



صندوق الواحة ريت
Alwaha Reit Fund

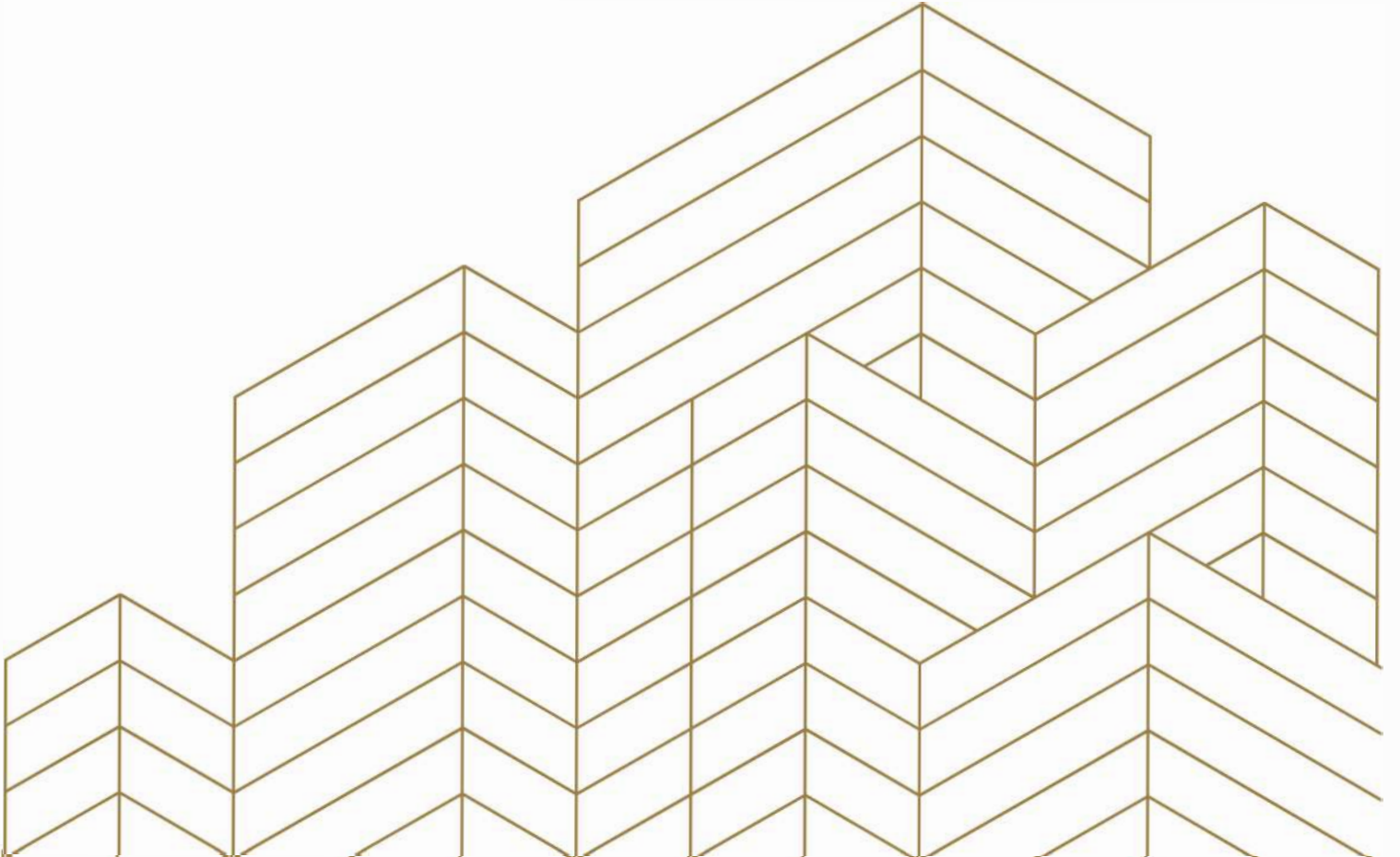
الشروط والأحكام

صندوق الواحة ريت

صندوق استثمار عقاري مغلق متداول في السوق الموازية
متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة
الرقابة الشرعية.

