، فقد تم اعتماد صافي قيمة الأصول للوحدة كما في 30 سبتمبر 2020م ليكون سعر الاشتراك المستهدف.

انظر الملحق (8) للمزيد من التفاصيل عن كيفية احتساب سعر الاشتراك المستهدف.

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

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

(ب) بيان تفصيلي عن معلومات ملاك العقار الذين سيشترون عينيّاً في الصندوق، ونسب ملكيتهم، وجدول يبين فيه نسبة ملكية جميع المشتركين

الاشتراك العيني في الطرح الأولي

حصل بائعو الأصول العقارية المبدئية على الوحدات خلال فترة الطرح الأولي وذلك نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية المبدئية في الصندوق، حيث بلغت قيمة مساهمتهم العينية 426,879,000 ريال سعودي (القيمة الإسمية). واستلموا بائعو الأصول العقارية المبدئية عدد 42,687,900 وحدة. وأسماء وقيمة وحدات مالكي الوحدات المتقدمين بمساهمات عينية في الطرح الأولي هي كالتالي:

العقار/المنفعة المشارك بها بشكل عيني	اسم المشترك*	عدد الوحدات	قيمة الوحدات الإسمية (ر.س.)	النسبة من إجمالي عدد الوحدات قبل أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق (%)
مجمع الملك السكني	صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي 1	18,687,900	186,879,000	28.12%
جالري مول	شركة أصالة الخليج للتطوير والاستثمار	6,250,000	62,500,000	9.41%
مركز "أهلاً كورت" التجاري	السيد/ محمد بن صالح بن لادن	3,800,000	38,000,000	5.72%
مركز "بن 2" التجاري	شركة لادن القابضة	4,000,000	40,000,000	6.02%
مركز "النخبة" التجاري	شركة لادن القابضة	9,950,000	99,500,000	14.98%
الإجمالي		42,687,900	426,879,000	64.25%

* 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	ملاك الوحدات السابقون للصندوق المنتهي "صندوق الخير للدخل العقاري السعودي 1"	1. ملاك الوحدات الآخرين (عدد 71 مالك وحدات)	74.79%	- للمزيد من التفاصيل، انظر الجدول المعنون "إقرارات وإفصاحات" للأصل العقاري المبدئي مجمع الملقا السكني والبند (25) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "تعارض المصالح". - يكون "اسم المشترك" في هذه الحالة هو "مالك وحدات" صندوق الخير للدخل العقاري السعودي 1 المنتهي. ونسبة الملكية تمثل نسبة الملكية في الصندوق المنتهي المذكور.
		2. شركة الخير المالية	25.21%	
جالري مول	شركة أصالة الخليج للتطوير والاستثمار	1. يوسف بن سليمان القضيب	38.4%	لا يوجد
		2. بدر بن سليمان القضيب	25.2%	
		3. سطاتم بن سليمان القضيب	18.6%	
		4. خالد بن سليمان القضيب	9.4%	
		5. سلطان بن سليمان القضيب	8.4%	
مركز "أهلاً كورت" التجاري	السيد/ محمد بن صالح بن لادن	-	100%	لا يوجد
مركز "بن 2" التجاري	شركة لادن القابضة	1. محمد بن صالح بن لادن	22.2%	لا يوجد
		2. عبدالله بن صالح بن لادن	22.2%	
		3. غيث بن صالح بن لادن	22.2%	
		4. مريم بن صالح بن لادن	11.1%	
		5. عزة بن صالح بن لادن	11.1%	
		6. البتول بن صالح بن لادن	11.1%	
مركز "النخبة" التجاري	شركة لادن القابضة	1. محمد بن صالح بن لادن	22.2%	لا يوجد
		2. عبدالله بن صالح بن لادن	22.2%	
		3. غيث بن صالح بن لادن	22.2%	
		4. مريم بن صالح بن لادن	11.1%	
		5. عزة بن صالح بن لادن	11.1%	
		6. البتول بن صالح بن لادن	11.1%	

الاشتراك العيني في الطرح الإضافي الأول

حصل بانعو الأصول العقارية الإضافية الأولى على الوحدات نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية الإضافية الأولى في الصندوق حيث بلغت قيمة مساهمتهم العينية الإضافية الأولى 327,329,500 ريال سعودي. واستلموا البانعون عدد 32,732,950

وحدة (باعتداد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية 10 ريال سعودي للوحدة). وأسماء وقيمة وحدات مالكي الوحدات المتقدمين بالمساهمات العينية في الطرح الإضافي الأول هي كالتالي:

العقار المشترك به بشكل عيني	اسم المشترك*	عدد الوحدات	قيمة الوحدات الإسمية (ر.س.)	النسبة من إجمالي عدد الوحدات الإضافية الأولى (%)	النسبة من إجمالي عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الأول (%)
برج اليجانس	شركة آل سعيدان للعقارات	17,292,879	172,928,790	47.34%	16.79%
كليات الفارابي	شركة المقصد العقارية	11,790,600	117,906,000	32.28%	11.45%
المبنى التدريبي لكليات الفارابي	شركة المقصد العقارية	3,649,471	36,494,710	9.99%	3.54%
الإجمالي		32,732,950	327,329,500	89.61%	31.79%

* يرجى قراءة الملاحظات في الجدول أدناه

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

العقار المشترك به بشكل عيني	اسم المشترك	اسم الشريك	نسبة الملكية في الشركة (المشترك) (%)	ملاحظات
برج اليجانس	شركة آل سعيدان للعقارات	1. إبراهيم بن محمد بن عبدالله بن سعيدان	64.23%	لا يوجد
		2. شركة بدر بن إبراهيم بن سعيدان وأولاده للاستثمار	5.77%	
		3. أحمد بن إبراهيم بن محمد بن سعيدان	5.00%	
		4. محمد بن إبراهيم بن محمد بن سعيدان	4.69%	
		5. لين بنت محمد بن إبراهيم بن سعيدان	0.15%	
		6. تاليا بنت محمد بن إبراهيم بن سعيدان	0.15%	
		7. نورة بنت عبدالله بن محمد السلولي	2.50%	
		8. نوف بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	2.50%	
		9. هند بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	2.50%	
		10. أمل بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	2.50%	
		11. مثال بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	2.50%	
		12. لولوه بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	2.50%	
		13. دانية بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	2.50%	
		14. هتاف بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	2.50%	
كليات الفارابي	شركة المقصد العقارية	السيد/ عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان	100%	لا يوجد
المبنى التدريبي لكليات الفارابي	شركة المقصد العقارية	السيد/ عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان	100%	لا يوجد

ملاحظة: سيتم فرض فترة حظر تداول الوحدات نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة في حال كان عدد الوحدات المشترك بها بشكل عيني يساوي أو أكثر من 5% من إجمالي عدد وحدات الصندوق. ويشمل ذلك الأسماء الواردة في الجدول سواء تم تسجيلها على مستوى الأفراد أو الشركات.

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

سيقوم بانحو الأصول العقارية الإضافية الثانية بالحصول على الوحدات نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية الإضافية الثانية في الصندوق حيث تبلغ قيمة المساهمة العينية الإضافية الثانية 223,013,350 ريال سعودي. وسيستلم البائعون عدد 22,301,335 وحدة (باعتدال القيمة الإسمية للوحدات الإضافية 10 ريال سعودي للوحدة). وأسماء وقيمة وحدات مالكي الوحدات المتقدمين بمساهمات عينية في الطرح الإضافي الثاني هي كالتالي:

العقار المشترك به بشكل عيني	اسم المشترك*	عدد الوحدات	قيمة الوحدات الإسمية (ر.س.)	النسبة من إجمالي عدد الوحدات الإضافية الثانية (%)	النسبة من إجمالي عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي الثاني (%)
كليات الرؤية للتعليم - جدة	حمد عبدالله عبدالعزيز السريع	10,203,966	102,039,660	26.83%	7.24%
مستودعات أكون	ماجد فهد عايض الخماش	6,048,685	60,486,850	15.90%	4.29%
	فهد ماجد فهد الخماش	6,048,684	60,486,840	15.90%	4.29%
الإجمالي		22,301,335	223,013,350	58.63%	15.82%

* يرجى قراءة الملاحظات في الجدول أدناه

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

العقار المشترك به بشكل عيني	اسم المشترك	اسم الشريك	نسبة الملكية في الشركة (المشترك) (%)	ملاحظات
كليات الفارابي بجدة	حمد عبدالله عبدالعزيز السريع	-	100%	لا يوجد
مستودعات أكون	ماجد فهد عايض الخماش	-	50%	لا يوجد
	فهد ماجد فهد الخماش	-	50%	لا يوجد

ملاحظات:

سيتم فرض فترة حظر تداول الوحدات نظير الحصة العينية لمدة سنة من تاريخ بدء تداول وحدات الصندوق ذات العلاقة في حال كان عدد الوحدات المشترك بها بشكل عيني يساوي أو أكثر من 5% من إجمالي عدد وحدات الصندوق. ويشمل ذلك الأسماء الواردة في الجدول سواء تم تسجيلها على مستوى الأفراد أو الشركات.

إجمالي الاشتراكات العينية (بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق)

وبذلك سيببلغ إجمالي القيمة الإسمية للمساهمة العينية 977,221,850 ريال سعودي وإجمالي عدد الوحدات العينية 97,722,185 وحدة (ما يعادل 80.09% تقريباً من إجمالي الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق). وأسماء وقيمة وحدات مالكي الوحدات المتقدمين بمساهمات عينية هي كالتالي:

العقار/المنفعة المشترك بها بشكل عيني	اسم المشترك*	عدد الوحدات*	قيمة الوحدات الإسمية (ر.س.)	النسبة من إجمالي عدد الوحدات بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (%)
مجمع الملقا السكني	ملاك الوحدات السابقون للصندوق المنتهي 'صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي' 1	18,687,900	186,879,000	13.25%
جالري مول	شركة أصالة الخليج للتطوير والاستثمار	6,250,000	62,500,000	4.43%
مركز 'أهلاً كورت' التجاري	السيد/ محمد بن صالح بن لادن	3,800,000	38,000,000	2.69%
مركز 'بن' 2 التجاري	شركة لادن القابضة	4,000,000	40,000,000	2.84%
مركز 'النخبة' التجاري	شركة لادن القابضة	9,950,000	99,500,000	7.06%
برج الجانيس	شركة آل سعيدان للعقارات	17,292,879	172,928,790	12.26%
كليات الفارابي	شركة المقصد العقارية	11,790,600	117,906,000	8.36%
المبنى التدريبي لكليات الفارابي	شركة المقصد العقارية	3,649,471	36,494,710	2.59%
كليات الرؤية للتعليم - جدة	حمد عبدالله عبدالعزيز السريع	10,203,966	102,039,660	7.24%
مستودعات أكون	ماجد فهد عايض الخماش	6,048,685	60,486,850	4.29%
	فهد ماجد فهد الخماش	6,048,684	60,486,840	4.29%
الإجمالي		97,722,185	977,221,850	69.30%

* تم اعتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية (10 ر.س. للوحدة)

(ج) بيان تفصيلي عن قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح

يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الصندوق من وقت لآخر ويتم الإفصاح عن ذلك في التقارير لمالكي الوحدات.

(د) تعهد من مدير الصندوق بالالتزام بنظام 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.

(هـ) بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والأعلى للاشتراك

ينعین على المستثمرين خلال فترة الطرح الإضافي الثاني للاشتراك في 50 وحدة على الأقل لكل مستثمر وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن 500 ريال سعودي ولا يوجد حد أعلى للاشتراك. وفي حال تجاوزت عدد الوحدات المشترك بها بشكل عيني 5% من إجمالي عدد وحدات الصندوق، سيتم حظر تداول الوحدات لمدة سنة واحدة (1) اعتباراً من تاريخ إدراج وحدات الصندوق ذات العلاقة.

(و) كيفية التقدم بطلب الاشتراك

- (1) **الاطلاع على الشروط والأحكام:** بإمكان الراغبين بالاشتراك الحصول على نسخة من الشروط والأحكام من خلال زيارة الموقع الإلكتروني للجهات المستلمة لطلبات الاشتراك أو من خلال موقع مدير الصندوق - شركة الخبير المالية (www.alkhabeer.com)، أو من خلال موقع تداول السعودية الإلكتروني (www.saudiexchange.sa)، أو من خلال موقع هيئة السوق المالية السعودية الإلكتروني www.cma.org.sa. على من يرغب بالاشتراك في الطرح الإضافي الثاني للصندوق الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق وتوقيعها، والاحتفاظ بها، ويقوم بالإقرار إلكترونياً على اطلاعه عليها وفهمها.
- (2) **التحويل البنكي:** يتم تحويل كامل مبلغ الاشتراك المراد الاشتراك به بحد أدنى 500 ريال سعودي ولا يوجد حد أعلى للاشتراك خلال فترة الطرح الإضافي الثاني وذلك إلى الحساب الموضح من الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك. وعلى سبيل المثال، إذا أراد المستثمر الاشتراك بقيمة 10,000 ريال سعودي فإنه يتوجب عليه تحويل مبلغ قيمته 10,000 ريال سعودي قيمة الاشتراك ويقوم المشترك بإرفاق إيصال الحوالة البنكية عند تقديم طلب الاشتراك.
- (3) **تعبئة نموذج طلب الاشتراك:** يقوم المشترك بتعبئة نموذج الاشتراك وبشكل كامل وصحيح ورقياً أو إلكترونياً. ثم يقوم المستثمر بتسليم أو إرسال جميع المستندات المطلوبة والموضحة أدناه ورقياً أو إلكترونياً. ولن يتم قبول أي طلب اشتراك أو تحويل بنكي بعد انتهاء يوم العمل الأخير لأيام الاشتراك. ولن يستطيع المستثمر تعديل البيانات الواردة في نموذج طلب الاشتراك بعد إرساله أو تسليمه. ويمكن إلغاء الاشتراك والتقدم بطلب جديد، بينما لا يمكن إلغاء الاشتراك بعد الموافقة عليه وتأكيده. وفي جميع الحالات، يجب على المستثمرين بمختلف فئاتهم مراعاة تسليم واستكمال متطلبات الاشتراك والوثائق أو تحميلها عبر الموقع الإلكتروني.
- (4) **تأكيد استلام الاشتراك:** ستقوم الجهة المستلمة لطلبات الاشتراك بإرسال تأكيد استلام طلب الاشتراك في الصندوق للعميل عبر البريد الإلكتروني و/أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل لديه في أي من القنوات المذكورة أعلاه.
- (5) **قبول طلب الاشتراك:** يتم مراجعة طلب الاشتراك، وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك كامل المتطلبات أو وجود أي ملاحظات، يتم إشعار العميل عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الاشتراك الإلكتروني لاستكمال المتطلبات خلال يوم عمل من إشعار المشترك، وفي حال كان الطلب مكتملاً سيتم إشعار المستثمر بقبول طلب الاشتراك.
- (6) **إشعار التخصيص:** بعد تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي الثاني وتخصيص الوحدات الإضافية الثانية للمستثمرين وفقاً لآلية وفترة التخصيص المحددة في هذه الشروط والأحكام، ويتم إشعار هيئة السوق المالية وإعلان نتائج الطرح النهائية وتخصيص الوحدات الإضافية الثانية من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.
- (7) **رد الفائض والإدراج:** بعد إعلان التخصيص النهائي للوحدات الجديدة، يتم رد الفائض إلى المشتركين خلال الفترة المحددة في هذه الشروط والأحكام دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات الإضافية الثانية المخصصة. على أن يتم إدراج الوحدات الإضافية الثانية المخصصة في المحافظ الاستثمارية للمشتركين لدى شركة الوساطة المرخصة من خلال تداول السعودية.

(ز) شرح تفصيلي عن طريقة الاشتراك بالصندوق

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).

الاشتراطات والمستندات المطلوبة للأفراد

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

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

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

(ج) شرح تفصيلي عن طريقة اشتراك التابعين والقصر بالصندوق

الاشتراطات والمستندات المطلوبة للأفراد القاصرين

إرفاق الوثائق التالية:

- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول للقاصرين لمن أعمارهم من 15 سنة هجرية إلى 18 سنة هجرية أو دفتر العائلة لمن أعمارهم دون 15 سنة هجرية.
- صورة من هوية مقيم للقاصرين المقيمين لمن أعمارهم دون 18 سنة هجرية.
- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو لمواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول لولي الأمر سارية المفعول.
- في حال كان الولي غير والد القاصر فيتم إرفاق صك الولاية.
- يجب تنفيذ حوالة بنكية مستقلة لكل فرد قاصر من نفس الحساب البنكي لولي القاصر في حال عدم وجود حساب بنكي أو محفظة للقاصر.

تفاصيل لبعض حالات الاشتراك للأفراد القاصرين:

- يجوز الاشتراك لمن هم دون سن 18 سنة هجرية عن طريق الولي أو الوصي.
- للقاصر الذي دون 18 سنة هجرية تقديم صورة من الهوية الوطنية أو الإقامة، مع هوية الولي أو الوصي.
- إذا كان العميل سعودي الجنسية وأقل من 15 سنة هجرية، يجب إرفاق سجل الأسرة المضاف فيه القاصر وبطاقة الهوية الوطنية للولي أو الوصي.
- إذا كان العميل ممن دون سن 18 سنة تحت الوصاية، يجب إرفاق صورة من صك الوصاية الصادرة من المحكمة المختصة مع هوية الوصي.
- كما يجوز لفائد الأهلية الاشتراك بواسطة الولي أو الوصي بشرط أن يكون للعميل فاقد الأهلية محفظة استثمارية لدى أحد الأشخاص المرخص لهم.
- يجوز للمرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي الاشتراك بأسماء أولادها بشرط أن تقدم ما يثبت بأنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها لأولاد قصر.

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.

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.

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.

ملاحظات هامة

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

الإلغاء واسترداد الأموال

- سيتم إلغاء الطرح الإضافي الثاني ورد مبالغ الاشتراك للمستثمرين في الحالات الآتية (ما لم تقرر الهيئة خلاف ذلك):
- العجز عن جمع المبلغ المستهدف (إجمالي قيمة الإشتراك المستهدف) من خلال الطرح الإضافي الثاني، أو
- إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من 200، أو
- تم الاشتراك في أقل من 30% من الوحدات من قبل الجمهور.
- عدم القدرة على نقل ملكية الأصول العقارية الإضافية الثانية لصالح الصندوق بشكل كامل.

وفي حال إلغاء الطرح الإضافي الثاني، يتم رد جميع مبالغ الاشتراك المستلمة للحساب الاستثماري للمستثمر والموضح في نموذج طلب الاشتراك في غضون 5 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح أو أي تمديد لها (دون خصم أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملة).

(ط) الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لتخصيص الوحدات للمشاركين

تخطر الجهة/الجهات المستلمة المعينة بواسطة مدير الصندوق كل مستثمر في غضون 10 أيام عمل كحد أقصى من تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي الثاني بقبول طلب الاشتراك أو رفضه، سواء كلياً أو جزئياً. وفي حال تم قبول الاشتراك، يتم إرسال تأكيدات للمشاركين تتضمن مبلغ الاشتراك الموافق عليه والذي قد يخضع لتغيير بعد التخصيص النهائي للوحدات الإضافية الثانية. 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 10 أيام عمل من تاريخ التخصيص (دون أي عوائد ومخصصاً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها).

وسعر الاشتراك الخاص بالطرح الإضافي الثاني يتكون من أربع منازل عشرية ويساوي 8.8201 ريال سعودي، وسعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة هو 9.0230 ريال سعودي ويكون سعر الاشتراك المعروض (بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة) يساوي 9.03 ريال سعودي للوحدة حيث تم جبرها للأعلى. وسينتج عن الاشتراك بالسعر المعروض (بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة) 9.03 ريال سعودي) فائض بناء على سعر الاشتراك بعد إضافة رسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة بأربع منازل عشرية (9.0230 ريال سعودي). وسيتم فرض رسوم الاشتراك على جميع المشاركين بشكل نقدي في وحدات الصندوق أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. ولن يتم إعفاء أي مشترك بشكل نقدي من رسوم الاشتراك أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. وسيتم رد الفائض خلال 15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح.

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

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

- ومن ثم يتم تخصيص الوحدات النقدية الإضافية المتبقية - إن وجدت - على بقية المستثمرين من غير مالكي الوحدات. وسيتم تخصيص نسبة 5% على الأقل من الطرح النقدي للمستثمرين ذو الطابع المؤسسي. وفي حال عدم تغطيته من قبلهم، سيتم تخصيصه لباقي المكتتبين من الأفراد.

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

1. يتم تخصيص عدد (50) وحدة لكل مستثمر.
2. 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 314,730 مكتب، فقد يتم تخصيص عدد وحدات أقل من الحد الأدنى للاشتراك وبالتالي لا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى للاشتراك والبالغ 50 وحدة استثمارية.

في حال كان إجمالي عدد الوحدات المشترك بها بشكل نقدي أقل من 15,736,500 وحدة، سيتم إلغاء الطرح ورد جميع مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون خصم) في غضون خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي الثاني.

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

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.

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 وقواعد الإدراج.

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

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

(ي) آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما (إن وُجدت)

- يمكن زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو نقدية أو كليهما، وفق الآلية الآتية:
- (أ) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما، وفق المادة (26) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
 - (ب) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة على طرح وحدات إضافية للصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما.
 - (ج) يجب أن يبدأ مدير الصندوق بطرح وحدات الصندوق الإضافية خلال ستة أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على الطلب. وفي حال عدم قيام مدير الصندوق بذلك خلال المدة المحددة، فإن موافقة الهيئة تعد ملغاة.
 - (د) في حال كانت زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات نقدية أو نقدية وعينية فيجب أن لا تتجاوز فترة الطرح مدة 60 يوماً بحد أقصى.

(هـ) في حال تم جمع قيمة الوحدات المراد طرحها، فإنه يجب تخصيص الوحدات المطروحة لمالكي وحدات الصندوق المسجلين يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات أولاً ومن ثم تخصيص الوحدات المتبقية - إن وجدت - على بقية المشتركين، ورد الفائض لجميع المشتركين نقداً - إن وجد - خلال مدة لا تزيد على (15) يوماً من انتهاء فترة الطرح الموضحة شروط وأحكام الصندوق. على أن تُنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق خلال مدة لا تزيد على 60 يوماً من انتهاء فترة الطرح.

(و) في حال كانت زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، يتم تخصيص الوحدات الإضافية للمشاركين بشكل عيني فوراً بعد موافقة ملاك الوحدات المشار إليها الفقرة الفرعية (أ) أعلاه على أن تُنقل ملكية العقار المراد الاستحواذ عليه أو منفعته لمصلحة الصندوق خلال مدة لا تزيد على 60 يوماً من تاريخ موافقة ملاك الوحدات. مع مراعاة ما ورد الفقرة الفرعية (ج) أعلاه، وفي حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب جمعه والموضح في شروط وأحكام الصندوق، يجب على مدير الصندوق إلغاء الطرح وإعادة أموال المشتركين دون أي خصم خلال مدة لا تزيد على خمسة أيام من انتهاء فترة الطرح.