مدير الصندوق

wasatah capital
وساطة كابيتال



الشروط والأحكام

(١) اسم الصندوق، مع ذكر فئته ونوعه

AL WAHA REIT FUND صندوق الواحة ريت

(صندوق استثمار عقاري مغلق متداول في السوق الموازية متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية)

رقم الاعتماد الشرعي: WASCA-2058-61-14-10-21

(٢) اسم مدير الصندوق

wasatah capital
وساطة كابيتال



شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

(٣) اسم أمين الحفظ

Albilad Capital



شركة البلاد للاستثمار

(٤) حجم الصندوق

الحد الأعلى للطرح

الحد الأدنى للطرح

١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

١٤٨,٦٣٣,٢٥٠ ريال سعودي

حجم الصندوق المستهدف لفترة الطرح العام الأولي

(٥) عدد الوحدات المطروحة، وإجمالي قيمتها، ونسبتها من حجم الصندوق

الحد الأعلى للطرح

الحد الأدنى للطرح

١٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة

١٤,٨٦٣,٣٢٥ وحدة

١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

١٤٨,٦٣٣,٢٥٠ ريال سعودي

١٠٠%

١٠٠%

٣,٢٢٧,٠٦٩ وحدة

٣,٠٩٠,٣٩٤ وحدة

٣٢,٢٧٠,٦٩٠ ريال سعودي

٣٠,٩٠٣,٩٤٠ ريال سعودي

٧٨,٤٩%

٧٩,٢١%

٢١,٥١%

٢٠,٧٩%

١٠ ريال سعودي

١٠ ريال سعودي

ريال سعودي

ريال سعودي

عدد الوحدات المطروحة

إجمالي قيمة الوحدات المطروحة

نسبة الوحدات المطروحة من حجم الصندوق

عدد الوحدات المطروحة للجمهور

إجمالي قيمة الوحدات المطروحة للجمهور

نسبة الوحدات العينية المطروحة من حجم الصندوق

نسبة الوحدات النقدية المطروحة من حجم الصندوق

سعر الطرح للوحدة

عملة الصندوق

الإقرارات والبيان التوضيحي

• لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.

• تم اعتماد "صندوق الواحة ريت" على أنه صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار العقاري المتداول.

• يجب على كل من يرغب الاشتراك في وحدات الصندوق ضرورة قراءة شروط وأحكام الصندوق والمستندات الأخرى لصندوق الاستثمار العقاري المتداول.

تاريخ إصدار شروط وأحكام الصندوق: (١٤٤٤/٠١/٢٤ هـ) الموافق (٢٠٢٢/٠٨/٢٢ م)

تم التحديث في تاريخ ١٤٤٥/٠٣/١٧ هـ الموافق ٢٠٢٣/١٠/٠٢ م

تمت الموافقة من قبل هيئة السوق المالية على طرح وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول "الواحة ريت" في السوق الموازية (نمو) بتاريخ (١٤٤٤/٠١/٢٤ هـ) الموافق (٢٠٢٢/٠٨/٢٢ م)

هذه النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق الواحة ريت والتي تعكس التغييرات التالية:

١. تسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتعديل البنود التالية (ملخص عن الطرح صفحة ١٧، بند رقم د صفحة ٦١، بند رقم ج صفحة ٧١، بند رقم ٨ الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة صفحة ٩٤، المعلومات الأخرى بند رقم ٢٢ صفحة ١٢٢، ملخص الإفصاح المالي صفحة ١٣٠ و صفحة ١٣١)

إشعار هام

تحتوي هذه الشروط والأحكام على معلومات تفصيلية تتعلق بصندوق الواحة ريت ("الصندوق") وبعملية طرح الوحدات في الصندوق ("الوحدات"). وعند التقدم للاشتراك في الصندوق، سيعامل المستثمرون على أنهم قد تقدموا بناءً على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) ("مدير الصندوق") (www.wasatah.com.sa)، أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية ("الهيئة") (www.cma.org.sa) أو الموقع الإلكتروني لشركة تداول السعودية (www.saudiexchange.sa).

ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة قبل شراء الوحدات في الصندوق حيث يصنف الاستثمار في الصندوق بأنه (عالي المخاطر). لذلك، ينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر ذات مستوى عالي، وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر، والوارد وصفها في الفقرة (١٠) من هذه الشروط والأحكام.

وتم إعداد هذه الشروط والأحكام من قبل مدير الصندوق شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم ١٠١٠٢٤١٨٣٢ والرقم الموحد للمنشأة هو ٣٠٠١٥٠٦٣٥٦، ومرخصة من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم ١٤٢٧/٠٦/١٩، وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ المؤرخ في ١٤٢٧/٠٦/١٩ (الموافق لـ ٢٠٠٦/٠٧/١٥م) المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢-٢٢-٢٠٢١ وتاريخ ١٤٤٢/٧/١٢ الموافق ٢٤/٢/٢٠٢١ م ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري").

كما تحتوي هذه الشروط والأحكام على المعلومات التي تم تقديمها امتثالاً لمتطلبات التسجيل وقبول إدراج الوحدات في السوق المالية السعودية وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية السعودية وقواعد الإدراج.

يتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة وصحة المعلومات الواردة في الشروط والأحكام، 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 كما قام مجلس إدارة الصندوق بكامل واجباته والتحقق من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق بتاريخ إصدارها (١٤٤٤/٠١/٢٤ هـ الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٢٢ م)، ولا يقدم مدير الصندوق والمستشارين أي ضمان بدقة أو اكتمال هذه المعلومات.

ولا تتحمل الهيئة أية مسؤولية عن محتويات هذه الشروط والأحكام، ولا تقدم أي ضمانات بصحة هذه الشروط والأحكام أو اكتمالها. ولا تتحمل الهيئة أية مسؤولية عن أي خسارة مالية تنشأ عن تطبيق أي من هذه الشروط والأحكام أو بسبب الاعتماد عليها. ولا تعتبر هذه الشروط والأحكام بأنها توصية من جانب مدير الصندوق للاشتراك في الصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام هي معلومات ذات طبيعة عامة وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الذين يعززون الاستثمار في الوحدات المطروحة. وقبل اتخاذ أي قرار استثماري، يتحمل جميع من يتلقى نسخة من هذه الشروط والأحكام مسؤولية الحصول على مشورة مستقلة من مستشار مالي مرخص من قبل هيئة السوق المالية فيما يتعلق بالاستثمار في الصندوق، ويجب أن يعتمد على دراسته الخاصة لدى 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 الغير بالاستثمار في الصندوق أو عدمه كأساس لقرارهم بالاستثمار.

ويتعين على كل من يستلم هذه الشروط والأحكام لغاية الاستثمار الاطلاع على أي قيود قانونية أو تنظيمية ذات صلة بعملية طرح وبيع الوحدات، كما يتعين عليهم مراعاة تلك القيود.

تبقى المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بتاريخ إصدارها عرضة للتغيير. وتحديداً، يمكن لقيمة الوحدات أن تتأثر سلباً بتطورات مستقبلية، كالتضخم والتغير في معدلات الفوائد والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أو خلافها، والتي لا يملك مدير الصندوق سيطرة عليها (المزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة (١٠) من الشروط والأحكام). ولا يُقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفوية أو خطية بخصوص الوحدات المطروحة، على أنها ضمان أن الاستثمار في الصندوق سيكون مربحاً.

وقد تم إعداد التوقعات الواردة في هذه الشروط والأحكام بناءً على افتراضات معتمدة على معلومات مدير الصندوق وفقاً لخبرته بالسوق، 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 "إفادات مستقبلية". ويمكن تحديد هذه الإفادات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "يخطط" أو "يُقدّر" أو "يعتقد" أو "يتنبأ" أو "ربما" أو "سوف" أو "ينبغي" أو "من المفترض" أو صيغة النفي من هذه الكلمات أو مشتقاتها أو أي مصطلحات مشابهة. وتعكس هذه الإفادات 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 تُعبّر عنها هذه الإفادات المستقبلية سواء صراحةً أو ضمناً. وبعض هذه المخاطر والعوامل التي قد تُحدث هذا التأثير مبيّنة بالتفصيل في أقسام أخرى من هذه الشروط والأحكام (المزيد من التفاصيل، يُرجى الرجوع إلى الفقرة (١٠) من هذه الشروط والأحكام). 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.

فهرس المحتويات

٨	١- قائمة المصطلحات الواردة في الشروط والأحكام
١٢	٢- دليل الصندوق
١٦	٣- ملخص عن الطرح
١٩	الشروط والأحكام
١٩	المقدمة
١٩	1. اسم الصندوق ونوعه
١٩	2. عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق، وموقعه الإلكتروني
١٩	3. مدة الصندوق
١٩	4. وصف لغرض الصندوق وأهدافه، وسياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات
٢٠	5. ملخص للاستراتيجيات الصندوق
٦١	٤- مخاطر الاستثمار في الصندوق
٧٤	٥- الاشتراك
٨١	٦- تداول وحدات الصندوق
٨١	٧- سياسة توزيع الأرباح
٨٢	٨- انتهاء الصندوق
٨٣	٩- الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات و أتعاب الإدارة
٩٨	١٠- التأمين على الأصول العقارية التابعة للصندوق
٩٨	١١- أصول الصندوق
١٠١	١٢- مجلس إدارة الصندوق
١٠٤	١٣- مدير الصندوق