(ح) يجب على مدير الصندوق تقديم ملحق تكميلي لشروط وأحكام الصندوق إلى الهيئة لكل عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما وفقاً لمتطلبات الملحق (14) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

يجب على مدير الصندوق نشر الملحق التكميلي لشروط وأحكام الصندوق المشار إليه في الفقرة الفرعية (ح) أعلاه في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق).

(ك) الجدول الزمني والمدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات حتى بدء تداول الوحدات

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

الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	1442/05/25 الموافق 2021/01/04م
الحصول على موافقة ملاك الوحدات	خلال 90 يوم عمل من تاريخ الحصول على موافقة هيئة السوق المالية
فترة الطرح الإضافي الثاني	15 يوم عمل تبدأ بتاريخ 1442/10/18 الموافق 2021/05/30م وحتى تاريخ 1442/11/07 الموافق 2021/06/17م
تمديد فترة الطرح الإضافي الثاني (في حال تم التمديد بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية)	10 أيام عمل
تخطر الجهة/الجهات المستلمة المعينة بواسطة مدير الصندوق كل مستثمر عن حالة قبول طلب الاشتراك أو رفضه	10 أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح
الإعلان عن نتائج الطرح	10 أيام عمل من انتهاء فترة الطرح
تخصيص الوحدات للمشاركين	15 يوم عمل من انتهاء فترة الطرح
رد الفائض (إن وجد)	15 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح
الاستحواذ ونقل ملكية الأصول وإدراج وحدات الصندوق	60 يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح
الإلغاء واسترداد الأموال	في حال إلغاء الطرح، سوف يتم رد جميع مبالغ الاشتراك - دون خصم - في غضون خمسة أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح

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 أي لوائح أخرى يتم تطبيقها من وقت لآخر من قبل هيئة السوق المالية أو أي جهة تنظيمية أخرى.

سيتخذ مدير الصندوق كافة الإجراءات لتضمن في جميع الأوقات:

- (أ) أن يضم الصندوق عدداً من مالكي الوحدات من الجمهور لا يقل عن 200، و
 (ب) أن يكون ما نسبته 30% من إجمالي عدد الوحدات على الأقل من مالكي الوحدات من الجمهور.

هيكل ملكية المستثمرين في الصندوق

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

هيكل ملكية المستثمرين في الصندوق بعد الطرح الأولي			
النسبة	عدد الوحدات		
%64.32	42,733,866	غير الجمهور	
%35.68	23,708,520	الجمهور	
%100	66,442,386	المجموع	

هيكل ملكية المستثمرين في الصندوق بعد الطرح الإضافي الأول*			
النسبة	عدد الوحدات		
%61.23	63,047,461	غير الجمهور	
%38.77	39,923,552	الجمهور	
%100	102,971,013	المجموع	

* حسب سجل مالكي الوحدات بتاريخ 2020/11/2م

هيكل ملكية المستثمرين في الصندوق بعد الطرح الإضافي الثاني*			
النسبة	عدد الوحدات		
%51.95	73,251,427	غير الجمهور	
%48.05	67,757,421	الجمهور	
%100.00	141,008,848	المجموع	

* حسب سجل مالكي الوحدات كما في بتاريخ 2020/11/2م

نسب المشاركات العينية والنقدية

عدد وحدات ونسب المشاركات العينية والنقدية في الصندوق هما كالتالي:

في الطرح الأولي			
النسبة	عدد الوحدات*		
%35.75	23,754,486	الاشتراك النقدي	
%64.25	42,687,900	الاشتراك العيني	
%100	66,442,386	المجموع	

في الطرح الإضافي الأول			
النسبة	عدد الوحدات*		
%10.39	3,795,677	الاشتراك النقدي	
%89.61	32,732,950	الاشتراك العيني	
%100.00	36,528,627	المجموع	

في الطرح الإضافي الثاني			
النسبة	عدد الوحدات*		
%41.37	15,736,500	الاشتراك النقدي	
%58.63	22,301,335	الاشتراك العيني	
%100	38,037,835	المجموع	

الإجمالي بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق			
النسبة	عدد الوحدات*		
%30.70	43,286,663	الاشتراك النقدي	
%69.30	97,722,185	الاشتراك العيني	
%100.00	141,008,848	المجموع	

* تم اعتماد القيمة الإسمية للوحدات الإضافية (10 ر.س. للوحدة)

12. تداول وحدات الصندوق

**أ. بيان يوضح طريقة تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في تداول السعودية**

يجوز تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في تداول 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 تداول السعودية إقراراً من المشتري بأنه قد اطلع ووافق على هذه الشروط والأحكام.

يكون التداول في وحدات الصندوق خاضع لرسوم تداول السعودية وعمولات تدفع لمؤسسات السوق المالية الذين يتم التداول من خلالهم. ويكون المستثمر مسؤولاً عن الرسوم والعمولات المستحقة. وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري وقواعد الإدراج، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول وحدات الصندوق كما لتداول السعودية أن تقترح على الهيئة ممارسة صلاحياتها وفق ذلك في أي وقت أو إلغاء إدراجها حسبما تراه مناسباً.

ب. الحالات التي يتم فيها تعليق الصندوق و/أو إلغاء الإدراج

- يجوز للهيئة تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً في أي من الحالات التالية:
- 1- إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
 - 2- إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقا تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
 - 3- إذا لم تستوف متطلبات السيولة المذكورة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري .
 - 4- إذا رأت أن مستوى عمليات الصندوق أو أصوله لا تسوغ التداول المستمر لوحدات الصندوق في السوق.
 - 5- إذا طلب مدير الصندوق من الهيئة كتابياً ومن تداول السعودية بالتزامن تعليق تداول وحدات الصندوق مؤقتاً أو إلغاء إدراجها وللهيئة قبول الطلب أو رفضه أو قبوله بشروط وقيود حسبما تراه مناسباً.

كما يجوز لتداول السعودية تعليق تداول وحدات الصندوق وذلك في الحالات التي نصت عليها المادة (36) من قواعد الإدراج.

13. سياسة توزيع الأرباح

يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين توزع خلال 30 يوم عمل من تاريخ بداية كل ربع سنة ميلادية (الأول من يناير والأول من أبريل والأول من يوليو والأول من أكتوبر). علماً بأنه لن تقل التوزيعات عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية. وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية وغيرها من الاستثمارات، والتي قد يتم إعادة استثمارها من خلال الاستحواذ على أصول عقارية إضافية و/أو لصيانة وتجديد أي من الأصول المملوكة للصندوق و/أو الاحتفاظ بها كمخصصات احتياطية لمصلحة الصندوق بحيث لا يتجاوز النقد المتوفر 25% من إجمالي أصول الصندوق.

14. إنهاء الصندوق وتصفيته

(أ) الحالات التي تؤدي إلى انتهاء الصندوق:

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

- (1) بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق في حال التصرف بكافة أصول الصندوق وتم توزيع جميع العوائد من هذه التصرفات للمستثمرين: أو
- (2) 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
- (3) إذا كان المطلوب إنهاء صندوق وفقاً لقرار الهيئة أو بموجب أنظمتها.

(ب) معلومات عن الإجراءات المتبعة لإنهاء وتصفية الصندوق والخطة الزمنية للتصفية.

- (1) يجب على مدير الصندوق إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق.
- (2) يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف آخر وفقاً لموافقة مالكي الوحدات على التغيير الأساسي حسب البند (7) من هذه الشروط والأحكام.
- (3) لغرض إنهاء الصندوق يجب على مدير الصندوق إعداد خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات، ويجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على هذه الخطة قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن.
- (4) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة كتابياً بتفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (21) يوم عمل من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه ودون الإخلال بهذه الشروط والأحكام. ويجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات بذلك من خلال النشر على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق.
- (5) يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات إنهاء الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة الفرعية (4) أعلاه.
- (6) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة كتابياً بانتهاء الصندوق خلال 10 أيام عمل من انتهاء مدة الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة الفقرة (د) من الملحق (12) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. ويجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات بذلك من خلال النشر على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق.
- (7) يجب على مدير الصندوق إنهاء الصندوق فور حصول أي من الأحداث المذكورة في البند (14)(أ) أعلاه وإشعار الهيئة كتابياً خلال خمسة أيام عمل من وقوع الحدث الذي يوجب إنهاء الصندوق. ويجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات بذلك من خلال النشر على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق.
- (8) في حال انتهاء مدة الصندوق ولم يُتم مدير الصندوق مرحلة بيع أصول الصندوق خلال مدته فيجب على مدير الصندوق تصفية الأصول وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم خلال مدة لا تتجاوز ستة أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق.
- (9) لغرض تصفية الصندوق، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية الصندوق قبل القيام بأي إجراء هذا الشأن.
- (10) يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات تصفية الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة الفرعية (9) أعلاه.
- (11) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة كتابياً بانتهاء تصفية الصندوق خلال 10 أيام عمل من انتهاء تصفية الصندوق وفقاً



للمتطلبات الواردة الفقرة (د) من الملحق (12) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. ويجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات بذلك من خلال النشر على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق.

(12) يجب على مدير الصندوق أن يعامل بالمساواة جميع مالكي الوحدات أثناء عملية إنهاء الصندوق أو تصفيته.

(13) سوف يقوم مدير الصندوق بتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته، وبطريقة لا تتعارض دون تأخير مع مصالح مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق.

(14) سوف يقوم مدير الصندوق الإعلان في موقعه، والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح لجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، عن انتهاء مدة الصندوق أو مدة تصفيته.

(15) سوف يقوم مدير الصندوق بتزويد مالكي الوحدات بتقرير بشأن إنهاء الصندوق وفقاً لمتطلبات الملحق (13) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وذلك خلال مدة لا تزيد عن 70 يوماً من تاريخ استكمال إنهاء الصندوق أو تصفيته، متضمناً القوائم المالية المدققة النهائية للصندوق عن الفترة اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

(14) يجوز للهيئة عزل مدير الصندوق عن عملية التصفية في حالة صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق، شريطة تعيين مصفٍ بديل خلال نفس الاجتماع الذي صوّت فيه مالكو الوحدات على عزل مدير الصندوق.

(15) في حالة عزل مدير الصندوق عن أعمال التصفية، سوف يقوم مدير الصندوق بالتعاون بشكل كامل لنقل مسؤوليات التصفية إلى المصفي الذي تم تعيينه. وسوف يقوم مدير الصندوق أيضاً بنقل جميع المستندات المرتبطة بصندوق الاستثمار ذي العلاقة إلى المصفي الذي تم تعيينه، بما سوف يمكنه من إتمام أعمال التصفية خلال 20 يوماً من تاريخ صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفٍ بديل.

(16) سوف يقوم مدير الصندوق بإشعار مالكي الوحدات من خلال الإعلان في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق في حالة صدور قرار من الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفٍ بديل على النحو المنصوص عليه في الفقرة (14) أعلاه.

(17) في جميع الأحوال، سوف يقوم مدير الصندوق بإشعار الهيئة ومالكي الوحدات من خلال الإعلان في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق بشكل فوري ودون أي تأخير بأي أحداث أو تطورات جوهرية تطرأ خلال فترة تصفية الصندوق.

15. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

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

■ الأتعاب والرسوم:

1. أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ومصرفاتهم

يدفع الصندوق 5,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو مستقل، بالإضافة إلى بدل حضور قدره 4,000 ريال سعودي عن كل اجتماع. وقد تم تعيين عضوين مستقلين للصندوق، وعليه ستكون قيمة الأتعاب الإجمالية المدفوعة للعضوين هي رسم سنوي ثابت بقيمة 10,000 ريال سعودي سنوياً للعضوين، بالإضافة إلى بدل حضور بقيمة 4,000 ريال سعودي عن كل اجتماع يحضره العضو الواحد. ومن المتوقع أن يتم عقد اجتماعين اثنين خلال السنة كحد أدنى (وأربعة اجتماعات خلال السنة كحد أقصى)، وعليه سيكون إجمالي بدل الحضور المتوقع للعضوين هو 16,000 ريال سعودي كحد أدنى (32,000 ريال سعودي كحد أقصى). وبذلك يكون مجموع الأتعاب المتوقع دفعها خلال السنة لأعضاء مجلس الإدارة المستقلين هي 26,000 ريال سعودي كحد أدنى (42,000 ريال سعودي كحد أقصى) لكافة الأعضاء المستقلين.

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

2. رسوم الاشتراك

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

وسيتهم فرض رسوم الاشتراك على جميع المشتركين بشكل نقدي في وحدات الصندوق أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. ولن يتم إعفاء أي مشترك بشكل نقدي من رسوم الاشتراك أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. وتكون رسوم الاشتراك بنسبة 2% من مبالغ الاشتراك النقدية ويتم خصم رسوم الاشتراك هذه عند استلام مبلغ الاشتراك النقدي وسداده لمدير الصندوق، وذلك علاوة على مبلغ الاشتراك.

ويحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم اشتراك بنسبة 2% من مبالغ الاشتراك النقدية المدفوعة والمخصصة في حال أي طروحات مستقبلية لزيادة رأس مال الصندوق.

3. الأتعاب المستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة من صافي أصول الصندوق

أتعاب مشغل الصندوق

يدفع الصندوق لمشغل الصندوق رسم سنوي بقيمة 0.025% من صافي قيمة أصول الصندوق ("أتعاب مشغل الصندوق"). وتدفع أتعاب مشغل الصندوق كل ستة أشهر.

رسوم الإدارة

يحق لمدير الصندوق، مقابل إدارة أصول الصندوق، الحصول على رسوم إدارة ("رسوم الإدارة") بمقدار 9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل من العقارات المملوكة من قبل الصندوق، على ألا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق (أي سيتم احتساب رسوم الإدارة اعتماداً على المبلغ الأقل إما بنسبة 9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي أو بنسبة 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق أيهما أقل).

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

4. رسوم أمين الحفظ

يدفع الصندوق لأمين الحفظ 50,000 ريال سعودي مرة واحدة، ورسم سنوي ("رسوم الحفظ") بقيمة 0.025% سنوياً من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، بحد أدنى 200,000 ريال سعودي. وتدفع رسوم الحفظ بشكل نصف سنوي.

5. أتعاب مراجع الحسابات

يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب سنوية قدرها 80,000 ريال سعودي. تدفع هذه الأتعاب بشكل نصف سنوي.

6. العمولات الناتجة من قروض مالية للصندوق (أتعاب هيكل التمويل)

يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكلية تمويل ("أتعاب هيكلية تمويل") بمقدار 1.5% من مبلغ التمويل المسحوب من إجمالي مبلغ التسهيلات البنكية المتوافقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية التي تم الحصول عليه من قبل الصندوق أو أي تابع له، وذلك لقاء الجهد المبذول في هيكلية وتأمين التمويل المطلوب. ويتم تحميل أتعاب هيكلية التمويل على الصندوق بحيث تدفع بعد الحصول على موافقة رسمية من البنك الممول بمبلغ التمويل.

حصل الصندوق على تمويل بقيمة 340,000,000 ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب الأول) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية، ودفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلية التمويل بقيمة 5,100,000 ريال سعودي.

وبما أن الصندوق حصل على تمويل بقيمة 397,500,000 ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب الثاني) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلية التمويل بقيمة 5,962,500 ريال سعودي.

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

تكاليف التمويل

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

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

7. الرسوم المتعلقة بتسجيل وحدات الصندوق، أو أي خدمة إدارية أخرى

رسوم التسجيل في تداول السعودية

- من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في تداول السعودية:
- 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000 ريال سعودي تُدفع إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات (تدفع قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق)؛ و
 - 400,000 ريال سعودي تُدفع سنوياً إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات، وتتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.

رسوم الإدراج في تداول السعودية

- من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية:
- 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و
 - 0.03% سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي).
- تدفع رسوم الإدراج لتداول السعودية قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق.

8. أتعاب إدارة الأملاك

يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بأتعاب تشغيل وإدارة وصيانة العقارات المملوكة من قبل الصندوق وفقاً للتعاقبات 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. وتفاصيل هذه الأتعاب هي كالتالي:

اسم العقار	اسم مدير الأملاك	أتعاب إدارة الأملاك	تكرار دفع الرسم
مجمع الملقا السكني	مجمع الملقا السكني (الثمانية مباني المؤجرة)	مؤسسة أريب التنفيذ	مبلغ 1,350,000 ريال سعودي سنوياً لصالح مؤسسة أريب التنفيذ كمصاريف وأتعاب إدارة مجمع الملقي السكني.
	مجمع الملقا السكني (العشرة مباني الشاغرة)	شركة بانيت للتشغيل والصيانة	تم تعيين شركة بانيت بنظام عقود التكلفة المضافة على أساس التكلفة +15% من التكلفة (ويحد أقصى 2,200,000 ريال سعودي). بالإضافة إلى عمولات وأتعاب تسويق تصل إلى 7% من إيرادات التأجير المحصلة والخاصة بعقود الإيجار الجديدة و3.5% من إيرادات التأجير المحصلة من عقود الإيجار التي يتم تجديدها.
جالري مول	المستأجر (شركة أبناء سليمان القضيب) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق	لا ينطبق
مركز بلازو	شركة نمو المحدودة	مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً لصالح شركة نمو المحدودة كمصاريف وأتعاب إدارة مركز بلازو	كل ستة أشهر
مركز "هوم وركس"	المستأجر (شركة الفطيم العالمية التجارية) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق	لا ينطبق
مركز "أهلا كورت"	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق	لا ينطبق
مركز "بن 2 التجاري"	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق	لا ينطبق
مركز "النخبة التجاري"	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق	لا ينطبق
برج اليجانس	المستأجر (شركة آل سعيدان للعقارات) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق	لا ينطبق
كليات الفارابي	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق	لا ينطبق
المبنى التدريبي لكليات الفارابي	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق	لا ينطبق
كليات الرؤية للتعليم - جدة	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق	لا ينطبق
مستودعات أكون	المستأجر (شركة أكون للخدمات المساندة) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق	لا ينطبق

9. **أي مبلغ آخر يدفعه مالكو الوحدات، أو أي مبلغ محسوب من أصول الصندوق** جميع الرسوم والمصاريف والأتعاب حسب البند (15) بالإضافة إلى أي رسوم أو أتعاب يدفعها مدير الصندوق نيابة عن الصندوق بالإضافة إلى أي ضرائب أو رسوم حكومية حالية أو مستقبلية وفق ما تقره اللوائح والأنظمة الحكومية.

10. **نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق** نسبة تكاليف الصندوق (الأتعاب والرسوم) المتوقعة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق (Total Expense Ratio) للسنة 2021م هي 3.97%. وسيتم تحديث هذه النسبة بشكل ربع سنوي وتنشر على موقع مدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

أتعاب هيكل رأس المال يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكل رأس المال ("أتعاب هيكل رأس المال") بمقدار 1.5% من إجمالي مبالغ الاشتراك (النقدية والعينية) التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولي أو عند جمع أي مبالغ اشتراك مستقبلية أخرى سواء نقدية أو عينية. تدفع لمدير الصندوق مقابل الجهد المبذول من قبل مدير الصندوق فيما يخص هيكل وجمع رأس المال ويتم تحميل أتعاب هيكل رأس المال على الصندوق بحيث تدفع مرة واحدة فوراً بعد إغلاق الطرح لأي عملية جمع لرأس المال.

وبما أن إجمالي مبالغ الاشتراك بعد الطرح الأولي يساوي 664,423,860 ريال سعودي، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكل رأس المال بقيمة 9,966,360 ريال سعودي.

وبما أنه تم زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الأولى، وبما أن إجمالي مبالغ الاشتراك بعد الطرح الإضافي الأول يساوي 325,302,022 ريال سعودي، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكل رأس المال بقيمة 4,879,522 ريال سعودي.

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

رسوم السعي يدفع الصندوق ما قيمته 2.5% من قيمة العقار كحد أقصى عند الاستحواذ عليه وتدفع للوسيط أو لمدير الصندوق بعد إفراغ العقار مباشرة، وذلك مقابل قيامه بالتقصي والتفاوض والمعاينة وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها خلال طرح الصندوق وعلى أي عقارات يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً.

رسوم سعي الخاصة بالأصول العقارية المبدئية: دفع الصندوق رسوم سعي بقيمة قدرها 16,157,500 ريال سعودي فيما يتعلق بالأصول العقارية المبدئية كما هو موضح في الجدول أدناه:

الرقم	اسم العقار	قيمة الاستحواذ (ريال سعودي)	رسوم السعي (%)	رسوم السعي (ريال سعودي)
1	مجمع الملقا السكني	314,000,000	لا يوجد	لا يوجد
2	جالري مول	155,000,000	2.5%	3,875,000
3	مركز بلازو	93,300,000	2.5%	2,332,500
4	مركز "هوم وركس"	78,000,000	2.5%	1,950,000
5	مركز "أهلا كورت"	70,000,000	2.5%	1,750,000
6	مركز "بن 2" التجاري	90,000,000	2.5%	2,250,000
7	مركز "النخبة" التجاري	160,000,000	2.5%	4,000,000
مجموع رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية				16,157,500

ملاحظة: فيما يتعلق بمركز "أهلا كورت" ومركز "بن 2" التجاري ومركز "النخبة" التجاري، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 8,000,000 ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة بكل من "جالري مول" و "مركز بلازو" و "مركز هوم وركس" لأطراف أخرى (الوسطاء).

رسوم سعي الخاصة بالأصول العقارية الإضافية الأولى:

ودفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الأولى بقيمة إجمالية قدرها 17,225,000 ريال سعودي. وتفاصيل هذه الرسوم هي كالتالي:

الرقم	اسم الأصل العقاري الجديد	قيمة الاستحواذ بدون قيمة السعي (ريال سعودي)	رسوم السعي (%)	رسوم السعي (ريال سعودي)	قيمة الاستحواذ شاملة رسوم السعي (ريال سعودي)
1	برج الجانيس	414,000,000	2.5%	10,350,000	424,350,000
2	كليات الفارابي	210,000,000	2.5%	5,250,000	215,250,000
3	المبنى التدريبي لكليات الفارابي	65,000,000	2.5%	1,625,000	66,625,000
مجموع رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الأولى					
				17,225,000	706,225,000

ملاحظة:

فيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الأولى، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 8,612,500 ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).

رسوم سعي الخاصة بالأصول العقارية الإضافية الثانية:

وسيدفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الثانية بقيمة إجمالية قدرها 7,835,000 ريال سعودي. وتفاصيل هذه الرسوم هي كالتالي:

الرقم	اسم الأصل العقاري الجديد	قيمة الاستحواذ بدون قيمة السعي (ريال سعودي)	رسوم السعي (%)	رسوم السعي (ريال سعودي)	قيمة الاستحواذ شاملة رسوم السعي (ريال سعودي)
1	كليات الرؤية للتعليم - جدة	100,000,000	2.5%	2,500,000	102,500,000
2	مستودعات أكون	213,400,000	2.5%	5,335,000	218,735,000
مجموع رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الثانية					
				7,835,000	321,235,000

ملاحظة:

فيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الثانية، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 3,917,500 ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).

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

أتعاب مستشار الضريبة

يدفع الصندوق لمستشار الضريبة أتعاب سنوية قدرها 62,000 ريال سعودي. تدفع هذه الأتعاب بشكل نصف سنوي.

مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك

من المتوقع أن تبلغ مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتقديم إقرارات المعلومات 15,000 ريال سعودي.

أتعاب لجنة الرقابة الشرعية

يدفع الصندوق للجنة الرقابة الشرعية أتعاب سنوية (أتعاب لجنة الرقابة الشرعية) بمبلغ 15,000 ريال سعودي. تدفع هذه الأتعاب بشكل سنوي.

رسوم رقابية

يدفع الصندوق رسوم رقابية لهيئة السوق المالية بمبلغ 7,500 ريال سعودي سنوياً.

تكاليف التعاملات

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

وتم تخصيص ميزانية بمبلغ 1,000,008 ريال سعودي وذلك لسداد ما يتعلق بتكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجاهالة للأصول العقارية الإضافية الثانية. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع الفائض الميزانية كأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصص كئند متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيتم تحميل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر

قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

أتعاب التطوير

في حال قام الصندوق مستقبلاً بالاستحواذ على مشاريع قيد التطوير ونسبة لا تتجاوز 25% 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.

المصاريف:

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

مصاريف أصول الصندوق

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

مصاريف أخرى

يتحمل الصندوق جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المهنية والتشغيلية المستمرة المقدمة من الغير، وبما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المصاريف القانونية والاستشارية، وتقييم الأصول، والرسوم التنظيمية، وأتعاب ومصاريف التقاضي، وغيرها من الخدمات المهنية، ومصاريف تأسيس وتشغيل الشركات ذات الغرض الخاص المؤسسة لصالح حفظ أصول الصندوق، ومصاريف تطهير الأرباح غير الشرعية، إن وجدت. ويكون الصندوق مسؤولاً عن أي ضريبة مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من قبل الجهات المنظمة، بحيث لا تتجاوز هذه المصروفات 0.5% سنوياً من إجمالي أصول الصندوق باستثناء الرسوم والعمولات والضرائب التي تخضع للوائح والتنظيمات الحكومية.

وتم تخصيص ميزانية بمبلغ 150,000 ريال سعودي لسداد أتعاب المستشار القانوني للصندوق (مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية - بالتعاون مع كينج آند سبالدنغ إل إل بي) والمتعلقة بعملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصص كنقد متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيتمثل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

ضريبة القيمة المضافة وضريبة التصرفات العقارية

- بناءً على المشورة الضريبية التي حصل عليها مدير الصندوق من مستشار الضريبة، فإن الاستثمار في هذا الصندوق لا يخضع لضريبة دخل أو ضريبة استقطاع أو ضريبة على الأرباح الرأسمالية أو أي ضريبة أخرى ذات صلة، وذلك حتى تاريخ صدور هذه الشروط والأحكام، علماً بأنه تم تطبيق ضريبة القيمة المضافة في المملكة اعتباراً من يناير 2018م.
- وعليه، لم يقم مدير الصندوق باحتساب ضريبة القيمة المضافة على قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والثانية.
- يجب التنويه إلى أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك 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 هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، أو خصمها من خلال الاقرارات الضريبية اللاحقة.

في حال ارتأت هيئة الزكاة والضريبة والجمارك 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 المعايير الشرعية للجنة الرقابة 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 (10) 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 في عين الاعتبار حيث يتم زيادة المقابل المدفوع من الصندوق لمزود الخدمة ذات العلاقة بقيمة تعادل ضريبة القيمة المضافة المستحقة على الصندوق.

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



وفيما يخص ضريبة التصرفات العقارية، يشار إلى أنه اعتباراً من 4 أكتوبر 2020م، يخضع الصندوق لضريبة التصرفات العقارية بنسبة من قيمة العقار الذي يراد بيعه أو نقل حيازته من قبل الصندوق مهما كانت حالته أو شكله، وتشمل الأرض وما يتم إنشاؤه أو تشييده أو بناؤه عليها. وتسدد الضريبة ما لم تطبق الاستثناءات الواردة في اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 14 صفر 1442هـ. وتسدد الضريبة قبل أو أثناء الإفراغ العقاري أو توثيق العقود. وفي حال تطبيق ضريبة التصرفات العقارية على أي عقار يبيعه الصندوق، يدفع الصندوق ضريبة بنسبة من قيمة العقار إلى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وذلك مما قد يؤثر على العائد للصندوق ومالكي الوحدات.

ملخص الإفصاح المالي

تم تحديد الرسوم والأتعاب والنفقات المتوقعة أن يتكلفتها ويتكبدتها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق (2) 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 التمويل من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وأي معلومات أخرى يراها مدير الصندوق مناسبة.

يحق لمدير الصندوق التنازل أو الحسم وفق ما يقرره بما لا يتعارض مع اللوائح والأنظمة.

1. 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 مسؤولاً 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 9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي أو بنسبة 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق أيهما أقل	-	تحتسب بشكل ربع سنوي	تدفع بشكل ربع سنوي
أتعاب هيكل رأس المال	1.5% من إجمالي مبالغ الاشتراك (النقدية والعينية)	-	تحتسب من إجمالي قيمة الاشتراك العيني والاشتراك النقدي خلال الطرح الأولي أو أي طروحات مستقبلية. وأتعاب هيكل رأس المال لا تنطبق على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الثانية خلال فترة الطرح الإضافي الثاني للصندوق.	تدفع مرة واحدة فوراً بعد إغلاق الطرح لأي عملية جمع لرأس المال
رسوم الاشتراك	2% من المبلغ المشترك به والمخصص	-	يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم اشتراك بنسبة 2% من مبالغ الاشتراك النقدية المدفوعة والمخصصة. ويتم خصم رسوم الاشتراك هذه عند استلام مبلغ الاشتراك وسداده لمدير الصندوق. وذلك علاوة على مبلغ الاشتراك. وسيتم فرض رسوم الاشتراك على جميع المشتركين بشكل نقدي في وحدات الصندوق أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. ولن يتم إعفاء أي مشترك بشكل نقدي من رسوم الاشتراك أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني.	تدفع مرة واحدة عند الاشتراك خلال فترة الطرح الإضافي الثاني
أتعاب هيكل التمويل	1.5% من مبلغ التمويل المسحوب	-	تحتسب عند سحب أي مبلغ من التسهيلات. وبما أن الصندوق لن يستخدم أي مبلغ تمويل إضافي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية، فلا تنطبق أتعاب هيكل التمويل على الطرح الإضافي الثاني.	تدفع أتعاب هيكل التمويل (إن تنطبق) بعد الحصول على موافقة رسمية من البنك الممول بمبلغ التمويل.
رسوم السعي	2.5% من قيمة العقار	-	سيدفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الثانية بقيمة إجمالية قدرها 7,835,000 ريال سعودي.	وتدفع بعد إفراغ العقار مباشرة
رسوم الحفظ	50,000 ريال سعودي مرة واحدة، ورسم سنوي بقيمة 0.025% سنوياً	-	تحتسب بشكل نصف سنوي من صافي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصاريف الثابتة	تدفع بشكل نصف سنوي

			من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، يحد أدنى 200,000 ريال سعودي	
تدفع بشكل نصف سنوي	تحتسب بشكل نصف سنوي من صافي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصاريف الثابتة	-	0.025% من صافي قيمة أصول الصندوق	أتعاب مشغل الصندوق
تدفع بشكل نصف سنوي	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق من إجمالي أصول الصندوق	80,000 ريال سعودي سنوي	-	أتعاب مراجع الحسابات
تدفع بشكل نصف سنوي	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق من إجمالي أصول الصندوق	62,000 ريال سعودي سنوياً		أتعاب مستشار الضريبة
تدفع بشكل سنوي	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق من إجمالي أصول الصندوق	15,000 ريال سعودي سنوياً	-	مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
تدفع بشكل سنوي	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق من إجمالي أصول الصندوق	15,000 ريال سعودي سنوياً	-	أتعاب لجنة الرقابة الشرعية
تدفع بشكل نصف سنوي	تحتسب الاتعاب السنوية بشكل نصف سنوي وتحتسب أتعاب الحضور بعد كل اجتماع	يدفع الصندوق 5,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو مستقل بالإضافة إلى بدل حضور قدره 4,000 ريال سعودي عن كل اجتماع	-	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
تدفع بشكل سنوي	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق من إجمالي أصول الصندوق	7,500 ريال سعودي سنوياً وتدفع هذه الرسوم لهيئة السوق المالية	-	رسوم رقابية
1. قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق 2. تدفع بشكل سنوي	1. مبلغ مقطوع لمرة واحدة من إجمالي أصول الصندوق 2. مبلغ مقطوع بناء على رأس مال الصندوق	من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل لدى تداول السعودية: 1. 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات ويحد أقصى 500,000 ريال سعودي تُدفع إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و 2. 400,000 ريال سعودي تُدفع سنوياً إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات، وتتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق	-	رسوم التسجيل لدى تداول السعودية
1. قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق 2. تدفع بشكل سنوي	1. مبلغ مقطوع لمرة واحدة من إجمالي أصول الصندوق 2. مبلغ بناء على القيمة السوقية للصندوق	من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية: 1. 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و 2. 0.03% سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (يحد أدنى 50,000 ريال سعودي ويحد أقصى 300,000 ريال سعودي)	-	رسوم الإدراج في تداول السعودية
تدفع لمرة واحدة لمقدمي الخدمات	تحتسب تكاليف التعاملات وما يتعلق بها من خدمات بناء كمبلغ	يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل	-	تكاليف التعاملات

	مقطوع لمرة واحدة.	تكلفة الاستحواذ على أي أصل والتصفية وما يتعلق به من دراسات والتكاليف الاستشارية والقانونية والفنية والتقييم وغيرها من متطلبات نفي الجهالة الواجبة، كما يتحمل الصندوق تكاليف التعاملات الخاصة بتوزيع الأرباح على المستثمرين بما يتماشى مع معايير السوق		
	وتم تخصيص ميزانية بمبلغ 1,000,008 ريال سعودي وذلك لسداد ما يتعلق بتكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية الإضافية الثانية.	تشتمل هذه التكاليف على كل من رسوم الترتيب التي يتحصل عليها البنك الممول، إضافةً إلى هامش الربح والمصاريف المتعلقة بأي اتفاقية تحوط في حال قرر مدير الصندوق تثبيت سعر السايبور للتسهيلات.	-	تكاليف التمويل
1. تدفع مرة واحدة للبنك الممول عند سحب التسهيلات مباشرة	تحتسب تكاليف التمويل بناءً على قيمة المبالغ المسحوبة	وبما أن الصندوق حصل على تمويل من مصرف الراجحي، فإن تكاليف التمويل تشمل على الآتي: 1. رسوم ترتيب. 2. هامش الربح بنسبة من مبلغ التمويل المسحوب زائداً سعر السايبور لفترة ستة أشهر. 3. تكلفة إتفاقية التحوط: تحدد في حينها في حال قرر مدير الصندوق تثبيت سعر السايبور للتسهيلات.		
2. هامش الربح زائداً سعر السايبور يدفع بشكل نصف سنوي للبنك الممول				
3. تكلفة إتفاقية التحوط: تحدد في حينها في حال قرر مدير الصندوق تثبيت سعر السايبور للتسهيلات.				
1. مجمع الملقا السكني (الثمانية مباني المؤجرة): مبلغ 1,350,000 ريال سعودي سنوياً لصالح مؤسسة أريب للتنفيذ كمصاريف وأتعاب إدارة مجمع الملقى السكني.	- مجمع الملقا السكني (الثمانية مباني المؤجرة): مبلغ 1,350,000 ريال سعودي سنوياً لصالح مؤسسة أريب للتنفيذ كمصاريف وأتعاب إدارة مجمع الملقى السكني.	يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بأتعاب تشغيل وإدارة وصيانة العقارات المملوكة من قبل الصندوق وفقاً للتعاقدات الموقعة سواء مع مقدمي الخدمات المتخصصين أو مع مستأجري العقارات.	-	أتعاب إدارة الأملك
2. مجمع الملقا السكني (العشرة مباني الشاغرة): التسوية تتم بعد تقديم كل مستخلص بناء على الفواتير المقدمة.	- مجمع الملقا السكني (العشرة مباني الشاغرة): تم تعيين شركة بانيت بنظام عقود التكلفة المضافة على أساس التكلفة +15% من التكلفة (وبحد أقصى 2,200,000 ريال سعودي). بالإضافة إلى عمولات و أتعاب تسويق تصل إلى 7% من إيرادات التأجير المحصلة والخاصة بعقود الإيجار الجديدة و 3.5% من إيرادات التأجير المحصلة من عقود الإيجار التي يتم تجديدها.			
3. مركز بلازو: كل ستة أشهر.	- مركز بلازو: مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً. لصالح شركة نمو			

4. الأصول العقارية الأخرى: لا تنطبق أتعاب إدارة الأملاك عليها حيث يكون المستأجر مسؤول عن إدارة العقار.	المحدودة كمصاريف وأتعاب إدارة مركز بلازو. - الأصول العقارية الأخرى: لا تنطبق أتعاب إدارة الأملاك عليها حيث يكون المستأجر مسؤول عن إدارة العقار.			
تكرار الدفع يكون بشكل سنوي ما عدا لعقار جالري مول وعقار المبنى التدريبي لكليات الفارابي فيكون تكرار الدفع بشكل نصف سنوي	- تم تخصيص ميزانية تكاليف التأمين المتعلقة بالأصول العقارية بمبلغ 851,200 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقارات	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التأمين المتعلقة بالأصول العقارية.		تكاليف التأمين
تدفع مرة واحدة بناءً على الترتيبات والتعاقدات مع المطورين.	تحتسب أتعاب التطوير كنسبة من قيمة أعمال التطوير وبما يتماشى مع الآليات التعاقدية السائدة في السوق.	في حال قام الصندوق مستقبلاً بالاستحواذ على مشاريع قيد التطوير وبنسبة لا تتجاوز 25% 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.	-	أتعاب التطوير
تدفع مرة واحدة بناءً على الترتيبات والتعاقدات ذات العلاقة مع مقدمي الخدمات	تحتسب مصاريف أصول الصندوق كمبلغ مقطوع بناءً على الأعراف السائدة والمتعلقة بكل مجال ذات علاقة	عند القيام بأعمال تطوير مستقبلية، يتحمل الصندوق جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشتريات والإشراف، وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها من أصول الصندوق للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة	-	مصاريف أصول الصندوق
تدفع عند المطالبة - ميزانية	تحتسب عند الحصول على الخدمة، - وتم تخصيص ميزانية بمبلغ 150,000 ريال سعودي لسداد أتعاب المستشار القانوني للصندوق (مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية - بالتعاون مع كينج آند سيالدينج إل إل بي).	-	0.5% من إجمالي أصول الصندوق كحد أعلى	مصاريف أخرى

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

2. جدول يشتمل على استثمار افتراضي لمالك الوحدات

الجدول التالي يوضح مثال افتراضي وتوضيحي لاستثمار عميل بمبلغ 1,000,000 ريال سعودي لمدة عشر سنوات "مدة الاستثمار"، وبافتراض أن رأس مال الصندوق في تلك الفترة هو 1,410,088,480 ريال سعودي ولم تتغير طول مدة الاستثمار، وعلى افتراض أن يحقق الصندوق عائد إجمالي على الاستثمار بنسبة 11.20% للعام الأول من الطرح الإضافي الثاني وبنسبة 11.20% سنوياً ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من الطرح الإضافي الثاني، وعلى افتراض بأن الصندوق سيوزع 100% من صافي عوائد الصندوق سنوياً، وعلى افتراض بأن جميع مصاريف الصندوق لم تتغير طول مدة الاستثمار، كما احتسبت رسوم التسجيل والإدراج في السوق المالية (تداول) للقيمة السوقية للصندوق سنوياً بالحد الأقصى. الجدول التالي يوضح حصة مالك الوحدات من المصاريف والعائد الصافي للاستثمار بالريال السعودي وذلك بناءً على المثال الافتراضي:

سعر الوحدة	10 ريال سعودي
عدد وحدات الصندوق	141,008,848 وحدة
رأس مال الصندوق الافتراضي	1,410,088,480 ريال سعودي
إجمالي قيمة أصول الصندوق	2,062,727,909 ريال سعودي
مبلغ التمويل المسحوب الافتراضي (بناءً على نسبة تمويل الصندوق 43.52%) من إجمالي قيمة أصول الصندوق)	737,500,000 ريال سعودي
قيمة الإيجار السنوي الافتراضي في العام الأول من الطرح الإضافي صافي	157,970,014 ريال سعودي
قيمة الإيجار السنوي الافتراضي ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من الطرح الإضافي	157,970,014 ريال سعودي
مبلغ الاشتراك الافتراضي	1,020,000 ريال سعودي
رسوم الاشتراك	20,000 ريال سعودي
مبلغ الاستثمار الافتراضي	1,000,000 ريال سعودي
عدد وحدات الاشتراك الافتراضي	100,000 وحدة

نوع الرسوم		السنة الأولى والثانية من الطرح الإضافي الثاني		من السنة الثالثة إلى السنة العاشرة من الطرح الإضافي الثاني	
الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق
الرسوم والمصاريف المتكررة					
رسوم الإدارة (9% من صافي قيمة الإيجار السنوي، على أن لا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق)	9,523,841	6,754	9,523,841	9,523,841	6,754
رسوم الحفظ (0.025% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق)	490,675	348	490,675	490,675	348
أتعاب مشغل الصندوق (0.025% من صافي قيمة أصول الصندوق)	331,306	235	331,306	331,306	235
أتعاب مراجع الحسابات (80,000 ريال سعودي)	75,000	53	75,000	75,000	57
أتعاب لجنة الرقابة الشرعية (15,000 ريال سعودي)	15,000	11	15,000	15,000	11
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (42,000 ريال سعودي)	26,000	18	26,000	26,000	30

44	62,000	44	62,000	أتعاب مستشار الضريبة (62,000 ريال سعودي)
11	15,000	0	0	مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (15,000 ريال سعودي)*
566	797,567	566	797,567	رسوم الإدراج ورسوم التسجيل لدى تداول
5	7,500	5	7,500	رسوم رقابية (7,500 ريال سعودي)
3,145	4,435,221	3,145	4,435,221	مصاريف أخرى (الخدمات المهنية والتشغيلية والمصاريف الاستشارية والرسوم التنظيمية وأتعاب الخدمات القانونية)
2,801	3,950,000	2,801	3,950,000	أتعاب إدارة الأملاك
604	851,200	604	851,200	تكاليف التأمين
1,151	1,623,479	1,151	1,623,479	إيجار أرض وتحسينات الأصول العقارية المبدئية
23,994	33,833,500	23,994	33,833,500	تكاليف التمويل
39,755	56,058,289	39,729	56,022,289	إجمالي الرسوم والمصاريف المتكررة

%2.72		%2.72		نسبة تكاليف الصندوق المتكررة من إجمالي قيمة الأصول
%3.97		%3.97		نسبة تكاليف الصندوق المتكررة من رأس المال
939,819	1,325,227,909	939,819	1,325,227,909	صافي مبلغ الاستثمار الافتراضي قبل العائد
112,028	157,970,014	112,028	157,970,014	العائد الإجمالي المحقق*
%11.20		%11.20		العائد الإجمالي المحقق (%)
1,051,847	1,483,197,923	1,051,847	1,483,197,923	صافي مبلغ الاستثمار الافتراضي بعد العائد
72,273	101,911,725	72,299	101,947,725	العائد الصافي الافتراضي للاستثمار
%7.23		%7.23		العائد الصافي الافتراضي للاستثمار (%)

* تم إضافة بند (مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك) وذلك للالتزام بتعميم الهيئة فيما يخص التزام مدير الصندوق بقواعد جباية الزكاة بناءً على القرار الوزاري الصادر من من معالي وزير المالية رئيس مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (29791) بتاريخ 1444/05/09هـ.

الرسوم والمصاريف غير المتكررة (مدفوعة من رأس مال الصندوق الخاص بالطرح الإضافي الثاني)**				
أتعاب هيكل التمويل	لا تنطبق	لا تنطبق	لا يوجد	لا يوجد
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	لا تنطبق	لا تنطبق	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني	150,000	106	لا يوجد	لا يوجد
الرسوم الأولية للتسجيل والإدراج	110,000	78	لا يوجد	لا يوجد
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجاهالة والتقييم للأصول العقارية الجديدة	1,000,008	709	لا يوجد	لا يوجد
رسوم السعي	7,835,000	5,556	لا يوجد	لا يوجد
أتعاب هيكل رأس المال	لا تنطبق	لا تنطبق	لا يوجد	لا يوجد
إجمالي الرسوم والمصاريف غير المتكررة (مدفوعة من رأس مال الصندوق الخاص بالطرح الإضافي)	9,095,008	6,450	لا يوجد	لا يوجد
نسبة إجمالي الرسوم والمصاريف غير المتكررة من إجمالي قيمة الأصول	%0.44		لا يوجد	لا يوجد
نسبة إجمالي الرسوم والمصاريف غير المتكررة من رأس مال الصندوق	%0.64		لا يوجد	لا يوجد

* عائد إجمالي مستهدف بنسبة 11.20% في العام الأول من الطرح الإضافي الثاني و11.20% سنوياً ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من الطرح الإضافي الثاني (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)

** سيتم استخدام متحصلات الطرح الإضافي الثاني للاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية وسداد الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية (غير المتكررة) الخاصة بالطرح الإضافي الثاني

مثال افتراضي لحساب رسوم الإدارة

صافي قيمة أصول الصندوق الافتراضي	900.54 مليون ريال سعودي
صافي قيمة الإيجار السنوي الافتراضي	112.03 مليون ريال سعودي
رسوم الإدارة 9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل، على أن لا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق:	
9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي	10.08 مليون ريال سعودي
0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق	6.75 مليون ريال سعودي
باعتبار القيمة الأقل، يكون إجمالي رسوم الإدارة المطبقة على الصندوق ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق	6.75 مليون ريال سعودي

عدد وحدات الاشتراك الافتراضي	100,000 وحدة
مبلغ الاستثمار الافتراضي	1,000,000 ريال سعودي
رسوم الإدارة	6,754 ريال سعودي

- يقر مدير الصندوق بأن الرسوم المذكورة في هذه الفقرة تشمل جميع الرسوم المفروضة على الصندوق وأن مدير الصندوق سيتحمل أي رسم لم يُذكر

المسؤولية

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 و لجنة الرقابة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق (يُشار إلى كلٍّ منهم "طرف مؤمن عليه") أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مستثمر وذلك بخصوص أي خسارة يتعرض لها الصندوق بسبب القيام أو عدم القيام بأي تصرف من أي الأطراف المذكورة فيما يتعلق بالتزاماتهم تجاه الصندوق. وفي هذه الحالة، فإنه يشترط لأي طرف مؤمن عليه، والذي يريد أن يستند إلى أحكام هذه الفقرة، أن يكون قد تصرف بحسن نية وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الجسيم أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

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

16. التأمين

يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بتكاليف تأمين العقارات المملوكة من قبل الصندوق. وتم تخصيص ميزانية تكاليف التأمين المتعلقة بالأصول العقارية بمبلغ 851,200 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقارات. وسيتمثل الصندوق المصاريف الفعلية فقط، وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث. وتفاصيل تكاليف التأمين هي كالتالي:

اسم العقار	اسم شركة التأمين	تفاصيل التأمين	التكلفة السنوية (ميزانية)	تكرار دفع الرسم
مجمع الملحق السكني	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة.	140,000	سنوي
		- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.		
جالري مول	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على أخطار التركيب.	55,000	نصف سنوي
مركز بلازو	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة.	25,000	سنوي
		- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.		
مركز "هوم وركس"	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة.	25,000	سنوي
		- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.		
مركز "أهلا كورت"	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة.	20,000	سنوي
		- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.		
مركز "بن 2" التجاري	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة.	35,000	سنوي
		- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.		
مركز "النخبة التجاري"	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة.	50,000	سنوي
		- يتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.		
برج الجانيس	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة.	207,000	سنوي
		- سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.		
كليات الفارابي	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكافل الراجحي)	- سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين مسؤولية عامة.	105,000	سنوي
		- سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على الممتلكات.		