١١٠.....	١٤- المستشار القانوني
١١٠.....	١٥- أمين الحفظ
١١٢.....	١٦- الشركات التي تتولى إدارة الاملاك
١١٤.....	١٧- مراجع الحسابات
١١٤.....	١٨- القوائم المالية
١١٤.....	١٩- تعارض المصالح
١١٦.....	٢٠- رفع التقارير لمالكي الوحدات
١٢٠.....	٢١- اجتماع مالكي الوحدات
١٢١.....	٢٢- قائمة بحقوق مالكي الوحدات
١٢٢.....	٢٣- المعلومات الأخرى
١٢٣.....	٢٤- متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق
١٢٣.....	٢٥- لجنة الرقابة الشرعية
١٢٥.....	٢٦- خصائص الوحدات
١٢٥.....	٢٧- تعديل شروط الصندوق وأحكامه
١٢٥.....	٢٨- إقرارات مدير الصندوق
١٢٥.....	٢٩- النظام المطبق
١٢٦.....	الملحق (أ): ملخص الإفصاح المالي
١٣٢.....	الملحق (ب): إقرارات مدير الصندوق
١٣٥.....	الملحق (ج): معايير لجنة الرقابة الشرعية
١٣٨.....	الملحق (د): إقرارات وتأكيدات المستشار القانوني

قائمة المصطلحات الواردة في الشروط والأحكام

- "مراجع الحسابات" يعني شركة بي كي اف البسام أو أي شركة أخرى مرخصة كمراجع حسابات معتمد وذلك حسبما يتم تعيينه من قبل مدير الصندوق من وقت لآخر؛
- "المستشار الضريبي" يعني شركة بي كي اف البسام أو أي شركة أخرى مرخصة في الاستشارات الضريبية وذلك حسبما يتم تعيينه من قبل مدير الصندوق من وقت لآخر؛
- "لائحة مؤسسات السوق المالية" تعني لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٨٣-١-٢٠٠٥ وتاريخ ١٤٢٦/٥/٢١ هـ الموافق ٢٠٠٥/٦/٢٨ م بناءً على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٣٠ وتاريخ ١٤٢٤/٦/٢ هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢-٧٥-٢٠٢٠ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ الموافق ٢٠٢٠/٨/١٢ م.
- "يوم العمل" يعني أي يوم تفتح فيه الشركات المالية أبوابها للعمل في الرياض بالمملكة العربية السعودية؛
- "إجمالي قيمة أصول الصندوق" يعني إجمالي قيمة أصول الصندوق بما فيها الأصول العقارية ويعني كذلك المبالغ المجمعة من المستثمرين في الصندوق بالإضافة إلى أي تمويلات قائمة على الصندوق؛
- "صافي قيمة أصول الصندوق" إجمالي قيمة أصول الصندوق بما فيها الأصول العقارية حسب تقييم المثلث بنهاية كل فترة تقييم (٣٠ يونيو، ٣١ ديسمبر) مضافاً لها أي إيرادات مستحقة ومطروحاً منها كافة الالتزامات القائمة على الصندوق.
- "هيئة السوق المالية" أو "الهيئة" تعني هيئة السوق المالية السعودية؛
- "طرف مؤمن عليه" يشير إلى مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل مدير عقار ومطور (إن وجد) وأعضاء مجلس إدارة الصندوق؛
- "أمين الحفظ" يعني شركة البلاد للاستثمار، وهي شركة سعودية ذات مسؤولية محدودة مسجلة تحت سجل تجاري رقم (٧٠٠١٨٥٥٨٨٦) وهي مرخصة كـ "مؤسسة سوق مالية" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم (٨١٠٠-٣٧) بصفتها أمين حفظ الصندوق؛
- "السنة المالية" تبدأ السنة المالية للصندوق من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى لتأسيس الصندوق والتي تبدأ سنتها المالية من تاريخ الإدراج وتنتهي بتاريخ ٣١ ديسمبر من نفس العام؛
- "الصندوق" يعني صندوق الواحة ريت، وهو صندوق استثمار عقاري مغلق متداول في السوق الموازية متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية؛
- "مجلس إدارة الصندوق" يعني مجلس إدارة الصندوق؛
- "مدير الصندوق" يعني شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة تحمل سجل تجاري رقم (٧٠٠١٥٠٦٣٥٦) ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من جانب هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم (٠٨١٢٥-٣٧)؛
- "مدة الصندوق" مدة الصندوق ٩٩ عاماً من تاريخ إدراج الصندوق الموافق (٣٠)، وقابلة للتجديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق والحصول على موافقة هيئة السوق المالية؛
- "محفظة الاستثمار المستهدفة" تشير إلى محفظة الأصول التي يعتزم الصندوق الاستحواذ عليها على النحو الوارد بالتفصيل في هذه الشروط والأحكام.
- "مستثمر مؤهل" يقصد به أي من الآتي:
- (أ) مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
 - (ب) عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عيّنت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
 - (ج) حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، وأي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
 - (د) الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محفظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
 - (هـ) الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
 - (و) صناديق الاستثمار.

(ز) الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية.

(ط) المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة.

(ط) أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.

(ي) الأشخاص الطبيعيون الذي يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:

١. أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهرا الماضية.

٢. أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.

٣. أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.

٤. أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.

٥. أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمد من جهة معترف بها دولياً.

(ك) أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

"فترة الطرح العام" تعني الفترة التي تم خلالها طرح الوحدات في الصندوق.

"التوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية": يخضع الصندوق في استثماراته وتعاملاته للمعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية.

"الاستثمار" يعني أي أصل عقاري يستحوذ عليه الصندوق؛

"تاريخ الإدراج" يعني تاريخ إدراج الوحدات في السوق المالية (نمو)؛

"أتعاب الإدارة" يقصد بها الأتعاب التي يتقاضاها مدير الصندوق لقاء إدارته للصندوق وطريقة احتسابها؛

١% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

إجمالي إيجارات العقار: يقصد بها المبلغ الإجمالي المحصل من المستأجر دون خصم أي رسوم تشغيل أو صيانة أو إدارة للعقار. صافي إيجارات العقار: يقصد بها إجمالي المبلغ المحصل من المستأجر مطروحاً منه رسوم تشغيل أو صيانة أو إدارة العقار أو أي رسوم أخرى قد يتم صرفها على العقار.

"مالك الوحدات من الجمهور" يعني أي مالك لوحدات الصندوق ينطبق عليه التالي: (أ) لا يملك ما نسبته ٥% أو أكثر من الوحدات في الصندوق، و (ب) ليس مدير الصندوق أو أي من تابعيه، و (ج) ليس عضواً في مجلس إدارة الصندوق؛

"لائحة صناديق الاستثمار العقاري" تعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١ -

١٩٣ - ٢٠٠٦ وتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧ هـ الموافق ١٥/٧/٢٠٠٦ م بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ

٢٠٢٤/٦/٢ هـ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢ - ٢٢ - ٢٠٢١ وتاريخ ١٢/٧/١٤٤٢ هـ الموافق ٢٤/٢/٢٠٢١ م وذلك حسب

تعديلاته من وقت لآخر؛

"لجنة الرقابة الشرعية" تعني لجنة الرقابة الشرعية في شركة دار المراجعة الشرعية أو أي شركة متخصصة في تقديم الاستشارات الشرعية وذلك حسبما يتم تعيينه من قبل مدير الصندوق من وقت لآخر؛

"المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية" تعني المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية والتي بناءً عليها يحدد الصندوق صلاحيات الاستثمارات، على النحو الوارد في الملحق (ج).

"نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره" الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٥ وتاريخ ١٨/٤/١٤٢١ هـ

"طرف ذو علاقة" يعني أي مما يلي:

(١) تابعي المصدر.

(٢) المساهمين الكبار في المصدر.

(٣) أعضاء مجلس الإدارة وكبار التنفيذيين للمصدر.

(٤) أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لتابعي المصدر.

(٥) أعضاء مجالس الإدارة وكبار التنفيذيين لدى المساهمين الكبار في المصدر.

- (٦) أي أقرباء للأشخاص المشار إليهم في (١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ أو ٥) أعلاه.
- (٧) أي شركة يسيطر عليها أي شخص مشار إليه في (١ ، ٢ ، ٣ ، ٤ ، ٥ أو ٦) أعلاه.
- (٨) مدير الصندوق.
- (٩) أمين الحفظ.
- (١٠) مطور معين من جانب مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق.
- (١١) أي شركة تقييم يستعين بها الصندوق لتقييم أصول الصندوق.
- (١٢) مراجع الحسابات.
- (١٣) كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
- (١٤) أي مالك للوحدات يمتلك ما نسبته ٥% أو أكثر من وحدات الصندوق.
- (١٥) أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص المشار إليهم في (٨ ، ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ أو ١٤) أعلاه.
- (١٦) أي من المدراء التنفيذيين لدى أي من الأشخاص المشار إليهم في (٨ ، ٩ ، ١٠ ، ١١ ، ١٢ ، ١٣ أو ١٤) أعلاه.