المبنى التدريبي لكليات الفارابي	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكاثل الراجحي)	سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على كافة أخطار التركيب.	32,500	نصف سنوي
كليات الرؤية للتعليم - جدة	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكاثل الراجحي)	سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على كافة أخطار التركيب.	50,000	نصف سنوي
مستودعات أكون	شركة الراجحي للتأمين التعاوني (تكاثل الراجحي)	سيتم تأمين العقار بوثيقة تأمين على كافة أخطار التركيب.	106,700	نصف سنوي

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

17. أصول الصندوق

(أ) آلية تسجيل ملكية أصول الصندوق

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

(ب) بيان تفصيلي لكل من:

1. أسماء المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق

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 أخذاً في عين الاعتبار مسؤوليته الائتمانية تجاه مالكي الوحدات. والمقيمين المعينين للصندوق هم كالتالي:

المقيمين المعينين للصندوق	وايت كيوبز	شركة أبعاد للتقييم العقاري ("إنتماء المتطورة" سابقاً)	شركة إسناد للتقييم العقاري	شركة القرن الواحد والعشرين وشركة للتقييم العقاري (سنشري 21 السعودية)
الشعار				
العنوان	رقم 408 الملحق طريق الأمير محمد بن سعد ص.ب. 2955 الرياض 13524 المملكة العربية السعودية	مبنى أوش، الطابق الخامس، مكتب 22 شارع محمد إبراهيم مسعود، حي السلامة ص.ب. 4688 جدة 23524 المملكة العربية السعودية	حي النهضة، شارع محمد بن ابي بكر ص.ب. 21454 جدة 1575 المملكة العربية السعودية	الرياض - طريق أنس بن مالك - حي الملحق
معلومات الاتصال	+966 11 254 2126	920004134	+966 12 206 4111	920013586
الموقع الإلكتروني	http://whitecubesre.com	لا يوجد	www.esnadrealestate.com	/https://century21.sa

2. كيفية تقييم كل أصل يملكه الصندوق:

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

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

والمرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

3. قيمة التقييم لكل أصل مراد الاستثمار فيه:

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

فما يلي نبذة عن تقييم الأصول العقارية للصندوق:

تقييم الأصول العقارية المبدئية (كما في يوليو 2018م):

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

اسم العقار/المنفعة	وايت كيوبز	جهة التقييم			قيمة الشراء المعتمدة (مليون ر.س.)
		التقييم (مليون ر.س.)	تاريخ التقييم	شركة أبعاد للتقييم العقاري	
مجمع الملقا السكني	307.5	يوليو 2018م	324.8	يوليو 2018م	314.0
جالري مول	189.3	يوليو 2018م	164.9	يوليو 2018م	155.0
مركز بلازو	93.0	يوليو 2018م	100.6	يوليو 2018م	93.3
مركز "هوم وركس"	88.0	يوليو 2018م	89.2	يوليو 2018م	78.0
مركز "أهلاً كورت" التجاري	70.0	يوليو 2018م	72.2	يوليو 2018م	70.0
مركز "بن 2" التجاري	95.0	يوليو 2018م	87.7	يوليو 2018م	90.0
مركز "النخبة" التجاري	162.4	يوليو 2018م	156.8	يوليو 2018م	160.0
المجموع	1,005.2	-	996.2	-	960.3

ملاحظات:

- تم تقييم كل من مجمع الملقا السكني، وجالري مول، ومركز بلازو، وأهلاً كورت، ومركز النخبة التجاري، بناءً على التدفقات النقدية للعقار دون الأخذ في الاعتبار أي ترتيبات تتعلق بالتأجير الكامل للعقارات. كما تم تقييم مركز بن 2 التجاري بناءً على الطريقة المعتمدة في تقرير التقييم من خلال احتساب قيمة التكلفة علماً بأن القيمة التقديرية للعقار هي 76.05 مليون ريال سعودي باستخدام طريقة التدفقات النقدية.
- تم تقييم عقار هوم ووركس بناءً على العقد المبرم مع المستأجر (شركة الفطيم العالمية التجارية) كونها جهة مستقلة عن مالك العقار

تقييم الأصول العقارية الإضافية الأولى (كما في فبراير 2020م):

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

اسم العقار/المنفعة	جهة التقييم					
	وايت كيوبز			شركة أبعاد للتقييم العقاري		
	التقييم (مليون ر.س.)	تاريخ التقييم	طريقة التقييم	التقييم (مليون ر.س.)	تاريخ التقييم	طريقة التقييم
برج الجانيس	451.57	فبراير 2020م	خصم التدفقات النقدية	436.64	فبراير 2020م	خصم التدفقات النقدية

اسم العقار/المنفعة	جهة التقييم						
	شركة خبير التثمين			وايت كيوز			
	طريقة التقييم	تاريخ التقييم	التقييم (مليون ر.س.)	طريقة التقييم	تاريخ التقييم	التقييم (مليون ر.س.)	
كليات الفارابي	213.33	فبراير 2020م	خصم التدفقات النقدية	210.00	فبراير 2020م	خصم التدفقات النقدية	210.00
المبنى التدريبي لكليات الفارابي	70.62	فبراير 2020	خصم التدفقات النقدية	70.00	فبراير 2020م	خصم التدفقات النقدية	65.00
المجموع	735.52	-	-	716.64	-	-	689.00

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

تقييم الأصول العقارية الإضافية الثانية (كما في أغسطس 2020م):

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

اسم العقار/المنفعة	جهة التقييم					
	شركة خبير التثمين			وايت كيوبز		
	طريقة التقييم	تاريخ التقييم	التقييم (مليون ر.س.)	طريقة التقييم	تاريخ التقييم	التقييم (مليون ر.س.)
كليات الرؤية للتعليم - جدة	100.00	يوليو 2020م	خصم التدفقات النقدية	96.00	أكتوبر 2020م	خصم التدفقات النقدية
مستودعات أكون	220.69	يوليو 2020م	خصم التدفقات النقدية	216.00	أكتوبر 2020م	خصم التدفقات النقدية

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

4. عدد مرات التقييم وتوقيته:

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").

(ج) الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة

يقوم مدير الصندوق بإعلان صافي قيمة أصول الصندوق خلال 30 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:

1. العقارات محل الاستحواذ
2. أسماء شركات التقييم
3. تاريخ تقرير كل تقييم
4. قيمة التقييم لكل عقار
5. معدل متوسط التقييمات
6. سعر شراء كل عقار

18. 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 بيان أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومؤهلاتهم، والإفصاح عن الأعضاء المستقلين مجلس إدارة الصندوق** 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:

- **الأستاذ/ عمار أحمد صالح شطا (رئيس مجلس الإدارة - عضو غير مستقل)**
 - الأستاذ / عمار هو المؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة الخبير المالية.
 - رائد في تطوير الأوراق المالية والمنتجات المالية الإسلامية، وهو حاصل على خبرة تزيد عن 30 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.
- **الأستاذ / أحمد سعود حمزة غوث (عضو مجلس إدارة غير مستقل)**
 - الأستاذ / أحمد هو عضو مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة الخبير المالية.
 - لديه خبرة تزيد عن 20 سنة في الخدمات المصرفية للشركات، والتمويل الإسلامي، وإدارة الأصول والأسهم الخاصة. وهو يشغل حالياً عضوية مجالس إدارة عدد من صناديق الاستثمار العقاري وصناديق الأسهم الخاصة.
 - خلال عمله السابق لدى البنك الأهلي السعودي، اكتسب خبرة شاملة في إدارة محافظ القروض وهيكله القروض الإسلامية. كما اكتسب من خلال مسؤولياته الإشرافية على إدارة الأصول بشركة الخبير المالية مزيداً من الخبرات المتنوعة في صناديق التطوير العقاري والصناديق المُدارة للدخل وصناديق الأسهم.
 - حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن في مدينة الظهران بالمملكة العربية السعودية.
- **الأستاذ / هشام عمر علي باروم (عضو مجلس إدارة غير مستقل)**
 - الأستاذ / هشام هو نائب الرئيس التنفيذي لشركة الخبير المالية.
 - لديه خبرة تزيد عن 20 سنة في إدارة المؤسسات المالية وإدارة الاستثمارات وتطوير الأعمال.
 - كان قبل التحاقه بشركة الخبير المالية يشغل منصب نائب الرئيس التنفيذي بمجموعة شركات إيلاف حيث تولى مسؤولية التخطيط وتنفيذ الاستراتيجيات. وقد بدأ حياته المهنية بالعمل في مجموعة إدارة الأصول بالبنك الأهلي السعودي حيث شغل مناصباً مختلفة على مدى فترة 9 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.
- **الأستاذ / فاروق فؤاد أحمد غلام (عضو مجلس إدارة مستقل)**
 - الأستاذ / 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 20 عاماً من الخبرة الشاملة في الشؤون القانونية، التمويل الإسلامي والاستثمار وهيكله المالية.
 - كان الشريك التنفيذي ورئيس قسم إدارة الأصول لشركة الخبير المالية (من أغسطس 2006م حتى أغسطس 2009م). وقبل ذلك، كان رئيس تطوير المنتجات والمخاطر التشغيلية في البنك الأهلي السعودي حيث كان المسؤول عن إطلاق وتنظيم الصناديق الاستثمارية.
 - حاصل على درجة الماجستير في الدراسات القانونية الدولية المتخصصة في مجال الأعمال والصفقات التجارية العالمية من كلية واشنطن للقانون في الولايات المتحدة الأمريكية، وشهادة في القانون من جامعة الملك عبد العزيز في مدينة جدة بالمملكة العربية السعودية.
- **الأستاذ / عادل عبد الله إسماعيل سموم (عضو مجلس إدارة مستقل)**
 - الأستاذ / عادل هو مستشار مالي مرخص ومحكم تجاري دولي والرئيس التنفيذي لشركة سموم للاستشارات والخدمات المالية. كما أنه مالك ورئيس مجموعة العوادلية التجارية.
 - شغل منصب رئيس مجلس إدارة المعهد العربي للزمالات المالية (زمالات)، ورئيس معهد الأعمال للتدريب، ورئيس دار التوطين الأهلية.
 - كما شغل عدة مناصب مالية أساسية بشركة الخطوط الجوية العربية السعودية على مدى 23 عاماً، منها مساعد مدير عام للتخطيط المالي ورئيس الفريق المالي للتخصيص والرئيس المالي للخدمات الفنية.
 - حاصل على درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك عبد العزيز بجدة، المملكة العربية السعودية.

(ب) **مجموع المكافآت المتوقعة دفعها لأعضاء مجلس الإدارة خلال مدة الصندوق**

يدفع الصندوق 5,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو مستقل بالإضافة إلى بدل حضور قدره 4,000 ريال سعودي عن كل اجتماع. وقد تم تعيين عضوين مستقلين للصندوق. وعليه ستكون قيمة الأتعاب الإجمالية المدفوعة للعضوين هي رسم سنوي ثابت بقيمة 10,000 ريال سعودي سنوياً للعضوين. بالإضافة إلى بدل حضور بقيمة 4,000 ريال سعودي عن كل اجتماع يحضره العضو الواحد. ومن المتوقع أن يتم عقد اجتماعين اثنين خلال السنة كحد أدنى (وأربعة اجتماعات خلال السنة كحد أقصى)، وعليه سيكون إجمالي بدل الحضور المتوقع للعضوين هو 16,000 ريال سعودي كحد أدنى (32,000 ريال سعودي كحد أقصى).

وبذلك، يكون مجموع الأتعاب المتوقع دفعها خلال السنة لأعضاء مجلس الإدارة المستقلين هي 26,000 ريال سعودي كحد أدنى (42,000 ريال سعودي كحد أقصى) لكافة الأعضاء المستقلين.

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

(ج) أي تعارض متحقق أو محتمل بين مصالح عضو مجلس إدارة الصندوق ومصالح الصندوق

في حال نشوء أي تعارض مصالح، يجب على مدير الصندوق في جميع الأوقات أن يلتزم بواجباته تجاه الصندوق (بما في ذلك الواجبات المترتبة عليه بمقتضى لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن هيئة السوق المالية). وفي حال نشوء تعارض مصالح، سوف يتعامل مدير الصندوق مع كل مالكي الوحدات بطريقة عادلة، ولن يفضل أي منهم على الآخر. وسوف يسعى مجلس إدارة الصندوق إلى إيجاد تسوية عادلة لأي منازعات بين الصندوق وبين برامج الاستثمار الجماعي الأخرى التي تشمل الأطراف ذوي العلاقة. ويجب أن يتم تنفيذ المعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة، إن وجدت، على أساس تجاري بحت. وسوف يتم توفير إجراءات التعامل مع حالات تعارض المصالح لمالكي الوحدات بناءً على طلب كتابي موجه إلى مدير الصندوق. السياسات والإجراءات التي ستتبع لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل و/أو فعلي ستقدّم عند طلبها دون مقابل لا يوجد حالياً أي تعارض متحقق أو محتمل بين مصالح أعضاء مجلس الإدارة ومصالح الصندوق.

(د) وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق

- يكون مجلس إدارة الصندوق مسؤولاً عن الآتي:
- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - الموافقة على عقود تقديم
- خدمات الإدارة للصندوق، وعقود تقديم خدمات الحفظ، ولا يشمل ذلك العقود المبرمة وفقاً للقرارات الاستثمارية بشأن أي استثمارات قام بها الصندوق أو سيقوم بها المستقل.
- الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق المشار إليه الفقرة الفرعية (6) من الفقرة (هـ) من المادة (13) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.
- الإشراف، و - متى كان ذلك مناسباً - الموافقة أو المصادقة على أي تعارض مصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
- الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع لجنة المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق أو مسؤول المطابقة والالتزام لديه لمراجعة التزام الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة ذات العلاقة، ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المتطلبات المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- الموافقة على جميع التغييرات المنصوص عليها المادتين السادسة والعشرين والسابعة والعشرين من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وذلك قبل حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات والهيئة أو إشعارهم -حيثما ينطبق-.
- التأكد من احتمال ودقة شروط وأحكام الصندوق وأي مستند آخر (سواء أكان عقداً أم غيره) يتضمن إفصاحات تتعلق بالصندوق ومدير الصندوق وإدارته للصندوق، إضافة إلى التأكد من توافق ما سبق مع أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق.
- تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.
- العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
- تدوين محاضر الاجتماعات التي تشتمل على جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق.
- الاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها المشار إليه في الفقرة الفرعية (12) من الفقرة (هـ) من (13) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

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) بيان بأي صندوق استثمار آخر يشرف عليه أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق

اسم عضو مجلس الإدارة	الصندوق	نوع العضوية
عمار أحمد صالح شطا (عضو غير مستقل)	صندوق الخبير للتطوير العقاري السكني 2	الرئيس
	صندوق الخبير للفرص الاستثمارية العقاري 1	الرئيس
	صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي 1	الرئيس
	شركة الخبير للفرص الاستثمارية الخليجية المحدودة	الرئيس
	شركة الخبير للملكية الخاصة الصناعي المحدودة 3	الرئيس
	صندوق الخبير الوقفي 1	الرئيس
	صندوق الخبير للدخل المتنوع المتداول	الرئيس
	صندوق الخبير ريت	الرئيس
	صندوق الخبير للنمو والدخل المتداول	الرئيس
أحمد سعود حمزة غوث (عضو غير مستقل)	صندوق الخبير للتطوير العقاري السكني 2	عضو
	صندوق الخبير للفرص الاستثمارية العقاري 1	عضو
	صندوق الخبير للضيافة 1	الرئيس
	صندوق الخبير للفرص الاستثمارية العقاري 2	الرئيس
	شركة الخبير للملكية الخاصة الصناعي المحدودة 3	عضو
	صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي 1	عضو
	شركة الخبير للفرص الاستثمارية الخليجية المحدودة	عضو
	صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي 2	الرئيس
	صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي 3	الرئيس
	صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي 4	الرئيس
	صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي 5	الرئيس
	صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي 6	الرئيس
	صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي 7	الرئيس
	صندوق الخبير الوقفي 1	عضو
	صندوق الخبير للدخل المتنوع المتداول	عضو
	صندوق الخبير ريت	عضو
	صندوق الخبير للملكية الخاصة الصناعي 4	الرئيس
	صندوق الخبير للملكية الخاصة السعودي 1	الرئيس
	صندوق الخبير للملكية الخاصة السعودي 2	الرئيس
	صندوق الخبير للنمو والدخل المتداول	عضو
	صندوق الخبير للملكية الخاصة لتأجير السيارات	الرئيس
	صندوق الخبير الخاص للدخل متعدد الأصول 1	الرئيس
	صندوق الخبير للمرابحة بالريال السعودي	الرئيس
	صندوق الخبير للدخل المتنوع 2030 المتداول	الرئيس
هشام عمر علي باروم (عضو غير مستقل)	صندوق الخبير للضيافة 1	عضو
	صندوق الخبير للفرص الاستثمارية العقاري 2	عضو
	صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي 2	عضو
	صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي 3	عضو
	صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي 4	عضو
	صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي 5	عضو
	شركة الخبير للملكية الخاصة الصناعي المحدودة 3	عضو
	شركة الخبير للفرص الاستثمارية الخليجية المحدودة	عضو
	صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي 6	عضو
	صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي 7	عضو
	صندوق الخبير للدخل المتنوع المتداول	عضو
	صندوق الخبير للملكية الخاصة التعليمي 8	عضو

عضو	صندوق الخير ريت	
عضو	صندوق الخير للنمو والدخل المتداول	
عضو	صندوق الخير للملكية الخاصة السعودي 1	
عضو	صندوق الخير للملكية الخاصة السعودي 2	
عضو	صندوق الخير للملكية الخاصة الصناعي 4	
عضو	صندوق الخير للملكية الخاصة لتأجير السيارات	
عضو	صندوق الخير الخاص للدخل متعدد الأصول 1	
عضو	صندوق الخير للمرابحة بالريال السعودي	
عضو	صندوق الخير للدخل المتنوع 2030 المتداول	
عضو	صندوق الخير للفرص الاستثمارية العقاري 1	فاروق فؤاد غلام (عضو مستقل)
عضو	صندوق الخير للدخل المتنوع المتداول	
عضو	صندوق الخير ريت	
عضو	صندوق الخير الوقفي 1	
عضو	صندوق الخير للنمو والدخل المتداول	
عضو	صندوق الخير للدخل المتنوع 2030 المتداول	عادل عبد الله السموم (عضو مستقل)
عضو	صندوق الخير للتطوير العقاري السكني 2	
عضو	صندوق الخير للفرص الاستثمارية العقاري 1	
عضو	صندوق الخير للفرص الاستثمارية العقاري 2	
عضو	صندوق الخير ريت	

(و) يقر مدير الصندوق يفيد بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل التالية

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

(ز) ويقر مدير الصندوق بأن أعضاء المجلس المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

19. مدير الصندوق

(أ) اسم مدير الصندوق وعنوانه

الاسم: شركة الخير المالية

العنوان: ص.ب. 128289

جدة، 21362

المملكة العربية السعودية

هاتف: 920010707 - 966+

فاكس: 6663 658 12-966+

سجل تجاري رقم: 4030177445

ترخيص هيئة السوق المالية: 07074-37

الموقع الإلكتروني: www.alkhabeer.com

- مدير الصندوق هو شركة مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية وهو مرخص من الهيئة "كمؤسسة سوق مالية" بموجب سجل تجاري رقم 4030177445 الصادر عن وزارة التجارة والاستثمار وبموجب لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس الهيئة وترخيص رقم 07074-37 بتاريخ 2007/07/04م. للقيام بما يلي: (1) التعامل ، (2) الترتيب، (3) تقديم المشورة، (4) إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق ، و(5) الحفظ.

(ب) خطاب صادر عن مدير الصندوق في شأن تقرير العناية المهني، بالصيغة الواردة في الملحق (8) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

انظر الملحق (10) للمزيد من التفاصيل

(ج) مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته

يعين مدير الصندوق مدير محفظة استثمارية مسجل لدى هيئة السوق المالية وفقاً للائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة 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:
- وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي اتباعها عند تنفيذ الأعمال الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله؛
- الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق؛
- تطبيق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام للصندوق وأن يزود الهيئة بنتائج التطبيق عند طلبها.
- وضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها، على أن تتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقييم المخاطر بشكل سنوي على الأقل.
- يجب على مدير الصندوق التعاون مع جميع الأشخاص المعنيين بأداء مهام للصندوق بما في ذلك أمين الحفظ ومراجع الحسابات، وتزويدهم بجميع ما يلزم لأداء واجباتهم ومهامهم وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- إعداد تقرير سنوي يتضمن تقييماً لأداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق - بما في ذلك أمين الحفظ والمطور ومدير الأملاك حسبما ينطبق - ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير المشار إليه هذه الفقرة إلى مجلس إدارة الصندوق.
- إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام.
- التأكد من نظامية وسلامة العقود التي تُبرم لمصلحة الصندوق.
- يُعَدّ مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، سواء أدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولائحة مؤسسات السوق المالية. ويُعَدّ مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.
- يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد الملحق (12) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري عند التقدم بطلبات الموافقة أو الإشعارات للهيئة.
- يجب على مدير الصندوق التقيد بهذه الشروط والأحكام.
- يجب على مدير الصندوق إعداد تقرير سنوي يتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها، ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير إلى مجلس إدارة الصندوق.
- يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد التعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية.

(د) الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله

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

- (1) توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
- (2) إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
- (3) تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
- (4) إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- (5) 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.
- (6) صدور قرار خاص من مالكي وحدات الصندوق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.
- (7) أي حالة أخرى ترى الهيئة بناءً على أسس معقولة أنها ذات أهمية جوهرية.

يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأي من الحالات الواردة ذكرها في الفقرة (5) أعلاه خلال يومي عمل من حدوثها.

عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالات المنصوص عليها الفقرات الفرعية (1) و(2) و(3) و(4) و(5) و(7) أعلاه، توجه الهيئة مدير الصندوق المعزول للدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال 15 يوم عمل من تاريخ صدور قرار الهيئة بالعزل؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى من خلال قرار صندوق عادي، للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.

عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالة المنصوص عليها الفقرة الفرعية (6) أعلاه، يجب عليه استصدار قرار صندوق عادي في نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات على طلب عزل مدير الصندوق؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.

عند تحقق أي من الحالتين المنصوص عليهما في الفقرتين أعلاه، يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة بنتائج اجتماع مالكي الوحدات خلال يومين عمل من تاريخ انعقاده.

يجب على مدير الصندوق التعاون وتزويد أمين الحفظ أو الجهة المعيّنة المخولة بالبحث والتفاوض بأي مستندات تُطلب منه لغرض

تعيين مدير صندوق بديل وذلك خلال 10 أيام عمل من تاريخ الطلب، ويجب على كلا الطرفين الحفاظ على سرية المعلومات.

يجب على مدير الصندوق، عند موافقة مدير الصندوق البديل على إدارة الصندوق وتحويل إدارة الصندوق إليه أن يرسل موافقة مدير الصندوق البديل الكتابية إلى الهيئة فور تسلمها.

إذا مارست الهيئة أيًا من صلاحياتها وفقاً لأي من الفقرات (1) - (7) أعلاه، فيتعين على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى مدير الصندوق البديل وذلك خلال مدة قدرها 60 يوم عمل من تعيين مدير الصندوق البديل. ويجب على مدير الصندوق المعزول أن ينقل حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً ووفقاً لتقدير الهيئة المحض إلى مدير الصندوق البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.

يحق للمالكى الوحدات طلب تصفية الصندوق من خلال قرار خاص للصندوق إن لم يُعيّن مدير صندوق بديل خلال المدة المحددة للبحث والتفاوض المشار إليها أعلاه.

(هـ) أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق

استثناء ما تم الإفصاح عنه في البند (25) من هذه الشروط والأحكام والمعنون "تعارض المصالح"، وحتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام فإنه لا يوجد معاملات تنطوي على تعارض 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 تعارضت 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 تعارض في المصالح عن طريق توخي الحكمة وحسن النية وأخذ مصالح المستثمرين والأطراف ذات العلاقة ككل بعين الاعتبار.

(و) وصف لأي تعارض جوهري في المصالح من من شأنه التأثير في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق وتنفيذها

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

(ز) التفويض للغير أي مهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق يكلف مدير الصندوق طرفاً ثالثاً بها، مع ذكر بيان تفصيلي لذلك

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) الإفصاح عما إذا كان مدير الصندوق ينوي الاستثمار في وحدات الصندوق، وقيمة هذه الاستثمارات

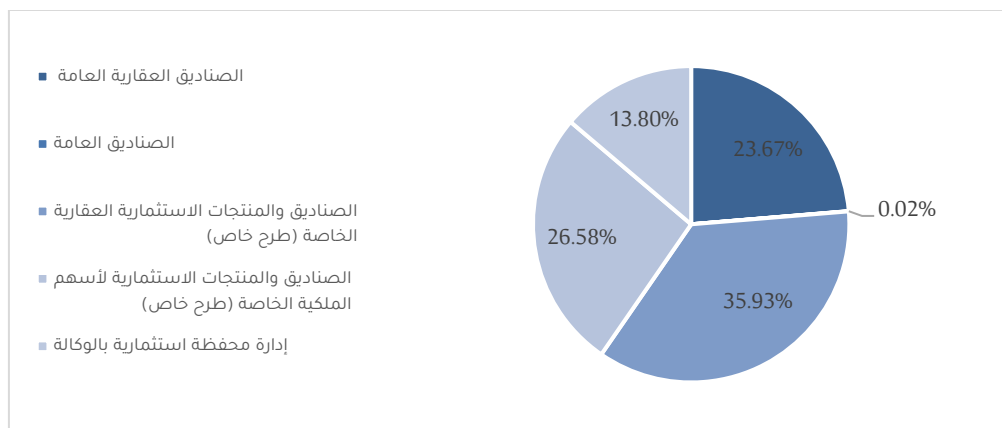
يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في الصندوق من وقت لآخر، شريطة أن يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي.

(ط) نبذة عن مدير الصندوق وهيكل إدارة الأصول في مدير الصندوق، وإجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة، وعدد الصناديق العامة، وحجمها، وعدد موظفي إدارة الأصول

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

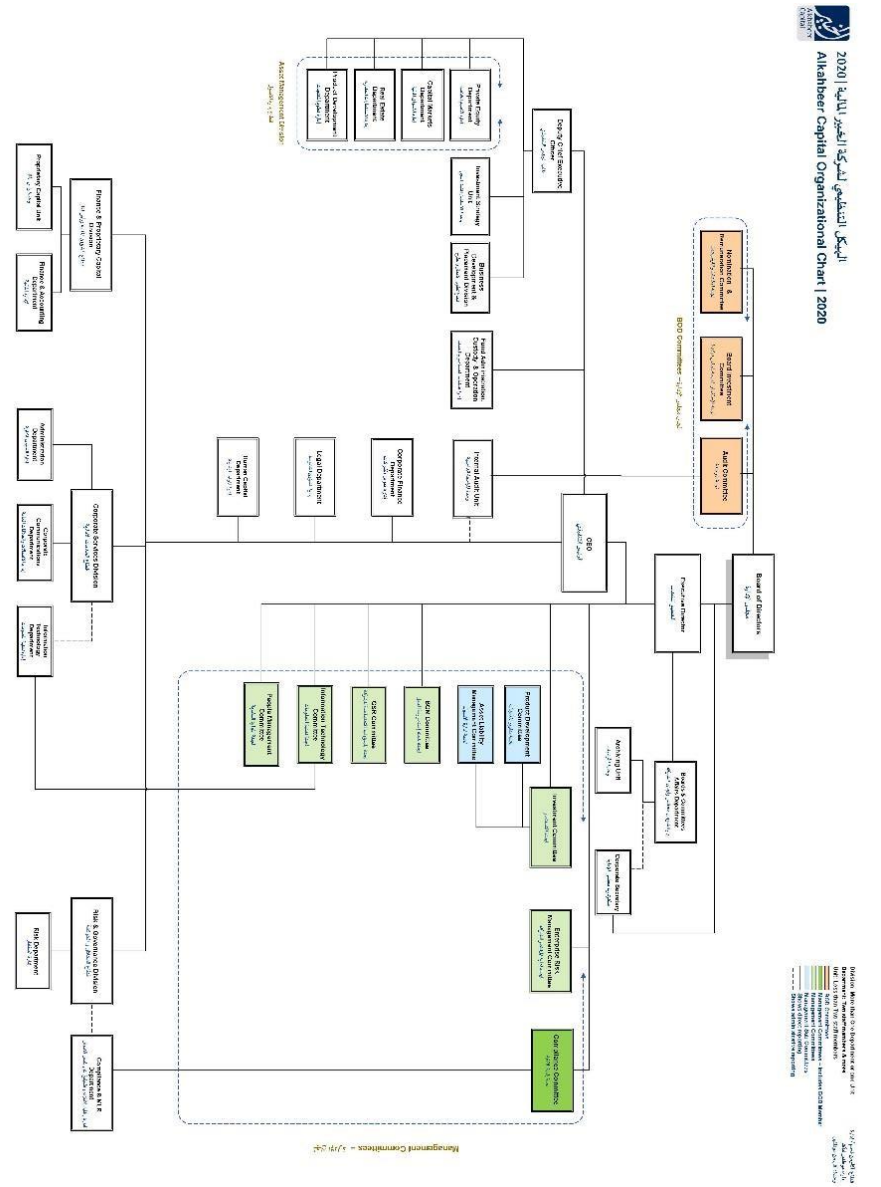
الأصول تحت الإدارة

تدير شركة الخبر المالية أصولاً بقيمة 4.20 مليار ريال سعودي تقريباً كما في 30 يونيو 2020م. وتتوزع هذه الأصول للفئات التالية:

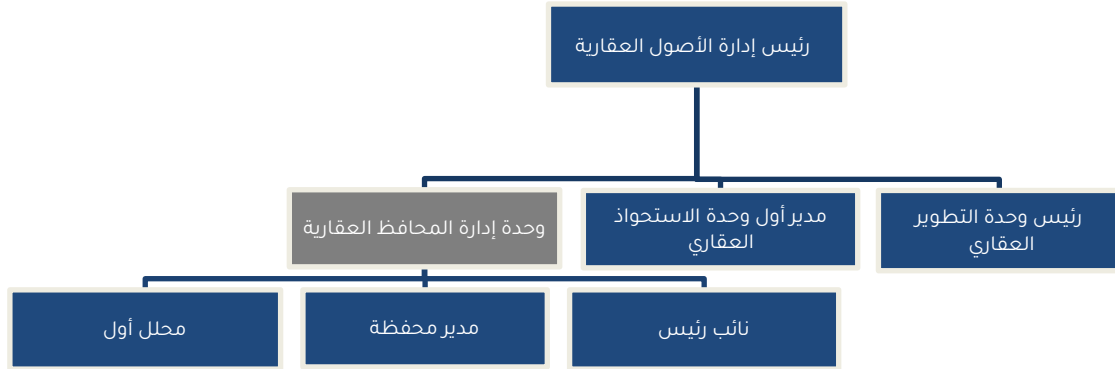


الأصول تحت الإدارة	العدد	القيمة كما في 30 يونيو 2020م (مليون ريال سعودي)
الصناديق العقارية العامة	1 (وهو صندوق الخبر ريت)	995
الصناديق العامة	1 (وهو صندوق الخبر الوقفي 1)	1
الصناديق والمنتجات الاستثمارية العقارية الخاصة (طرح خاص)	7	1,510
الصناديق والمنتجات الاستثمارية لأسهم الملكية الخاصة (طرح خاص)	6	1,117
إدارة محفظة استثمارية بالوكالة	175 محفظة	580
المجموع	15 صندوق/شركة و 175 محفظة	4,203

الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق



الهيكل التنظيمي لإدارة الأصول العقارية



20. المستشار القانوني

مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية
 (بالتعاون مع كينج آند سبالدنغ إل إل بي)
 مركز المملكة، الطابق 20 - طريق الملك فهد
 ص.ب: 14702 - الرياض 11434
 المملكة العربية السعودية
www.kslaw.com

21. أمين الحفظ

(أ) الاسم والعنوان:

شركة الإنماء للاستثمار
 ص.ب. 66333
 الرياض 11576
 المملكة العربية السعودية
 هاتف: +966 112 185 999
 فاكس: +966 112 185 900
www.alinmainvestment.com الموقع الإلكتروني

إن أمين الحفظ مرخص من هيئة السوق المالية كـ "مؤسسة سوق مالية" بموجب الترخيص رقم 37-09134. وسيقوم أمين الحفظ بتأسيس واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تُكوّن "شركة ذات غرض خاص") لتحوز ملكية أصول الصندوق. وسوف تحافظ مثل هذه الهيكلية 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

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

(ج) المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً فيما يتعلق بصندوق الاستثمار العقاري المتداول

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

(د) الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله**(1) للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق، وذلك في حال وقوع أي من الحالات الآتية:**

- (أ) توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
- (ب) إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
- (ج) تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.
- (د) إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالتزام نظام السوق المالية ولوائح التنفيذ.
- (هـ) أي حالة أخرى ترى الهيئة بناءً على أسس معقولة أنها ذات أهمية جوهريّة.
- إذا مارست الهيئة أيًا من صلاحياتها وفقهاً لهذا البند، فيتعين على مدير الصندوق تعيين أمين حفظ بديل وفقاً لتعليمات الهيئة، كما يتعين على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل وذلك خلال الـ 60 يوم عمل الأولى من تعيين أمين الحفظ البديل. ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل - حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً ووفقاً لتقدير الهيئة المحض - إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.

(2) عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق

يجوز لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ فيه مصلحة مالي للوحدات حسبما تتطلبه المنظمة ذات الصلة. وعلى مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بذلك فوراً عن طريق الإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل له خلال 30 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. ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل - حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً - إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة. يجب على مدير الصندوق الإفصاح فوراً في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) عن قيامه بتعيين أمين حفظ بديل لصندوق الاستثمار العقاري.

22. الشركة التي تتولى إدارة الأملاك**(أ) تفاصيل مدرء الأملاك**

اسم العقار	اسم مدير الأملاك	عنوان مدير الأملاك
مجمع الملقا السكني	مؤسسة أريب للتنفيذ	ص.ب. 46881 الرياض 11543 المملكة العربية السعودية
جالري مول	المستأجر (شركة أبناء سليمان القضبي) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق
مركز بلازو	شركة نمو المحدودة	ص.ب. 89609 الرياض 11692 المملكة العربية السعودية
مركز "هوم وركس"	المستأجر شركة الفطيم العالمية التجارية) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق
مركز "أهلا كورت"	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق
مركز "بن 2" التجاري	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق
مركز "النخبة التجاري"	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق
برج الجانسن	المستأجر (شركة آل سعيدان للعقارات) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق
كليات الفارابي	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق
المبنى التدريبي لكليات الفارابي	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة) مسؤول عن إدارة العقار	لا ينطبق
كليات الرؤية للتعليم - جدة	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
مستودعات أكون	المستأجر (شركة أكون للخدمات المساندة) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق

(ب) مهام مدراء الأملاك ومهام الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وواجباتها، ومسؤولياتها

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) الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأملاك تنوي الاستثمار في وحدات الصندوق، وقيمة هذه الاستثمارات يجوز لمدراء الأملاك الاشتراك في الصندوق نقداً أو عيناً كما هو منصوص عليه في البند (11) من الشروط والأحكام والمُعنون "الاشتراك".

23. مراجع الحسابات

(أ) اسم مراجع الحسابات للصندوق، وعنوانه

شركة حلول كرو للاستشارات المهنية (عضو من كرو العالمية)
 ص.ب 40097 - جدة 21499
 المملكة العربية السعودية
www.crowe.com

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

(ب) مهام مراجع الحسابات، وواجباته، ومسؤولياته

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

24. القوائم المالية

تبدأ السنة المالية للصندوق من 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى لتأسيس الصندوق والتي تبدأ السنة المالية لها من تاريخ البدء وتنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2018م.

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 مراجع الحسابات للصندوق. وتتم مراجعة القوائم المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم توفيرها (دون أي رسم) لمالكي الوحدات خلال 30 يوم عمل من نهاية فترة التقرير للقوائم المالية الأولية، و خلال مدة لا تتجاوز 3 أشهر من نهاية فترة التقرير للقوائم المالية السنوية المراجعة وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع تداول السعودية.

25. تعارض المصالح

استثناء ما تم الإفصاح عنه أدناه (نقاط تعارض المصالح المحتملة)، وحتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام فإنه لا يوجد معاملات تنطوي على تعارض مصالح جوهري بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي أطراف أخرى. وقد ينشأ أو يقع تعارضاً في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له ومديره ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه وأي أطراف ذات علاقة من جهة أخرى، وغيره من الصناديق التي يقومون برعايتها أو إدارتها. في حال تعارضت 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 تعارض في المصالح عن طريق توخي الحكمة وحسن النية وأخذ مصالح المستثمرين والأطراف ذات العلاقة ككل بعين الاعتبار.

إن السياسات والإجراءات التي ستتبع لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل و/أو فعلي سيتم تقديمها عند الطلب دون مقابل.

وبدايةً، فقد حدد مدير الصندوق نقاط تعارض المصالح المحتملة التالية:

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 رهنأً 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.

تعارض المصالح فيما يتعلق بالمعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة له

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

يجوز لمدير الصندوق الحصول على رسوم سعي والاستحواذ وذلك مقابل قيامه بالتقصي والتفاوض والمعاينة وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها خلال طرح الصندوق وعلى أي عقارات يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً 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 قبل "صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي 1" 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.

مجلس إدارة الصندوق

يقوم مجلس إدارة الصندوق بالإشراف على أي تعارض 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 تعارض المصالح بحسن النية، كما يرويه مناسباً.

المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة

يمكن أن يقوم الصندوق، من وقت لآخر، بالدخول في تعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة والشركات التابعة لتوفير خدمات للصندوق، ويتعين أن يتم الإفصاح عن تلك التعاملات إلى مجلس إدارة الصندوق وأن تتم بناءً على شروط السوق السائدة. وفي حال رغب أحد الأطراف ذوي العلاقة أو إحدى الشركات التابعة، بما في ذلك، أي صندوق آخر تم تأسيسه من قبل مدير الصندوق في الدخول في صفقة مع الصندوق أو مدير الصندوق، فإنه يلزم عليه الحصول على موافقة كل من مجلس إدارة الصندوق. وفي حال اشترى الصندوق عقار ما من الطرف ذي العلاقة أو إحدى الشركات التابعة أو باعه إليه، يجب أن يكون سعر الشراء المدفوع أو المتحصل عليه من قبل الصندوق متوافقاً مع تقييمات مستقلة، وعلى وجه الخصوص، فإن الأصل العقاري المبدئي الأول "مجمع الملقا السكني" قد تم الإستحواذ عليه من صندوق الخبير للدخل العقاري السعودي 1، 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 (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق" (في جدول "إقرارات وإفصاحات" كل أصل عقاري مبدئي).

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

26. 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 وتداول السعودية. ويفصح عن المعلومات التالية على الفور للهيئة ومالكي الوحدات ودون أي تأخير:
- (1) أي تطورات جوهرية تدرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر على أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين؛
 - (2) أي صفقة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو تأجيره أو رهنه بسعر يساوي أو يزيد على 10% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة أيهما أحدث؛
 - (3) أي خسائر تساوي أو تزيد على 10% من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لقوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة أيهما أحدث؛
 - (4) أي تغييرات في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو لجانه، إن وجدت؛
 - (5) أي نزاع بما في ذلك أي دعاوى قضائية أو دعاوى تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على 5% من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة أيهما أحدث؛
 - (6) أي زيادة أو نقصان في صافي قيمة أصول الصندوق تعادل أو تزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث؛
 - (7) أي زيادة أو نقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة؛
 - (8) أي صفقة بين الصندوق وبين طرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبه كلٌّ من الصندوق وطرف ذي العلاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على 1% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة؛
 - (9) أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسة للصندوق يساوي أو يزيد على 5% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة؛
 - (10) 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 5% من صافي قيمة الأصول وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث؛
 - (11) أي تغيير مقترح لإجمالي قيمة أصول الصندوق.

التقارير الربع سنوية

- يقوم مدير الصندوق بنشر ملخص الإفصاح المالي على موقعه الإلكتروني وموقع تداول السعودية الإلكتروني، حيث يتضمن ملخص الإفصاح المالي على المعلومات التالية:
- سعر الوحدة بنهاية الربع بحسب آخر تقييم، وهو كل من سعر تداول الوحدة في السوق (سعر الإغلاق)، وصافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق بنهاية الربع المعني، ويحتسب بطرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصوله ويقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق. الدخل التأجيري للوحدة الواحدة، وهو صافي دخل الصندوق من استثماره في أصول عقارية مدرة للدخل فقط خلال القيمة السوقية للوحدات.
 - الدخل التأجيري للوحدة الواحدة، وهو صافي دخل الصندوق من استثماره في أصول عقارية مدرة للدخل فقط خلال القيمة السوقية للوحدات
 - جدول يوضح نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية المحملة على الصندوق ونسبتها المئوية من أحدث قيمة إجمالي أصول الصندوق، على أن يوضح الحد الأعلى لجميع المصروفات، وذلك بنهاية الربع المعني.
 - أداء سعر تداول الوحدة في السوق (سعر الإغلاق) خلال الربع المعني، بالإضافة إلى صافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق لنفس الفترة.
 - قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق، ونسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول، بالإضافة إلى نسبة الإشغال لكل عقار كما في نهاية الربع المعني.
 - إجمالي قيمة أصول الصندوق.
 - نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها.
 - نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
 - أي تغييرات أساسية أو غير أساسية تؤثر في عمل الصندوق تمت خلال الربع المعني.
 - بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات والتفاصيل التالية:
 - إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني.
 - عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني.
 - قيمة الربح الموزع خلال الربع المعني وذلك لكل وحدة.
 - نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق.
 - أحقية التوزيعات النقدية التي تم توزيعها خلال الربع المعني.

وإضافة إلى ما ذكر أعلاه يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن توزيعات المتحصلات السابقة من البيع أو التأجير حتى الربع المماثل من العام السابق، على أن يتيح الإفصاح لمالكي الوحدات الاطلاع على توزيعات الصندوق وعددها وأحجامها

التقارير السنوية

ويتولى مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية وتقديمها إلى مالكي الوحدات بما يتماشى مع الملحق (4) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، حيث تتضمن المعلومات الآتية:

- (أ) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق؛
- (ب) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها؛
- (ج) توضيح نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات التي يمتلكها الصندوق؛
- (د) نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق
- (هـ) نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات ، ونسبة المصروفات الغير نقدية من صافي أرباح الصندوق.
- (و) وصف للمؤشر الاسترشادي للصندوق حيثما ينطبق، والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة.
- (ز) 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 التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق
 - نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق
 - نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها.
- (ح) سجل 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 أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق للإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.
- (ط) في حال حدوث تغييرات أساسية أو غير أساسية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق، سيتم الإفصاح عنها.
- (ي) 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؛
- (ك) بيان بالعمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة ذات الصلة يذكر بوضوح غرض العمولات وكيفية استغلالها.
- (ل) أي تعديلات في الشروط والأحكام.
- (م) تقرير تقويم المخاطر.

27. اجتماع مالكي الوحدات

(أ) الظروف التي يُدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات

- (أ) يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه. على أن لا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام هذه اللائحة
- (ب) يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات خلال 10 أيام عمل من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.
- (ج) يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع لمالكي الوحدات خلال 10 أيام عمل من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

(ب) إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات مع ذكر الحد الأدنى للحضور

- (1) يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منند على أن لا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري
- (2) يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.
- (3) يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال 10 أيام من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (25 %) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق ويجب على مدير الصندوق أن ينص على ذلك شروط وأحكام الصندوق.
- (4) تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل 10 أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (21) يوماً قبل الاجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال الخاص به والقرارات المقترحة ويجب على مدير الصندوق إرسال نسخة منه إلى الهيئة.
- (5) يجب على مدير الصندوق عند إعداد جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات أن يأخذ الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكي الوحدات إدراجها ويحق لمالكي الوحدات الذين يملكون (10 %) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق إضافة موضوع أو أكثر إلى جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات شريطة أن لا يتداخل الموضوع المقترح مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- (6) يجوز لمدير الصندوق تعديل جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات خلال فترة الإعلان المشار إليها أعلاه على أن يعلن ذلك في موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة. إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل عشرة أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على 21 يوماً قبل الاجتماع.
- (7) في حال موافقة مالكي الوحدات على أي من القرارات المقترحة في اجتماع مالكي الوحدات واستلزم ذلك تعديل شروط وأحكام الصندوق فعلى مدير الصندوق تعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً للقرار الموافق عليه
- (8) لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عددٌ من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (25 %) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق ما لم تحدد شروط وأحكام الصندوق نسبة أعلى.
- (9) إذا لم يُستوفَ النصاب الموضح أعلاه فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثانٍ بالإعلان عن ذلك موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن (5) أيام. ويُعدّ الاجتماع الثاني صحيحاً أيّاً كانت نسبة الوحدات الممثلة في الاجتماع.
- (10) يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.