"الدخل غير الموزع" يعنى المبلغ المتبقى من دخل الصندوق بعد توزيع ما لا يقل عن ٩٠% من صافي ربح الصندوق، باستثناء الأرباح الناشئة عن بيع العقارات والاستثمارات الأخرى لمالكي الوحدات؛

"ريال سعودي" تعني العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية؛

"مستودعات العزبزية قطعة ٩" يقصد به العقار المبين أوصافه في الفقرة (٩) (د)؛

"مستودعات العزبزية قطعة ١٠" يقصد به العقار المبين أوصافه في الفقرة (٩) (د)؛

"مستودعات العزبزية قطعة ١٣" يقصد به العقار المبين أوصافه في الفقرة (٩) (د)؛

"مستودع المصانع قطعه ١٩٢" يقصد به العقار المبين أوصافه في الفقرة (٩) (د)؛

"مستودع المصانع قطعه ١٩٧" يقصد به العقار المبين أوصافه في الفقرة (٩) (د)؛

"مستودع المصانع قطعه ٢٠٢" يقصد به العقار المبين أوصافه في الفقرة (٩) (د)؛

"مستودع المصانع قطعه ٢٠٧" يقصد به العقار المبين أوصافه في الفقرة (٩) (د)؛

"مستودع المصانع قطعه ٢٠٩" يقصد به العقار المبين أوصافه في الفقرة (٩) (د)؛

"معارض ومكاتب الحابر" يقصد به العقار المبين أوصافه في الفقرة (٩) (د)؛

"عمارة سكنية في حي النخيل" يقصد به العقار المبين أوصافه في الفقرة (٩) (د)؛

"محطة العليا" يقصد به العقار المبين أوصافه في الفقرة (٩) (د)؛

"مكاتب وصلات عرض مبنى شهد" يقصد به العقار المبين أوصافه في الفقرة (٩) (د)؛

"مدير الاكتتاب" شركة مجموعة النفيعي للاستثمار، وهي شركة مساهمة مقلدة سعودية مقيدة بالسجل التجاري في الرياض برقم (٤٠٣٠١٨٢٦٧٤)، مرخصة من قبل هيئة السوق المالية بترخيص رقم (٣٧-٢٠٨٢٠٧٠)؛

"تغيير أساسي" يقصد به أي من الحالات الآتية:

- (١) التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فنته.
- (٢) التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
- (٣) التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
- (٤) الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
- (٥) أي تغيير يؤدي المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.
- (٦) أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.
- (٧) أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدّد من أصول الصندوق.
- (٨) أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدّد من أصول الصندوق.
- (٩) التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق.

١٠) زيادة قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.

١١) أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

"التغيير غير الأساسي" يقصد به أي تغيير لا يعتبر تغيير أساسي.

"شركة ذات غرض خاص" تعني شركة ذات مسؤولية محدودة يتم تأسيسها من قبل أمين الحفظ لتحتفظ بملكية أصول الصندوق؛

"نموذج الاشتراك" يعني طلب الاشتراك الذي يتقدم بناء عليه كل مستثمر لشراء أو تملك الوحدات بالصندوق؛

"الشروط والأحكام" تعني هذه الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق؛

"الوحدة" تعني إحدى وحدات الصندوق؛

"مالك الوحدات" يعني المستثمر الذي يقوم بالاستثمار في واحدة أو أكثر من الوحدات عن طريق تملكها؛

"قرار صندوق عادي" هو القرار الذي يتخذ بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من ٥٠% من مجموع الوحدات الحاضر

ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم ممثلين بوكيل أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

"قرار صندوق خاص" يعني يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم ٧٥% أو أكثر من مجموع الوحدات الحاضر

ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء أكان حضورهم شخصياً أم ممثلين بوكيل أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة؛

"يوم التقييم" يقصد به اليوم الذي يتم فيه تقييم أصول الصندوق مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر (نهاية شهر يونيو و نهاية شهر

ديسمبر من كل سنة تقويمية).

١- دليل الصندوق

wasatah capital
وساطة كابيتال



مدير و مشغل الصندوق
شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال"
شارع العليا
العنوان المختصر (RHGA7459)
الرياض ١٢٢٨٣
المملكة العربية السعودية
مركز خدمة العملاء: +٩٦٦١١٤٩٤٤٠٦٧
الموقع الإلكتروني: www.wasatah.com.sa

البلاد المالية
Albilad Capital



أمين الحفظ
شركة البلاد للاستثمار
المقر الرئيسي - طريق الملك فهد
ص.ب. ١٤٠
الرياض ١١٤١١
خدمات العملاء: ٩٢٠٠٣٦٣٦
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

PKF

مراجع الحسابات والمستشار الضريبي
شركة بي كي اف البسام
شارع الضباب، حي السليمانية
ص.ب. ٦٩٦٥٨
الرياض، ١١٥٥٧
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.pkfbassam.com

المستشار القانوني

مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج آند سبالدينج إل إل بي)
مركز المملكة، الطابق ٢٠

THE LAW OFFICE OF MOHAMMAD AL-AMMAR
In affiliation with King & Spalding LLP

محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية
بالتعاون مع كينج آند سبالدينج

KING & SPALDING

طريق الملك فهد
ص.ب. ١٤٧٠٢
الرياض ١١٤٣٤
رقم الهاتف: +٩٦٦١١٤٦٦٩٤٠٠
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.kslaw.com



الجهات المستلمة
شركة مجموعة النفيعي للاستثمار
مركز بن حمران ، شارع التحلية ، الدور السابع
ص.ب: ١٧٣٨١
جدة ٢١٤٨٤
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +٩٦٦١٢٦٦٥٥٠٧١
الموقع الإلكتروني: www.nefaie.com



شركة الراجحي المصرفية للاستثمار
طريق الملك فهد
ص.ب: ٥٥٦١
الرياض ١١٤١١
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +٩٦٦ ١١٢١١٦٠٠
الموقع الإلكتروني: www.alrajhibank.com.sa



هيئة السوق المالية
مبنى هيئة السوق المالية
طريق الملك فهد
ص.ب: ٨٧١٧١
الرياض ١١٦٤٢
رقم الهاتف: + ٩٦٦ ١١ ٢٠٥٣٠٠٠
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa



شركة تداول السعودية
طريق الملك فهد - العليا ٦٨٩٧
وحده رقم: ١٥
الرياض ١٢٢١١-٣٣٨٨
رقم الهاتف: + ٩٦٦ ٩٢٠٠٠ ١٩١٩
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa



المقيمون العقاريون
شركة جونز لانج لاسال إل بي، إنك.
طريق الملك فهد
ص.ب: ٩٩٨١٥
الرياض ١١٦٢٥

رقم الهاتف: +٩٦٦١١٢١٨.٣٠٣
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.jll-mena.com



شركة أريب للتقييم العقاري
طريق الدائري الشمالي
ص.ب: ٨٧٧٣٩
الرياض ١٢٤٦٨
رقم الهاتف: +٩٦٦١١٢١٩٠٠٠
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.areab.sa

Advisory-Corp.

المستشار الفني
شركة الاستشارية-كورب
طريق الملك فهد
الرياض ١٢٢١٢
رقم الهاتف: +٩٦٦٥٦٧٥٨٣٦٥٣
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.advisory-corp.com



مدير الاكتتاب
شركة مجموعة النفيعي للاستثمار
مركز بن حمران، شارع التحلية، الدور السابع
ص.ب: ١٧٣٨١
جدة ٢١٤٨٤
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: +٩٦٦١٢٦٦٥٥.٧١
الموقع الإلكتروني: www.nefaie.com



المستشار الشرعي
شركة دار المراجعة الشرعية
طريق الملك
ص.ب: ٤٠٤٦٩
جدة ٢١٤٩٩
رقم الهاتف: +٩٦٦١٢٢٢٩٣٤٢٤
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.shariyah.com



المستشار الفني لمدير الإكتتاب
شركة توتال تكنولوجيز اند سوليوشنز
مدينة دبي الإنترنت، دبي
ص.ب: ٥٠٠٥٠١
الإمارات العربية المتحدة
رقم الهاتف: ٢٢٣. ٩٧١٤٣٦٧ +



مدراء إدارة الاملاك
شركة شمو للاستثمار التجاري المحدوده
سالم ابن مقيل - النخيل
ص.ب: ٥٥٤٥٦
الرياض ١٢٣٩٣
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: ٧٥. ٧٥. ٩٦٦١١٢ +
الموقع الإلكتروني: www.shumou.com