(ج) طريقة تصويت مالكي الوحدات، وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات

- يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات ومداولاتها والتصويت على القرارات باستخدام وسائل اتصال تقنية وفقاً للضوابط التي تحددها هيئة السوق المالية.
- يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
- لا يجوز لمالك الوحدات الكبير التصويت في اجتماع مالكي الوحدات الذي يتعلق بالاستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليه.
- يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والمشاركة في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.
- يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50 % أو أكثر من 75 % (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملائها في اجتماع مالكي الوحدات سواء أكان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

28. قائمة 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؛
 - الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
 - أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المفعل.
 - أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق المغلق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.
 - أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدّد من أصول الصندوق المغلق.

- أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدّد من أصول الصندوق المغلق.
- التغيير تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
- زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما وفقاً لأحكام الفقرة (ك) من المادة (38) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير 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.

29. معلومات أخرى

متطلبات اعرف عميلك

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

مشغل الصندوق

الاسم والعنوان:

شركة الخبير المالية

ص.ب. 128289

جدة، 21362

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966-920010707

فاكس: +966-12 658 6663

سجل تجاري رقم: 4030177445

ترخيص هيئة السوق المالية: 07074-37

الموقع الإلكتروني: www.alkhabeer.com

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

مزودو الخدمات الآخرين

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.

العقود المهمة

- العقود المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية والإضافية الأولى والثانية هي كالتالي:

- اتفاقية شراء العقار المبدئي الأول "مجمع الملقا السكني": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الأول بإجمالي سعر شراء وقدره 314,000,000 ريال سعودي. وبموجب الاتفاقية، يتعهد البائع باستخدام العوائد النقدية من الطرح لسداد التمويل المستحق والمتعلق بالأصل العقاري المبدئي من بنك الرياض والبالغ 119,800,000 ريال سعودي. وبعد التسوية للتمويل، يتم تحويل ملكية الأصل من شركة إثراء الرياض (شركة تابعة لبنك الرياض والتي تم تسجيل العقار باسمها على سبيل الرهن) إلى الصندوق. - اتفاقية إيجار العقار المبدئي الأول "مجمع الملقا السكني": تعود منفعة عقد الإيجار مع المستأجر للعقار المبدئي الأول إلى شركة توسع الثالثة (أمين حفظ صندوق الخير للدخل العقاري السعودي 1)، نيابةً عن البائع (صندوق الخير للدخل العقاري السعودي 1). تم الترتيب مع البائع بموجب اتفاقية ملزمة لتحويل عقد الإيجار من شركة توسع الثالثة (أمين حفظ صندوق الخير للدخل العقاري السعودي 1) لصالح الشركة ذات الغرض الخاص التابعة لأمين حفظ الصندوق المتداول (صندوق الخير ريت) أو أي جهة أخرى (بما لا يتعارض مع شروط وأحكام الصندوق)، وذلك فور إتمام نقل ملكية العقار لصالح الصندوق المتداول. ينص عقد الإيجار على إيجار سنوي بمبلغ وقدره 27,950,000 ريال سعودي مستحق الدفع في العاشر من شهر يناير من كل عام ميلادي، ويمكن إنهاء عقد الإيجار بعد العاشر من يناير 2019م بنهاية السنة الإيجارية الثالثة، وذلك من خلال إرسال المستأجر الإشعار المتعلق بإنهاء العقد، وذلك خلال 180 يوم عمل قبل تاريخ نهاية الفترة الإيجارية وإلا يتم تجديد العقد لفترة إيجارية مماثلة قدرها ثلاث سنوات. - عقد إدارة وتشغيل العقار المبدئي الأول "مجمع الملقا السكني": تم توقيع عقد الصيانة وإدارة الأملاك الخاص بالعقار المبدئي الأول بين كل من شركة توسع الثالثة (أمين حفظ صندوق الخير للدخل العقاري السعودي 1) 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 2,500,000 ريال سعودي. - تم الترتيب مع البائع (صندوق الخير للدخل العقاري السعودي 1) بموجب الاتفاقية الملزمة الموقعة معه، لتحويل عقد الصيانة والتشغيل من شركة توسع الثالثة لصالح الشركة ذات الغرض الخاص التابعة لأمين حفظ الصندوق المتداول (صندوق الخير ريت) أو أي جهة أخرى فور إتمام نقل ملكية العقار لصالح الصندوق المتداول، وذلك بما لا يتعارض مع شروط وأحكام الصندوق.	مجمع الملقا السكني
- اتفاقية شراء العقار المبدئي الثاني "جالري مول": وهي اتفاقية لشراء حق انتفاع يتعلق بالعقار المبدئي الثاني بإجمالي سعر شراء وقدره 155,000,000 ريال سعودي. وبموجب الاتفاقية، يدفع الصندوق مبلغ 92,500,000 ريال سعودي نقداً للبائع، إضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ 62,500,000 ريال سعودي وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخير ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على حق الانتفاع بالعقار. - اتفاقية إيجار العقار المبدئي الثاني "جالري مول": سيتم تحويل عقد إيجار الأرض الواقع بها العقار من المستأجر الحالي "شركة أبناء سليمان القضيب" إلى الشركة الحافضة لأصول الصندوق. ومن ثم توقيع عقد تأجير العقار المذكور مع شركة أبناء سليمان القضيب بحيث تكون الفترة الإيجارية لمدة 10 سنوات هجرية (منها خمس سنوات إلزامية) بقيمة إيجارية سنوية صافية وقدرها 22,959,000 ريال سعودي تدفع مقدماً بشكل ربع سنوي ويضاف على قيمة الإيجار أي ضرائب. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر الشركة الحافضة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية السنوية الخاصة بعقد الإيجار المبرم، وسيكون الصندوق مسؤول عن سداد القيمة الإيجارية السنوية للأرض والمحددة بمبلغ 1,579,000 ريال سعودي لصالح أمانة مدينة تبوك بحسب عقد إيجار الأرض المذكور. وبذلك يكون صافي قيمة الإيجار السنوي للعقار (بعد خصم القيمة الإيجارية السنوية للأرض) مبلغ وقدره 21,240,000 ريال سعودي. - عقد إدارة وتشغيل العقار المبدئي الثاني "جالري مول": سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.	جالري مول
- اتفاقية شراء العقار المبدئي الثالث "مركز بلازو": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الثالث بإجمالي سعر شراء وقدره 93,300,000 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 50,388,800 ريال	مركز بلازو

سعودي ويتم دفع الشيك الثاني لشركة نمو المحدودة بمبلغ 42,911,200 ريال سعودي وذلك عند إفراغ العقار أمام كتابة العدل المختصة لصالح الشركة الحافضة لأصول الصندوق. - اتفاقية إيجار العقار المبدئي الثالث "مركز بلازو": سيتم الترتيب لتحويل عقود الإيجارات القائمة بحيث يكون المالك الجديد للعقار (المؤجر) أي جهة يتم تحديدها من قبل شركة الخبير المالية بحيث يتم تحويل عقد الإيجار فور إفراغ العقار. أيضاً في حال لم يتم تأجير معرض رقم 7 قبل الإفراغ و التنازل لصالح الشركة الحافضة لأصول الصندوق. فإن شركة نمو المحدودة ستقوم بتوقيع عقد استئجار للموقع المذكور والبالغ مساحته 415,25 متر مربع بعقد محدد المدة بسنتين هجريتين بقيمة إيجارية سنوية قدرها 548,130 ريال شاملة 10% خدمات تدفع مقدماً وبشكل نصف سنوي ويضاف إلى القيمة الإيجارية ضريبة القيمة المضافة، على أن ينص عقد الإيجار على حق شركة نمو المحدودة بتأجير المعرض من الباطن لأي طرف آخر (بقيمة إيجارية سنوية لا تقل عن 548,130 ريال سعودي) وفي حال تم تأجير المعرض لطرف ثالث غير شركة نمو بعد الإفراغ والتنازل لصالح شركة الخبير المالية أو أي شركة أخرى يتم تعيينها لهذا الغرض (بقيمة إيجارية سنوية لا تقل عن 548,130 ريال سعودي)، فإنه 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 ثلاث سنوات وبقيمة إجمالية سنوية وقدرها 400,000 ريال سعودي مقابل تقديم كافة الخدمات المتعلقة بتشغيل وتسويق وصيانة وتأمين وتقديم خدمات الحراسات الأمنية للعقار وتشمل هذه القيمة أي تكاليف تتعلق بالكهرباء والمياه وغيرها من رسوم أو تكاليف الخدمات العامة.	
- اتفاقية شراء العقار المبدئي الرابع "هوم وركس": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الرابع بإجمالي سعر شراء وقدره 78,000,000 ريال سعودي، وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي وذلك عند إفراغ العقار أمام كتابة العدل المختصة لصالح الشركة الحافضة لأصول الصندوق. - اتفاقية إيجار العقار المبدئي الرابع "هوم وركس": سوف يلتزم البائع بالترتيب لتوقيع ملحق تكميلي بتحويل عقد الإيجار الحالي مع المستأجر الحالي (شركة الفطيم العالمية التجارية) من أجل استكمال العلاقة الإيجارية، بحيث يكون المؤجر أي جهة أخرى يتم تحديدها من قبل شركة الخبير المالية بحيث يتم تحويل عقد الإيجار فور إفراغ العقار المذكور. - اتفاقية إدارة وتشغيل العقار المبدئي الرابع "هوم وركس": سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.	هوم وركس
- اتفاقية شراء العقار المبدئي الخامس "أهلاً كورت": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الخامس بإجمالي سعر شراء وقدره 70,000,000 ريال سعودي، وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ 32,000,000 ريال سعودي. بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ 38,000,000 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 15 سنة إلزامية بمبلغ 7 مليون ريال سعودي لكل سنة هجرية للخمسة سنوات الأولى وبزيادة وقدرها 5% يتم تطبيقها كل خمس سنوات خلال الفترة الإيجارية. وتدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي مقدماً، وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر الشركة الحافضة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. - اتفاقية إدارة وتشغيل العقار المبدئي الخامس "أهلاً كورت": سوف يكون المستأجر "شركة ند العربية للتسويق العقاري" مسؤول عن كافة التكاليف والرسوم المتعلقة بإدارة وتشغيل وتسويق العقار المشار إليه، بما يشمل تكاليف الجهات الحكومية والخدمية (مثل الماء والكهرباء والصرف الصحي وغيرها من الخدمات) والتأمين التشغيلي والضرائب والصيانة التشغيلية وضريبة القيمة المضافة.	أهلاً كورت
- اتفاقية شراء العقار المبدئي السادس "مركز بن 2 التجاري": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الخامس بإجمالي سعر شراء وقدره 90,000,000 ريال سعودي، وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ 50,000,000 ريال سعودي بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ 40,000,000 ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبير ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على العقار.	مركز بن 2 التجاري

- اتفاقية إيجار العقار المبدئي السادس "مركز بن2 التجاري": يتم توقيع عقد تأجير العقار لشركة ند العربية للتسويق العقاري لمدة 15 سنة الزامية بمبلغ 9 ملايين ريال سعودي لكل سنة هجرية للخمسة سنوات الأولى وزيادته 5% يتم تطبيقها كل خمس سنوات خلال الفترة الإيجارية. وتدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي مقدم. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر لصالح الشركة الحافطة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. - اتفاقية إدارة وتشغيل العقار المبدئي السادس "مركز بن2 التجاري": سوف يكون المستأجر شركة ند العربية للتسويق العقاري مسؤول عن كافة التكاليف والرسوم المتعلقة بإدارة وتشغيل وتسويق العقار المشار إليه، بما يشمل تكاليف الجهات الحكومية والخدمية (مثل الماء والكهرباء والصرف الصحي وغيرها من الخدمات) والتأمين التشغيلي والضرائب والصيانة التشغيلية وضريبة القيمة المضافة.	
- اتفاقية شراء العقار المبدئي السابع "مركز النخبة التجاري": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري المبدئي الخامس بإجمالي سعر شراء وقدره 160,000,000 ريال سعودي، وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ 60,500,000 ريال سعودي، بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ 99,500,000 ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبر 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 15 سنة الزامية بمبلغ 16 مليون ريال سعودي لكل سنة هجرية للخمسة سنوات الأولى وزيادته 5% يتم تطبيقها كل خمس سنوات خلال الفترة الإيجارية. وتدفع القيمة الإيجارية بشكل نصف سنوي مقدم. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر الشركة الحافطة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. - اتفاقية إدارة وتشغيل العقار المبدئي السابع "مركز النخبة التجاري": سوف يكون المستأجر "شركة ند العربية للتسويق العقاري" مسؤول عن كافة التكاليف والرسوم المتعلقة بإدارة وتشغيل وتسويق العقار المشار إليه، بما يشمل تكاليف الجهات الحكومية والخدمية (مثل الماء والكهرباء والصرف الصحي وغيرها من الخدمات) والتأمين التشغيلي والضرائب والصيانة التشغيلية وضريبة القيمة المضافة.	مركز النخبة التجاري
- اتفاقية شراء العقار الجديد الثامن "اليجانس تاور": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري بإجمالي سعر شراء وقدره 414,000,000 ريال سعودي، وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ 260,000,000 ريال سعودي، بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ 154,000,000 ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبر ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار الجديد الثامن "اليجانس تاور": سيتم توقيع عقد إيجار مع المالك الحالي "شركة آل سعيدان للعقارات" لمدة خمس سنوات ميلادية بمبلغ 30 مليون ريال سعودي والتي بدورها ستقوم بتأجيره من الباطن. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر الشركة الحافطة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. وفي حال تم تأجير العقار لطرف ثالث فإنه سيتم الترتيب لتحويل جميع الدفعات الإيجارية لحساب ضمان على أن يتم عمل تسوية للقيمة الإيجارية بين الدفعات المستلمة من المستأجرين بالباطن مع الدفعات المستحقة على شركة آل سعيدان للعقارات، عند انتهاء العقد سيتم نقل جميع عقود الإيجار القائمة لصالح الصندوق أو الشركة الحافطة لأصول الصندوق - سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.	برج اليجانس
- اتفاقية شراء العقار الجديد التاسع "كليات الفارابي": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري بإجمالي سعر شراء وقدره 210,000,000 ريال سعودي، وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ 97,000,000 ريال سعودي وذلك بعد خصم القيمة الإيجارية للستة أشهر الأولى مقدماً، بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ 105,000,000 ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبر ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار الجديد التاسع "كليات الفارابي": سيتم توقيع عقد إيجار مع المشغل الحالي "شركة كليات الرؤية للتعليم" (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً) حيث تم تغيير اسم الشركة) لمدة 25 سنة ميلادية بمبلغ 16 مليون ريال سعودي وبنسبة زيادة قدرها 5% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر لصالح الشركة الحافطة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم، والذي يشمل إصدار المستأجر	كليات الفارابي

لسندات أمر تغطي مدة الإيجار الإلزامية فيما عدا الدفعة الإيجارية للسنة الأشهر الأولى والتي ستخصص من قيمة الاستحواذ، بحيث يكون المؤجر الصندوق أو الشركة الحافضة لأصول الصندوق. سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.	
- اتفاقية شراء العقار الجديد العاشر " المبنى التدريبي لكليات الفارابي": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري بإجمالي سعر شراء وقدره 65,000,000 ريال سعودي وبنسبة زيادة قدرها 5% من القيمة الإيجارية لكل خمس سنوات، وبعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، يدفع بموجب شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي مبلغ 26,000,000 ريال سعودي وذلك بعد خصم القيمة الإيجارية للسنة الأولى مقدماً، بالإضافة إلى حصة عينية تعادل مبلغ 32,500,000 ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبر ريت" لصالح البائع بعد تحقق شروط الاتفاقية وإتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار الجديد العاشر "المبنى التدريبي لكليات الفارابي": سيتم توقيع عقد إيجار مع المشغل الحالي "شركة كليات الرؤية للتعليم" (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً) حيث تم تغيير اسم الشركة لمدة 25 سنة ميلادية بمبلغ 6.5 مليون ريال سعودي. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر لصالح الشركة الحافضة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. ويشمل عقد الإيجار إصدار المستأجر لسندات أمر تغطي مدة الإيجار الإلزامية فيما عدا الدفعة الإيجارية للسنة الأولى والتي ستخصص من قيمة الاستحواذ، بحيث يكون المؤجر الصندوق أو الشركة الحافضة لأصول الصندوق. - سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.	المبنى التدريبي لكليات الفارابي
- اتفاقية شراء العقار الجديد الحادي عشر "كليات الرؤية للتعليم بمدينة جدة": وهي إتفاقية لشراء الأصل العقاري بإجمالي سعر شراء وقدره 100,000,000 ريال سعودي ، وسيتم الاستحواذ بعد اكتمال جميع شروط الاتفاقية، وذلك بموجب دفع شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي بقيمة 10,000,000 ريال سعودي وذلك بعد خصم القيمة الإيجارية للسنة الأشهر الأولى من السنة الإيجارية الأولى مقدماً، بالإضافة إلى تخصيص حصة عينية تعادل مبلغ 90,000,000 ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبر ريت" لصالح البائع بعد إتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار الجديد الحادي عشر "كليات الرؤية للتعليم بمدينة جدة": سيتم توقيع عقد إيجار مع المشغل الحالي (شركة كليات الرؤية للتعليم) لمدة 25 سنة ميلادية ملزمة بمبلغ 7.5 مليون ريال سعودي. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر لصالح الشركة الحافضة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. ويشمل عقد الإيجار إصدار المستأجر لسندات أمر تغطي مدة الإيجار الإلزامية، بحيث يكون المؤجر الصندوق أو الشركة الحافضة لأصول الصندوق. - سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.	كليات الرؤية للتعليم - جدة
- اتفاقية شراء العقار الجديد الثاني عشر "مستودعات أكون": وهي اتفاقية لشراء الأصل العقاري بإجمالي سعر شراء وقدره 213,400,000 ريال سعودي، وذلك بموجب دفع شيك مصدق لصالح مالك العقار الحالي بقيمة 106,700,000 ريال سعودي وذلك بعد خصم القيمة الإيجارية للسنة الأولى مقدماً، بالإضافة إلى تخصيص حصة عينية تعادل مبلغ 106,700,000 ريال وذلك بموجب تسجيل وحدات استثمارية في "صندوق الخبر ريت" لصالح البائع بعد إتمام عملية الاستحواذ على العقار. - اتفاقية إيجار العقار الجديد الثاني عشر "مستودعات أكون": سيتم توقيع عقد إيجار مع المشغل الحالي (شركة أكون للخدمات المساندة) لمدة خمس سنوات ميلادية بمبلغ 16 مليون ريال سعودي. وقام المستأجر بتقديم سندات لأمر لصالح الشركة الحافضة لأصول الصندوق بما يعادل القيمة الإيجارية الخاصة بعقد الإيجار المبرم. ويشمل عقد الإيجار إصدار المستأجر لسندات أمر تغطي مدة الإيجار الإلزامية ، بحيث يكون المؤجر الصندوق أو الشركة الحافضة لأصول الصندوق. - سوف يكون المستأجر مسؤول عن سداد أي تكاليف تتعلق بتشغيل وتسويق وإدارة الصيانة التشغيلية والتأمين التشغيلي للعقار محل الاتفاقية.	مستودعات أكون

العقود المهمة الأخرى هي كالتالي:

- **اتفاقية أمين الحفظ:** قام الصندوق بتعيين شركة الإنماء للاستثمار بموجب اتفاقية حفظ لأصول الصندوق من خلال شركات ذات غرض خاص.
- **اتفاقية مراجع الحسابات:** قام الصندوق بتعيين شركة حلول كرو للاستشارات المهنية لمراجعة القوائم المالية للصندوق بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) وبشكل سنوي (بيانات مدققة) وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.
- **اتفاقية الاستشارات القانونية:** قام الصندوق بتعيين مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج 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 تمويل بنكية والفحص النافي للجهالة عند شراء أصول عقارية جديدة. سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض مع المستشار القانوني فيما يتعلق بكل استشارة قانونية في وقتها.
- **اتفاقية المراجعة الشرعية:** قام الصندوق بتعيين دار المراجعة الشرعية ذ.م.م. كمستشار شرعي للصندوق (انظر البند (31) من الشروط والأحكام).
- **اتفاقية التسهيلات البنكية:** حصل الصندوق على تسهيلات ائتمانية متوافقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية.
- **اتفاقية مستشار الضريبة:** قام الصندوق بتعيين شركة طلال أبو غزالة وشركاه كمستشار ضريبة للصندوق.

إجراءات الشكاوى

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. 128289

جدة 21362

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 920010707

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 الإلتزام ومكافحة غسل الأموال في شركة الخبير المالية على الموقع الإلكتروني للشركة على الرابط التالي: www.alkhabeer.com

الزكاة

تقع صناديق الاستثمار، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، ضمن تعريف شركة رأس المال وفقاً للوائح المتعلقة بالزكاة والضريبة بالمملكة العربية السعودية. وبالتالي، من الممكن أن يتم تفسير ذلك بأنه يجب على الصندوق أن يسجل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ويستوفي التزامات ضريبة الدخل أو الزكاة. ومع ذلك، وحتى تاريخه، لم تقم هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بفرض الضرائب أو الزكاة على صناديق الاستثمار أو مالكي الوحدات الخاضعة لتنظيم هيئة السوق المالية على الرغم من عدم وجود قرار أن نظام رسمي يعفي الصندوق من الزكاة أو الضرائب. وعليه، فإن مدير الصندوق لن يقوم بإخراج الزكاة الشرعية على الأموال المشتركة في الصندوق، وإنما تترك الأمر لكل مستثمر ليقوم باستخراج زكاته بنفسه. وعلى الرغم مما ذكر، فقد يصبح الصندوق ملزماً مستقبلاً بالتسجيل لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتوريد مبالغ الزكاة في حال أصبح ذلك إلزامياً بموجب الممارسات أو الأنظمة لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك. كما سيلتزم مدير الصندوق بـ "قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية" وأي تعديلات تطرأ عليها من وقت لآخر، كما يتعهد مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض الزكاة وتقديم القرارات اللازمة وفقاً للقواعد ولوائح هيئة السوق المالية وأي تعديلات تطرأ عليها. علماً بأن مسؤولية حساب الزكاة وسدادها تقع على عاتق مالكي الوحدات بالصندوق، دون تحمل الصندوق أي مسؤولية بهذا الخصوص. كما يتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بجميع إقرارات المعلومات المطلوبة خلال مدة لا تتجاوز (120) يوم من نهاية العام الزكوي للصندوق. كما سيزود مدير الصندوق مالكي الوحدات بالمعلومات اللازمة لحساب وعاءه الزكوي عند طلبها وفقاً للقواعد، ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحساب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات.

كما سيلتزم مدير الصندوق بإخطار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بانتهاء الصندوق خلال (60) يوم من تاريخ الانتهاء.

كما يمكن الاطلاع على قواعد هيئة الزكاة من خلال الموقع: <https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx>

30. متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق

في حالة صندوق الاستثمار العقاري المتداول الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، فيجب إرفاق نموذج النظام الأساسي للمنشأة ذات الأغراض الخاصة. لا ينطبق

31. لجنة الرقابة الشرعية

تم تعيين دار المراجعة الشرعية ذ.م.م. كمستشار شرعي للصندوق ("لجنة الرقابة الشرعية"). وشركة دار المراجعة الشرعية شركة رائدة في مجال الاستشارات والرقابة الشرعية وهي مرخصة من مصرف البحرين المركزي، وتقدم خدماتها لقطاعات الأعمال المختلفة حيث تعمل كمراقب ومستشار شرعي للعديد من الشركات تتوزع على 12 دولة مختلفة في الولايات المتحدة وأوروبا وأفريقيا وآسيا ودول مجلس التعاون الخليجي.

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

عنوان لجنة الرقابة الشرعية:

دار المراجعة الشرعية ذ.م.م.

ص.ب. 21051

المنامة

مملكة البحرين

www.shariyah.com

(أ) أسماء أعضاء لجنة الرقابة الشرعية، ومؤهلاتهم

تتألف لجنة الرقابة الشرعية التي تم تعيينها لأغراض مراجعة واعتماد وثائق وأنشطة الصندوق من كلٍّ من:

الشيخ محمد أحمد السلطان

حاصل على خبرة تزيد عن 10 سنوات كمستشار شرعي، وقد سبق له تقديم المشورة لعملاء حول العالم في العديد من القطاعات المختلفة، بما في ذلك المصارف وشركات الخدمات المالية وشركات الاستثمار في الأسهم الخاصة. يجيد الشيخ محمد أحمد السلطان اللغات الإنجليزية والعربية والألمانية والأوردية، وهو أحد أعضاء فريق دار المراجعة الشرعية الرواد في المعرفة بالشرعية الإسلامية والفقه، كما إنه معتمد من مصرف البحرين المركزي كمستشار شرعي مؤهل على المستويين المحلي والدولي.

(ب) بيان أدوار لجنة الرقابة الشرعية، ومسؤولياتها

تقوم لجنة الرقابة الشرعية بإجراء مراجعات سنوية للصندوق من أجل التأكيد لمجلس إدارة الصندوق على أن عمليات الصندوق واستثماراته تتماشى مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية كما هو موضح في الملحق (5) من الشروط والأحكام.

(ج) تفاصيل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية

15,000 ريال سعودي سنوياً

تتقاضى لجنة الرقابة الشرعية أتعابه من أصول الصندوق مقابل خدماته. وللإطلاع على التفاصيل، يرجى الرجوع إلى الجدول "ملخص الإفصاح المالي".

32. خصائص الوحدات

فئة الوحدات في الصندوق هي من نوع واحد فقط. حيث يتمتع جميع مالكي الوحدات من نفس الفئة بحقوق متساوية ويُعاملوا بالمساواة من قبل مدير الصندوق.

33. تعديل شروط الصندوق وأحكامه

يقوم مدير الصندوق بتعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً لتقديره رهناً بموافقة مجلس إدارة الصندوق و لجنة الرقابة الشرعية.

ويعلن مدير الصندوق ويشعر الهيئة عن أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بتداول السعودية وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة قبل 10 أيام عمل من سريان هذا التغيير.

وفي حال كانت التغييرات أساسية، فيجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات الصندوق المعني على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي يُقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أي من الحالات الآتية:

1. التغيير المهم أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
2. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.
3. التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
4. الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
5. أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
6. أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق المغلق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.
7. أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدّد من أصول الصندوق المغلق.
8. أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدّد من أصول الصندوق المغلق.
9. التغيير تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
10. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
11. أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

استثناء مما ذكر أعلاه، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على التغيير الأساسي المقترح الوارد في الفقرة الفرعية (9) أعلاه من خلال قرار خاص للصندوق.

سيقوم مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات بالحصول على موافقة الهيئة ويجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير أساسي.

ينبغي على مدير الصندوق الحصول على موافقة لجنة الرقابة الشرعية على التغييرات الأساسية

يجب بيان تفاصيل التغييرات الأساسية تقارير الصندوق التي يُعدها مدير الصندوق وفقاً للمادة (25) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

ويعلن مدير الصندوق أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بتداول السعودية وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة وذلك قبل 10 أيام عمل من سريان التغيير.

وبالنسبة للتغييرات غير الأساسية على الشروط والأحكام، فيستمر الإعلان عنها في التقارير السنوية والنصف سنوية وفقاً للمادة الخامسة والعشرين من لائحة الإفصاح عنها في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة قبل 10 أيام من سريان التغيير. ويجب الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير غير أساسي.

يُقصد بـ "التغيير غير الأساسي" أي تغيير لا يقع ضمن التغييرات الأساسية المشار إليها أعلاه.

34. إقرارات مدير الصندوق

يقدم مدير الصندوق الإقرارات الواردة في الملحق (1) من هذه الشروط والأحكام.

35. النظام المطبق

تُشكل هذه الشروط والأحكام عقداً ملزماً من الناحية القانونية بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاشتراك في الوحدات وشراؤها موافقة ضمنية على هذه الشروط والأحكام. وتخضع هذه الشروط والأحكام وتُفسر وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

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

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

الملحق (1) - إقرارات مدير الصندوق (كما في تاريخ إعداد الشروط والأحكام)

(1) يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق الخبير ريت قد تم إعدادها وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

(2) 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 وتداول السعودية أي مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام.

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

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

- مدير الصندوق.
- مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها (10 %) أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.
- المقيم المعتمد.

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

(6) يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يتم إخضاعهم لأي دعاوي إفلاس أو إفسار 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 تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

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

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

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

(10) يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في البند رقم (15) من الشروط والأحكام.

(11) يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق أو نقل منفعه، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح والموضحة في البند رقم (11) من الشروط والأحكام، سيتم رد كامل مبالغ الاشتراك للمشترين.

(12) 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.

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

(14) يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة مالكي الوحدات من خلال قرار صندوق عادي أو قرار خاص للصندوق (حسب الحال

- حسبما هو مبين في هذه الشروط والأحكام)، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
- التغيير المهم أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.
 - التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
 - الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
 - أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
 - أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق المغلق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.
 - أي تغيير يقدّم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدّد من أصول الصندوق المغلق.
 - أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدّد من أصول الصندوق المغلق.
 - التغيير تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
 - زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
 - أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

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

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

الملحق (2) - ملخص الإفصاح المالي

9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل من العقارات المملوكة من قبل الصندوق. وتدفع رسوم الإدارة لمدير الصندوق بشكل ربع سنوي. على ألا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل قيمة 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق (أي سيتم احتساب رسوم الإدارة اعتماداً على المبلغ الأقل إما بنسبة 9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي أو بنسبة 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق أيهما أقل).	رسوم الإدارة
1.5% من إجمالي مبالغ الاشتراك (النقدية والعينية) التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولى أو عند جمع أي مبالغ اشتراك مستقبلية أخرى سواء نقدية أو عينية. تدفع لمدير الصندوق مقابل الجهد المبذول من قبل مدير الصندوق فيما يخص هيكلة وجمع رأس المال ويتم تحميل أتعاب هيكلة رأس المال على الصندوق بحيث تدفع مرة واحدة فوراً بعد إغلاق الطرح لأي عملية جمع لرأس المال. وبما أن إجمالي مبالغ الاشتراك بعد الطرح الأولي يساوي 664,423,860 ريال سعودي، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بقيمة 9,966,360 ريال سعودي. وبما أنه تم زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الأولى، وبما أن إجمالي مبالغ الاشتراك بعد الطرح الإضافي الأول يساوي 325,302,022 ريال سعودي، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بقيمة 4,879,522 ريال سعودي. وأتعاب هيكلة رأس المال لا تنطبق على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بإصدار الوحدات الإضافية الثانية خلال فترة الطرح الإضافي الثاني للصندوق.	أتعاب هيكلة رأس المال
رسوم الاشتراك معفاة خلال فترة الطرح الأولي للصندوق وتم تطبيقها على المشتركين بشكل نقدي في الطرح الإضافي الأول للصندوق. وسيتم فرض رسوم الاشتراك على جميع المشتركين بشكل نقدي في وحدات الصندوق أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. ولن يتم إعفاء أي مشترك بشكل نقدي من رسوم الاشتراك أثناء فترة الطرح الإضافي الثاني. وتكون رسوم الاشتراك بنسبة 2% من مبالغ الاشتراك النقدية ويتم خصم رسوم الاشتراك هذه عند استلام مبلغ الاشتراك النقدي وسداده لمدير الصندوق، وذلك علاوة على مبلغ الاشتراك. ويحق لمدير الصندوق الحصول على رسوم اشتراك بنسبة 2% من مبالغ الاشتراك النقدية المدفوعة والمخصصة في حال أي طروحات مستقبلية لزيادة رأس مال الصندوق.	رسوم الاشتراك
يحق لمدير الصندوق الحصول على أتعاب هيكلة تمويل بمقدار 1.5% من مبلغ التمويل المسحوب من إجمالي مبلغ التسهيلات البنكية المتوافقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية التي تم الحصول عليه من قبل الصندوق أو أي تابع له، وذلك لقاء الجهد المبذول في هيكلة وتأمين التمويل المطلوب. ويتم تحميل أتعاب هيكلة التمويل على الصندوق بحيث تدفع بعد الحصول على موافقة رسمية من البنك الممول بمبلغ التمويل. حصل الصندوق على تمويل بقيمة 340,000,000 ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب الأول) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية. ودفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بقيمة 5,100,000 ريال سعودي. وبما أن الصندوق حصل على تمويل بقيمة 397,500,000 ريال سعودي (مبلغ التمويل المسحوب الثاني) من مصرف الراجحي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الأولى، فقد دفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة التمويل بقيمة 5,962,500 ريال سعودي. وبما أن الصندوق لن يستخدم أي مبلغ تمويل إضافي لتمويل الاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية، فلا تنطبق أتعاب هيكلة التمويل على الطرح الإضافي الثاني.	أتعاب هيكلة التمويل
يدفع الصندوق ما قيمته 2.5% (كحد أقصى) من قيمة أي استثمار عقاري يتم الاستحواذ عليه وتدفع هذه القيمة للوسيط و/أو لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامه بجلب الفرص والتقضي والتفاوض وتكون هذه الرسوم مستحقة على العقارات المراد الاستحواذ عليها خلال طرح الصندوق وعلى أي عقارات يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً. وتدفع بعد إفراغ العقار مباشرة. دفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية (باستثناء مجمع الملقا السكني - لا يوجد رسوم سعي لها) بقيمة إجمالية قدرها 16,157,500 ريال سعودي. ودفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الأولى بقيمة إجمالية قدرها 17,225,000 ريال سعودي. وفيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الأولى، تم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 8,612,500 ريال سعودي. وتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء).	رسوم السعي

وسيدفع الصندوق رسوم السعي المتعلقة بالأصول العقارية الإضافية الثانية بقيمة إجمالية قدرها 7,835,000 ريال سعودي. وفيما يتعلق بالأصول العقارية الإضافية الثانية، سيتم دفع رسوم السعي لمدير الصندوق بمبلغ إجمالي قدره 3,917,500 ريال سعودي. ويتم دفع رسوم السعي المتبقية الخاصة لأطراف أخرى (الوسطاء). ويقر مدير الصندوق بعدم وجود علاقة بينه وبين الوسطاء الخارجيين فيما يتعلق بالاستحواذ على الأصول الإضافية الأولى والثانية موضوع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، حيث لا يعتبر أيًا منهم طرفاً ذو علاقة، علماً بأنه لا يوجد أي تعارض مصالح بينه وبينهم بشكل مباشر أو غير مباشر.	
- 50,000 ريال سعودي تُدفع مرة واحدة؛ و - 0.025٪ سنوياً من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، بحد أدنى 200,000 ريال سعودي. وتدفع رسوم الحفظ بشكل نصف سنوي.	رسوم الحفظ
يدفع الصندوق للمدير الإداري رسم سنوي بقيمة 0.025٪ من صافي قيمة أصول الصندوق.	أتعاب مشغل الصندوق
يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب سنوية قدرها 80,000 ريال سعودي.	أتعاب مراجع الحسابات
يدفع الصندوق لمستشار الضريبة أتعاب سنوية قدرها 62,000 ريال سعودي.	أتعاب مستشار الضريبة
من المتوقع أن تبلغ مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتقديم إقرارات المعلومات 15,000 ريال سعودي.	مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
يدفع الصندوق للمستشار الشرعي أتعاب سنوية بقيمة 15,000 ريال سعودي.	أتعاب لجنة الرقابة الشرعية
يدفع الصندوق 5,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو مستقل بالإضافة إلى بدل حضور قدره 4,000 ريال سعودي عن كل اجتماع. وقد تم تعيين عضوين مستقلين للصندوق. ومن المتوقع أن يتم عقد اجتماعين اثنين خلال السنة كحد أدنى وأربعة اجتماعات كحد أقصى. وقد يعقد الرئيس اجتماع عاجل لمجلس إدارة صندوق كلما رأى ذلك ضرورياً. ولا يزيد مجموع هذه الأتعاب عن 42,000 ريال سعودي سنوياً لكافة الأعضاء المستقلين. ولن يتلق باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي أجور، إلا أن الصندوق سوف يتحمل كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات. وتحتسب وتدفع هذه الأتعاب السنوية بشكل نصف سنوي.	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
يدفع الصندوق رسوم رقابية بمبلغ 7,500 ريال سعودي سنوياً. وتدفع هذه الرسوم لهيئة السوق المالية. وتدفع بشكل سنوي.	رسوم رقابية
من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل لدى تداول السعودية: - 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000 ريال سعودي تُدفع إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات (تدفع قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق)؛ و - 400,000 ريال سعودي تُدفع سنوياً إلى شركة مركز إيداع الأوراق المالية (إيداع) مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات. وتتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.	رسوم التسجيل لدى تداول السعودية
من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية: - 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و - 0.03٪ سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي). تدفع رسوم الإدراج للسوق المالية السعودية قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق.	رسوم الإدراج في تداول السعودية
يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل والتصفية وما يتعلق به من دراسات والتكاليف الاستشارية والقانونية والفنية والتقييم وغيرها من متطلبات نفي الجهالة الواجبة. كما يتحمل الصندوق تكاليف التعاملات الخاصة بتوزيع الأرباح على المستثمرين بما يتماشى مع معايير السوق. وتم تخصيص ميزانية بمبلغ 1,000,008 ريال سعودي وذلك لسداد ما يتعلق بتكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجهالة للأصول العقارية الإضافية الثانية. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها، فسوف يتم التعامل مع فائض الميزانية كأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصص كنقد متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة. أيهما أحدث.	تكاليف التعاملات
يتحمل الصندوق جميع تكاليف التمويل على أساس ترتيب تمويل متوافق مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية بما يتماشى مع معايير وأسعار السوق. وتشمل هذه التكاليف على كل من رسوم الترتيب التي يتحصل عليها البنك الممول، إضافة إلى هامش الربح والمصاريف المتعلقة بأي اتفاقية تحوط متوافقة مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية في حال قرر مدير الصندوق تثبيت سعر الساييور للتسهيلات.	تكاليف التمويل
يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بأتعاب تشغيل وإدارة وصيانة العقارات المملوكة من قبل الصندوق وفقاً للتعاقدات الموقعة سواءً مع مقدمي الخدمات المتخصصين أو مع مستأجري العقارات حيث سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض خلال فترة أعمال الصندوق حول كافة أتعاب إدارة الأملاك على أساس تجاري بحث ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق في حينه بحيث يتم دفع الأتعاب المذكورة من أصول الصندوق. وتفاصيل هذه الأتعاب هي كالتالي:	أتعاب إدارة الأملاك

اسم العقار	اسم مدير الاملاك	أتعاب إدارة الاملاك
مجمع الملقا السكني	مجمع الملقا السكني (الثمانية مباني المؤجرة)	مبلغ 1,350,000 ريال سعودي سنوياً لصالح مؤسسة أريب التنفيذ كمصاريف وأتعاب إدارة مجمع الملقي السكني. وتدفع بشكل ربع سنوي.
	مجمع الملقا السكني (العشرة مباني الشاغرة)	تم تعيين شركة بانيت بنظام عقود التكلفة المضافة على أساس التكلفة +15% (وبحد أقصى 2,200,000 ريال سعودي) بالإضافة إلى عمولات وأتعاب تسويق تصل إلى 7% من إيرادات التأجير المحصلة والخاصة بعقود الإيجار الجديدة و 3.5% من إيرادات التأجير المحصلة من عقود الإيجار التي يتم تجديدها. ويتم دفع هذه الأتعاب بعد تقديم كل مستخلص بناء على الفواتير المقدمة.
جالري مول	المستأجر (شركة أبناء سليمان القضبي) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
مركز بلازو	شركة نمو المحدودة	مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً لصالح شركة نمو المحدودة كمصاريف وأتعاب إدارة مركز بلازو. تدفع بشكل نصف سنوي
مركز "هوم وركس"	المستأجر (شركة الفطيم العالمية التجارية) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
مركز "أهلا كورت"	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
مركز "بن 2" التجاري	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
مركز "النخبة التجاري"	المستأجر (شركة ند العربية للتسويق العقاري) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
برج اليجانس	المستأجر (شركة آل سعيدان للعقارات) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
كليات الفارابي	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
المبنى التدريبي لكليات الفارابي	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم (شركة كليات الفارابي للتعليم سابقاً حيث تم تغيير اسم الشركة)) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
كليات الرؤية للتعليم - جدة	المستأجر (شركة كليات الرؤية للتعليم) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق
مستودعات أكون	المستأجر (شركة أكون للخدمات المساندة) مسؤول عن إدارة العقار	لا تنطبق

يتحمل الصندوق كافة ما يتعلق بتكاليف تأمين العقارات المملوكة من قبل الصندوق. وتم تخصيص ميزانية تكاليف التأمين المتعلقة بالأصول العقارية بمبلغ 851,200 ريال سعودي سنوياً وذلك لسداد أي تكاليف متعلقة بالتأمين على العقارات. وسيتحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.	تكاليف التأمين
في حال قام الصندوق مستقبلاً بالاستحواذ على مشاريع قيد التطوير وبنسبة لا تتجاوز 25% 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.	أتعاب التطوير
عند القيام بأعمال تطوير مستقبلية، يتحمل الصندوق جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشتريات والإشراف، وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها من أصول الصندوق للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة.	مصاريف أصول الصندوق
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 الأرياح غير الشرعية، إن وجدت. ويكون الصندوق مسؤولاً عن أي ضريبة مستحقة الدفع تفرض في المستقبل من قبل الجهات المنظمة. بحيث لا تتجاوز هذه المصروفات 0.5% سنوياً من إجمالي أصول الصندوق باستثناء الرسوم والعمولات والضرائب التي تخضع للوائح والتنظيمات الحكومية. وتم تخصيص ميزانية بمبلغ 150,000 ريال سعودي لسداد أتعاب المستشار القانوني للصندوق (مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية - بالتعاون مع كينج أند سبالدنغ إل إل بي) والمتعلقة بعملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق. وفي حال لم يتم صرف هذه الميزانية أو في حال صرف جزء منها فسوف يتم التعامل مع الفائض الميزانية كأحد أصول الصندوق (أي سيكون مخصص كنقد متوفر للاستثمار حسب سياسات تركيز الاستثمار الموضحة في البند (9) والمعنون "ملخص استراتيجيات الصندوق"). وسيتحمل الصندوق المصاريف الفعلية فقط. وسيتم الإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.	مصاريف أخرى
نسبة تكاليف الصندوق إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق (Total Expense Ratio) للسنة 2021م هي 3.97%. وسيتم تحديث هذه النسبة بشكل ربع سنوي وتنشر على موقع مدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.	نسبة تكاليف الصندوق (Total Expense Ratio)
سيلتزم مدير الصندوق بـ "قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية" وأي تعديلات تطرأ عليها من وقت لآخر، كما يتعهد مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض الزكاة وتقديم الإقرارات اللازمة وفقاً للقواعد ولوائح هيئة السوق المالية وأي تعديلات تطرأ عليها. علماً بأن مسؤولية حساب الزكاة وسدادها تقع على عاتق مالكي الوحدات بالصندوق. دون تحمل الصندوق أي مسؤولية بهذا الخصوص. كما يتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بجميع إقرارات المعلومات المطلوبة خلال مدة لا تتجاوز (120) يوم من نهاية العام الزكوي للصندوق. كما سيزود مدير الصندوق مالكي الوحدات بالمعلومات اللازمة لحساب وعاءه الزكوي عند طلبها وفقاً للقواعد. ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحساب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات. ومن المتوقع ان تبلغ مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتقديم إقرارات المعلومات 15,000 ريال سعودي سنوياً، يتم دفعها من قبل الصندوق. كما سيلتزم مدير الصندوق بإخطار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بانتهاء الصندوق خلال (60) يوم من تاريخ الانتهاء. كما يمكن الاطلاع على قواعد هيئة الزكاة من خلال الموقع: https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx .	الزكاة
تم بيع عقار مركز "هوم وركس" بتاريخ 28/03/2024م بمبلغ 87.6 مليون ريال سعودي	إفصاحات أخرى

الملحق (3): مثال لاحتساب الرسوم ونسبة تكاليف الصندوق (Total Expense Ratio)

الجدول التالي يوضح مثال افتراضي وتوضيحي لاستثمار عميل بمبلغ 1,000,000 ريال سعودي لمدة عشر سنوات "مدة الاستثمار"، وبافتراض أن رأس مال الصندوق في تلك الفترة هو 1,410,088,480 ريال سعودي ولم تتغير طول مدة الاستثمار، وعلى افتراض أن يحقق الصندوق عائد إجمالي على الاستثمار بنسبة 11.20% للعام الأول من الطرح الإضافي الثاني بنسبة 11.20% سنوياً ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من الطرح الإضافي الثاني، وعلى افتراض بأن الصندوق سيوزع 100% من صافي عوائد الصندوق سنوياً، وعلى افتراض بأن جميع مصاريف الصندوق لم تتغير طول مدة الاستثمار، كما احتسبت رسوم التسجيل والإدراج في السوق المالية (تداول) للقيمة السوقية للصندوق سنوياً بالحد الأقصى. الجدول التالي يوضح حصة مالك الوحدات من المصاريف والعائد الصافي للاستثمار بالريال السعودي وذلك بناءً على المثال الافتراضي:

سعر الوحدة	10 ريال سعودي
عدد وحدات الصندوق	141,008,848 وحدة
رأس مال الصندوق الافتراضي	1,410,088,480 ريال سعودي
إجمالي قيمة أصول الصندوق	2,062,727,909 ريال سعودي
مبلغ التمويل المسحوب الافتراضي (بناءً على نسبة تمويل الصندوق 43.52% من إجمالي قيمة أصول الصندوق)	737,500,000 ريال سعودي
قيمة الإيجار السنوي الافتراضي في العام الأول من الطرح الإضافي صافي	157,970,014 ريال سعودي
قيمة الإيجار السنوي الافتراضي ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من الطرح الإضافي	157,970,014 ريال سعودي
مبلغ الاشتراك الافتراضي	1,020,000 ريال سعودي
رسوم الاشتراك	20,000 ريال سعودي
مبلغ الاستثمار الافتراضي	1,000,000 ريال سعودي
عدد وحدات الاشتراك الافتراضي	100,000 وحدة

نوع الرسوم		السنة الأولى والثانية من الطرح الإضافي الثاني		من السنة الثالثة إلى السنة العاشرة من الطرح الإضافي الثاني	
الرسوم	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق	الرسوم على الاستثمار	الرسوم على الصندوق
الرسوم والمصاريف المتكررة					
رسوم الإدارة (9% من صافي قيمة الإيجار السنوي، على أن لا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق)	9,523,841	6,754	9,523,841	6,754	9,523,841
رسوم الحفظ (0.025% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق)	490,675	348	490,675	348	490,675
أتعاب مشغل الصندوق (0.025% من صافي قيمة أصول الصندوق)	331,306	235	331,306	235	331,306
أتعاب مراجع الحسابات (80,000 ريال سعودي)	75,000	53	75,000	57	80,000
أتعاب لجنة الرقابة الشرعية (15,000 ريال سعودي)	15,000	11	15,000	11	15,000
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (26,000 ريال سعودي)	26,000	18	26,000	30	24,000
أتعاب مستشار الضريبة (62,000 ريال سعودي)	62,000	44	62,000	44	62,000
مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (15,000 ريال سعودي)*	0	0	0	11	15,000
رسوم الإدراج ورسوم التسجيل لدى تداول	797,567	566	797,567	566	797,567
رسوم رقابية (7,500 ريال سعودي)	7,500	5	7,500	5	7,500
مصاريف أخرى (الخدمات المهنية والتشغيلية والمصاريف الاستشارية والرسوم التنظيمية وأتعاب الخدمات القانونية)	4,435,221	3,145	4,435,221	3,145	4,435,221
أتعاب إدارة الأملاك	3,950,000	2,801	3,950,000	2,801	3,950,000
تكاليف التأمين	851,200	604	851,200	604	851,200
إيجار أرض وتحسينات الأصول العقارية المبدئية	1,623,479	1,151	1,623,479	1,151	1,623,479
تكاليف التمويل	33,833,500	23,994	33,833,500	23,994	33,833,500
إجمالي الرسوم والمصاريف المتكررة	56,022,289	39,729	56,022,289	39,729	56,022,289

نسبة تكاليف الصندوق المتكررة من إجمالي قيمة الأصول	2.72%	2.72%
--	-------	-------

%3.97		%3.97		نسبة تكاليف الصندوق المتكررة من رأس المال
939,819	1,325,227,909	939,819	1,325,227,909	صافي مبلغ الاستثمار الافتراضي قبل العائد
112,028	157,970,014	112,028	157,970,014	العائد الإجمالي المحقق*
%11.20		%11.20		العائد الإجمالي المحقق (%)
1,051,847	1,483,197,923	1,051,847	1,483,197,923	صافي مبلغ الاستثمار الافتراضي بعد العائد
72,273	101,911,725	72,299	101,947,725	العائد الصافي الافتراضي للاستثمار
%7.23		%7.23		العائد الصافي الافتراضي للاستثمار (%)

* تم إضافة بند (مصاريف التسجيل في هيئة الزكاة والضريبة والجمارك) وذلك للإلتزام بتعميم الهيئة فيما يخص إلتزام مدير الصندوق بقواعد جباية الزكاة بناءً على القرار الوزاري الصادر من من معالي وزير المالية رئيس مجلس إدارة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك رقم (29791) بتاريخ 1444/05/09هـ.

الرسوم والمصاريف غير المتكررة (مدفوعة من رأس مال الصندوق الخاص بالطرح الإضافي الثاني)**				
أتعاب هيكل التمويل	لا تنطبق	لا تنطبق	لا يوجد	لا يوجد
تكاليف التمويل (رسوم ترتيب التمويل)	لا تنطبق	لا تنطبق	لا يوجد	لا يوجد
مصاريف أخرى - أتعاب المستشار القانوني	150,000	106	لا يوجد	لا يوجد
الرسوم الأولية للتسجيل وللإدراج	110,000	78	لا يوجد	لا يوجد
تكاليف التعاملات الخاصة بدراسات نفي الجاهالة والتقييم للأصول العقارية الجديدة	1,000,008	709	لا يوجد	لا يوجد
رسوم السعي	7,835,000	5,556	لا يوجد	لا يوجد
أتعاب هيكل رأس المال	لا تنطبق	لا تنطبق	لا يوجد	لا يوجد
إجمالي الرسوم والمصاريف غير المتكررة (مدفوعة من رأس مال الصندوق الخاص بالطرح الإضافي)	9,095,008	6,450	لا يوجد	لا يوجد
نسبة إجمالي الرسوم والمصاريف غير المتكررة من إجمالي قيمة الأصول	0.44%		لا يوجد	لا يوجد
نسبة إجمالي الرسوم والمصاريف غير المتكررة من رأس مال الصندوق	0.64%		لا يوجد	لا يوجد

* عائد إجمالي مستهدف بنسبة 11.20% في العام الأول من الطرح الإضافي الثاني و11.20% سنوياً ابتداءً من العام الثاني حتى العام العاشر من الطرح الإضافي الثاني (بدون احتساب ضريبة القيمة المضافة)

** سيتم استخدام متحصلات الطرح الإضافي الثاني للاستحواذ على الأصول العقارية الإضافية الثانية وسداد الأتعاب والتكاليف والرسوم الأولية (غير المتكررة) الخاصة بالطرح الإضافي الثاني

مثال افتراضي لحساب رسوم الإدارة

صافي قيمة أصول الصندوق الافتراضي	900.54 مليون ريال سعودي
صافي قيمة الإيجار السنوي الافتراضي	112.03 مليون ريال سعودي
رسوم الإدارة 9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي المحصل، على أن لا تتجاوز رسوم الإدارة ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق:	
9% سنوياً من صافي قيمة الإيجار السنوي	10.08 مليون ريال سعودي
0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق	6.75 مليون ريال سعودي
باعتبار القيمة الأقل، يكون إجمالي رسوم الإدارة المطبقة على الصندوق ما يعادل 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق	6.75 مليون ريال سعودي
عدد وحدات الاشتراك الافتراضي	100,000 وحدة
مبلغ الاستثمار الافتراضي	1,000,000 ريال سعودي
رسوم الإدارة	6,754 ريال سعودي

الملحق (4) - ملاك الشركات المالكة للعقارات

العقار/المنفعة	اسم المالك الحالي	اسم الشريك	نسبة الملكية في الشركة (%)
جالري مول	شركة أبناء سليمان القضيب	1. يوسف بن سليمان القضيب	38.52%
		2. بدر بن سليمان القضيب	25.02%
		3. سطات بن سليمان القضيب	18.74%
		4. خالد بن سليمان القضيب	9.38%
		5. سلطان بن سليمان القضيب	8.34%

مركز بلازو	مالك العقار: شركة شمو للاستثمار التجاري	1. بدر فهد إبراهيم المقييل	22%
		2. بندر فهد إبراهيم المقييل	22%
		3. عبد العزيز فهد إبراهيم المقييل	22%
		4. حصة عبدالعزيز محمد بن يوسف	12%
		5. سامية فهد إبراهيم المقييل	11%
		6. لطيفة فهد إبراهيم المقييل	11%
	مالك حق الانتفاع للأرض: شركة نمو المحدودة مملوكة	1. شركة تطوير القابضة	75%
		2. فؤاد أحمد محمد حبيده العمري	25%

العقار/المنفعة	اسم المالك الحالي	اسم الشريك	نسبة الملكية في الشركة (%)
برج الجانيس	شركة آل سعيدان للعقارات	1. إبراهيم بن محمد بن عبدالله بن سعيدان	64.23%
		2. شركة بدر بن إبراهيم بن سعيدان وأولاده للاستثمار	5.77%
		3. احمد بن إبراهيم بن محمد بن سعيدان	5.00%
		4. محمد بن إبراهيم بن محمد بن سعيدان	4.69%
		5. لين بنت محمد بن إبراهيم بن سعيدان	0.15%
		6. تاليا بنت محمد بن إبراهيم بن سعيدان	0.15%
		7. نورة بنت عبدالله بن محمد السلولي	2.50%
		8. نوف بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	2.50%
		9. هند بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	2.50%
		10. امل بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	2.50%
		11. منال بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	2.50%
		12. لولوه بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	2.50%
		13. دانية بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	2.50%
		14. هتاف بنت إبراهيم بن محمد بن سعيدان	2.50%

العقار/المنفعة	اسم المالك الحالي	اسم الشريك	نسبة الملكية في الشركة (%)
كليات الفارابي والمبنى التدريبي لكليات الفارابي	شركة المقصد العقارية	عثمان عبدالعزيز عثمان الزومان	100%

الملحق (5) - المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية

تم إجازة الصندوق من قبل لجنة الرقابة الشرعية وفقاً للمعايير التالية:

(1) 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 للداء، وهي رسوم إضافية يشترطها مدير الصندوق على المستثمر في حال زيادة مستوى الأرباح عن حد معين متفق عليه: لأنها جزء من الأجرة مآلها إلى العلم ولا تؤدي إلى المنازعة، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمر في شروط وأحكام الصندوق.

(2) المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه

- يجب على مدير الصندوق بذل جهده وطاقته في استثمار أموال الصندوق على الوجه الأمثل، والأفضل لمصلحة المستثمرين.
- يجب على مدير الصندوق استثمار أموال الصندوق في الغرض الذي أنشئ الصندوق من أجله ولا يجوز له الاستثمار فيما لم ينص عليه في شروط وأحكام الصندوق إلا بعد إخطار المستثمرين.
- يجب على مدير الصندوق الإفصاح عن كافة المصاريف المحملة على الصندوق.
- يجوز أن ينص مدير الصندوق على نسبة الربح المتوقعة من الاشتراك في الصندوق بناءً على دراسة السوق، شريطة أن يكون ذلك على سبيل التقريب والتوقع.
- يجب على مدير الصندوق الإفصاح التام عن جميع المصاريف المحملة على الصندوق.
- يجب أن تكون جميع الوثائق المتعامل بها في الصندوق من عقود وغيرها من النماذج 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.

(3) 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 يزاوّل نشاطاً محرماً شرعاً؛ كالتأجير على البنوك الربوية.
- يجب أن يكون نظام التأمين لحماية العقارات متوافق مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية.
- يجب أن يكون تمويل الحياة/تطوير العقارات متوافقاً مع المعايير الشرعية للجنة الرقابة الشرعية.
- يجب أن تعرض جميع العقود والاتفاقيات الخاصة بالصندوق على الهيئة الشرعية قبل تنفيذها من أجل التأكد من أنها متوافقة مع الضوابط الشرعية.
- لا يجوز أن يستثمر مدير الصندوق في العقارات التي تتركز أنشطة المستأجرين فيها على الأنشطة المحرمة التالية:
 1. القمار.
 2. بيع وإنتاج الكحول.
 3. إنتاج التبغ.
 4. صنع الأسلحة.
 5. الدعارة.
 6. المخدرات.
 7. التأمين التجاري و مؤسسات التمويل الربوي.
 8. أي أنشطة محرمة أخرى تحددها لجنة الرقابة الشرعية.
- يمكن لمدير الصندوق أن يستثمر في العقارات المؤجرة إلى شركات أو أشخاص لا يتوافقون مع المعايير المبينة أعلاه بما فيهم البنوك، شركات التأمين، القمار، الكحول، وغيره، على أن يكون الإيجار المتحصل من هذه الجهات يمثل ما نسبته 5% أو أقل من مجموع الإيجارات المتحصلة من العقار مع مراعاة الشروط التالية:
 1. الإيراد المتحصل من هذه الجهات يتم التصديق به إلى الجهات الخيرية بعد أخذ موافقة لجنة الرقابة الشرعية.
 2. إذا كان مدير الصندوق يستطيع استبدال المستأجر ذو النشاط غير المتوافق مع مستأجر نشاطه متوافق مع الضوابط والأحكام الشرعية دون إلحاق ضرر بالصندوق من الناحية المالية والقانونية فعليه المضي قدماً في استبدال المستأجر بعد إعطائه إنذار كتابي مدته ثلاثة أشهر.
 3. إذا كان الإجراء المذكور أعلاه سيسبب أضرار مالية أو قانونية على الصندوق، ففي هذه الحالة يترك هذا المستأجر إلى أن تنتهي مدة الإجارة ولا يتم تجديد العقد.
 4. إذا استثمر مدير الصندوق في عقار لا يوجد به مستأجرين أو كان كل المستأجرين نشاطهم متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية فلا يجوز لمدير الصندوق تأجير العقار لمستأجر نشاطه غير متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية حتى ولو كان المدخول من هذا المستأجر أقل من 5% من مجموع الإيجارات المتحصلة.



الملحق (6) - 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")، أؤكل [_____] 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 الإلكتروني:

العنوان:

توقيع الوكيل:

الملحق (7) - نموذج طلب الاشتراك صندوق الخبير ريت

أ- معلومات المشترك (للأفراد)

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

ب- اشتراك أفراد العائلة:

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

ج- معلومات المشترك (للشركات والصناديق الاستثمارية)

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

د- تفاصيل الاشتراك*

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

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

تعليمات الدفع للمشارك (الأفراد / الشركات والصناديق الاستثمارية):

□ نوافق على خصم المبلغ الإجمالي المستحق الدفع من حسابنا الاستثماري

اسم البنك:

رقم الحساب البنكي	
(IBAN):	



هـ- تفاصيل المحفظة المراد إيداع الوحدات فيها:

اسم المستثمر:

رقم الحساب الاستثماري:

رقم المحفظة:

و- إقرار المستثمر:

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

المستثمرون الأفراد

اسم المستثمر الرئيسي:

التوقيع:

العنوان:

البريد الإلكتروني:

الهاتف الجوال:

المستثمرون من الشركات والصناديق الاستثمارية

المخول(ون) بالتوقيع:

الاسم:

الصفة:

ختم الشركة:

العنوان:

البريد الإلكتروني:

الهاتف الجوال:

بهذا، أتقدم بطلبي للاشتراك في "صندوق 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.

الملحق (8) - كيفية احتساب سعر الاشتراك المستهدف

آلية التسعير

سعر الاشتراك المستهدف هو خاص بالوحدات الإضافية لطلب زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح وحدات إضافية. وسيتم اعتماد سعر الوحدة بناءً على متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (بناءً على حجم التداول وسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية). وبما لا يتجاوز صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م والبالغ 8.8201 ر.س. للوحدة. أي أنه سيتم احتساب سعر الاشتراك المستهدف اعتماداً على القيمة الأقل. وعليه:

- إذا كان متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية **أعلى** من صافي قيمة الأصول للوحدة فسيتم اعتماد صافي قيمة الأصول للوحدة.
- إذا كان متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية **أقل** من صافي قيمة الأصول للوحدة فسيتم اعتماد.

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

كيفية احتساب سعر الاشتراك المستهدف

أولاً: حساب متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية:

عدد أيام التداول	التاريخ	سعر الإغلاق (ر.س.)	الكمية المتداولة	قيمة التداول (ر.س.)	الوزن النسبي لكل يوم تداول	متوسط الوزن النسبي لسعر الوحدة (ر.س.)
		أ	ب	ج = أ × ب	د = ج + مجموع قيمة التداول لآخر 20 يوم	هـ = أ × د
1	3 يناير 2021م	9.32	94,082	876,844.24	3.9%	0.3613
2	31 ديسمبر 2020م	9.39	70,272	659,854.08	2.9%	0.2739
3	30 ديسمبر 2020م	9.39	11,114	104,360.46	0.5%	0.0433
4	29 ديسمبر 2020م	9.39	18,749	176,053.11	0.8%	0.0731
5	28 ديسمبر 2020م	9.40	76,625	720,275.00	3.2%	0.2993
6	27 ديسمبر 2020م	9.42	75,761	713,668.62	3.2%	0.2972
7	24 ديسمبر 2020م	9.40	40,116	377,090.40	1.7%	0.1567
8	23 ديسمبر 2020م	9.33	87,654	817,811.82	3.6%	0.3373
9	22 ديسمبر 2020م	9.32	139,098	1,296,393.36	5.7%	0.5342
10	21 ديسمبر 2020م	9.27	180,405	1,672,354.35	7.4%	0.6854
11	20 ديسمبر 2020م	9.40	275,323	2,588,036.20	11.4%	1.0755
12	17 ديسمبر 2020م	9.52	107,690	1,025,208.80	4.5%	0.4315
13	16 ديسمبر 2020م	9.43	72,646	685,051.78	3.0%	0.2856
14	15 ديسمبر 2020م	9.44	401,384	3,789,064.96	16.8%	1.5814
15	14 ديسمبر 2020م	9.49	73,920	701,500.80	3.1%	0.2943
16	13 ديسمبر 2020م	9.50	120,009	1,140,085.50	5.0%	0.4788
17	10 ديسمبر 2020م	9.49	91,087	864,415.63	3.8%	0.3627
18	9 ديسمبر 2020م	9.53	155,971	1,486,403.63	6.6%	0.6263
19	8 ديسمبر 2020م	9.42	104,139	980,989.38	4.3%	0.4085
20	7 ديسمبر 2020م	9.50	204,581	1,943,519.50	8.6%	0.8163
المجموع			2,400,626	22,618,981.62	100.0%	9.4227

إذاً، من الجدول أعلاه متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية يساوي 9.4227 ريال سعودي.



ثانياً: اعتماد القيمة الأقل ليكون سعر الاشتراك المستهدف:

متوسط الوزن النسبي لسعر الإغلاق لآخر 20 يوم تداول قبل صدور موافقة هيئة السوق المالية	9.4227 ر.س.
صافي قيمة الأصول للوحدة وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مدققة بتاريخ 30 سبتمبر 2020م	8.8201 ر.س.
با اعتماد القيمة الأقل، يكون سعر الاشتراك المستهدف	8.8201 ر.س.

الملحق (9) خطاب المستشار القانوني المرخص له في ممارسة المهنة في المملكة في شأن تقرير العناية المهنية القانوني

مكتب محمد العقار للمحاماة
والاستشارات القانونية
بالتعاون مع كينج آند سبولدينج

THE LAW OFFICE OF MOHAMMED ALAMMAR
In cooperation with King & Spalding LLP

The Law Office of Mohammed AlAmmar
in cooperation with King & Spalding LLP
Kingdom Centre
20th Floor
King Fahad Road
PO Box 14702
Riyadh 11434
Saudi Arabia
Tel: +966 11 466 9400
Fax: +966 11 211 0033

١٤٤٢/٢/١٠ هـ

٢٠٢٠/٩/٢٧ م

إلى: هيئة السوق المالية ("الهيئة")

الموضوع: صندوق الخبير ريت - خطاب المستشار القانوني

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بصفتنا مستشاراً قانونياً لشركة الخبير المالية ("مدير الصندوق") في ما يخص طلب مدير الصندوق طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها في السوق باسم "صندوق الخبير ريت" ("الصندوق").

نشير إلى الشروط والأحكام المعدة بخصوص الصندوق وزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق الحالي من ١,٧١٧,٨٧٧,٩٤٥ ريال سعودي إلى ٢,٦٢٤,٣٨٧,٥٩٠ ريال سعودي ("الشروط والأحكام"). وبصفة خاصة في ما يتعلق بطلب طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها في السوق المقدم إلى هيئة السوق المالية ("الهيئة"). وحول متطلبات نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وبصفة خاصة، فقد قدمنا المشورة إلى مدير الصندوق حول المتطلبات التي يجب أن تشمل عليها الأقسام القانونية من الشروط والأحكام، وحول استيفاء الأصول لجميع المتطلبات النظامية وسلامة صيوك تلك الأصول محل الاستحواذ. وفي هذا الخصوص، قمنا بإجراء دراسة وتحريات إضافية نرى أنها ملائمة في تلك الظروف وأجرنا كذلك دراسة رسمية للعناية المهنية اللازمة القانونية بهذا الخصوص.

وبهذه الصفة الاستشارية، نؤكد أننا لانعلم عن أي مسألة جوهرية تشكل إخلالاً من قبل مدير الصندوق بالتزاماته لمتطلبات نظام السوق المالية أو بالشروط المفروضة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة بالنسبة إلى طلب طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها، بما في ذلك المتطلبات المتعلقة بمحتوى الشروط والأحكام كما هي في تاريخ هذا الخطاب.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير...

مكتب محمد العقار للمحاماة والاستشارات القانونية

السيد محمد العقار



الملحق (10) - خطاب العناية المهني



المحترمون

السادة/ هيئة السوق المالية.

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد.

بصفتنا مدير الصندوق لـ "صندوق الخير ريت" فيما يخص طرح صندوق استثمار عقاري باسم "صندوق الخير ريت"، نحن "شركة الخير المالية" نؤكد بحسب معرفتنا، وبعد (التقيا بالدراسة الواجبة) وإجراء التحريات اللازمة على الصندوق، أن الصندوق قد استوفى جميع الشروط المطلوبة للتسجيل وحدت الصندوق واستوفى جميع المسائل الأخرى التي تطلبها هيئة السوق المالية ("الهيئة") حتى تاريخ هذا الخطاب. وتؤكد "شركة الخير المالية" أنها، بحسب علمها وفي حدود صلاحيتها مديراً للصندوق، قد قدمت إلى الهيئة جميع المعلومات والتوضيحات بحسب الصيغة وخلال الفترة الزمنية المحددة وفقاً لما طلبته الهيئة لتمكينها من التحقق من أن (مدير الصندوق) والصندوق قد اتزما بنظام السوق المالية ولاتحة صناديق الاستثمار العقاري.

وبصفة خاصة يؤكد (مدير الصندوق) ما يلي:

- أنه قد قدم جميع الخدمات ذات العلاقة التي تقتضيها لاتحة صناديق الاستثمار العقاري، بالعناية والخبرة المطلوبة.
- أنه قد اتخذ خطوات معقولة للتحقق من أن أعضاء مجلس إدارة الصندوق يفهمون طبيعة ومدى مسؤولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ.
- أنه قد توصل إلى رأي معقول، يستند إلى تحريات كافية وخبرة مهنية، بأن:
 - الصندوق قد استوفى جميع المتطلبات ذات العلاقة بلاتحة صناديق الاستثمار العقاري (بما ذلك الأحكام المتعلقة بالشروط والأحكام):
 - جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين تنطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها واللوائح التنفيذية؛
 - الأصول العقارية خالية من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تمنع في عدم الاستفادة منها أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة؛
 - جميع المسائل المعلومة "لشركة الخير المالية" التي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين الاعتبار عند دراستها لطلب الطرح قد أفصح عنها للهيئة.

وتفضلوا بقبول فائق التحية والتقدير،


الرئيس التنفيذي لشركة الخير المالية

34

شركة الخبير المالية

هاتف: ٩٦٦ ٩٢٠٠١٠٧٠٧ +

www.alkhabeer.com

ترخيص هيئة السوق المالية ٣٧-٧٠٧٤

سجل تجاري رقم ٤٠٣٠١٧٧٤٤٥

الخبير المالية
Alkhabeer Capital