شركة حلم الصفوة للعقارات
حي الربوة
ص.ب: ٣٠٥٠٦
الرياض ١١٤٨٧
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: ٥٥٥١٤٥٦. ٩٦٦٥٠ +

٢- ملخص عن الطرح

اسم الصندوق ونوعه "صندوق الواحة ريت"، وهو صندوق استثمار عقاري مغلق متداول في السوق الموازية (نمو) متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

مدير و مشغل الصندوق شركة الوساطة المالية " وساطة كابيتال "، هي شركة مساهمة سعودية مقفلة سعودية مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم (٧٠٠١٥٠٦٣٥٦)، مرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم (٣٧-٨١٢٥٠).

الأهداف الاستثمارية إن الهدف الاستثماري للصندوق هو الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوري وتأجيري، وتوزع نسبة محددة لا تقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق. وتوزع الأرباح المذكورة باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات وفي حالة عدم إعادة استثمارها خلال ستة أشهر من تاريخ البيع يتم توزيعها على مالكي الوحدات.

فترة الطرح العام الأولي تمتد لفترة ١٠ أيام عمل (قابلة للتمديد لمدة ٥ أيام عمل).

قيمة أصول الصندوق ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
المستهدفة لفترة الطرح العام الأولي

استخدام عوائد الطرح

البند	الحد الأدنى	الحد الأقصى
إجمالي تكلفة شراء العقارات	١٤٧,١٦١,٦٣٣ ريال سعودي	١٤٧,١٦١,٦٣٣ ريال سعودي
ضريبة التصرفات العقارية على عقارات الصندوق *	١,٤٧١,٦١٧ ريال سعودي	١,٤٧١,٦١٧ ريال سعودي
نقد في الصندوق	لا يوجد	١,٣٦٦,٧٥٠ ريال سعودي
إجمالي قيمة الصندوق	١٤٨,٦٣٣,٢٥٠ ريال سعودي	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

* ضريبة التصرفات العقارية على عقارات الصندوق خلال مرحلة الطرح الأولي للصندوق سيتحمل الصندوق منها فقط نسبة ٢٠% بمبلغ ١,٤٧١,٦١٦,٣٣ ونسبة ٨٠% بمبلغ ٥,٨٨٦,٤٦٥,٣٢ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات.

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

ضريبة القيمة المضافة

ضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة بنسبة ٥% (أو حسب ما تحدده الجهات ذات العلاقة) 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، علماً بأنه تم فرضها بموجب الأمر الملكي رقم (٨٤/أ) وتاريخ ١٤٤٢/٢/١٤هـ.

ضريبة التصرفات العقارية

الزكاة

حيث أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك قامت بنشر الدليل الإرشادي الخاص بقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية على موقعها الرسمي ([الرابط](#)). ويمثل هذا الدليل مفهوم هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتفسيرها فيما يتعلق بتطبيق قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية (القواعد) الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) وتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤هـ، واللائحة التنفيذية لجباية الزكاة الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٢٢١٦) وتاريخ ٧ رجب ١٤٤٠هـ، وحيث نص القرار الوزاري على أن الصناديق الاستثمارية الموافقة على تأسيسها من قبل هيئة السوق المالية قبل تاريخ سريان القرار (١ يناير ٢٠٢٣) يجب عليها التسجيل لدى الهيئة لأغراض الزكاة قبل انتهاء سنتها المالية القائمة عند سريان القرار، عليه فقد قام مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتم الحصول على رقم مميز للصندوق، وسوف يقوم مدير الصندوق بالالتزام بتقديم إقرار المعلومات خلال مائة وعشرين (١٢٠) يوماً من تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق لكل سنة مالية على حدة.

إن تقديم إقرار المعلومات وإيداعه لدى الهيئة لا يستوجب سداد أي مستحقات زكوية للهيئة من قبل الصندوق حيث يقع عبء السداد على المكلفين مالكي الوحدات الاستثمارية والخاضعين لأحكام هذه القواعد، ولمزيد من المعلومات حول آلية قيام المكلفين بسداد الزكاة على وحداتهم الاستثمارية يمكن الرجوع للدليل الإرشادي المنشور على موقع هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.

يتحمل الصندوق تكاليف المخالفات النظامية وتكاليف التقاضي والتعويض حسب تكلفتها الفعلية.

المخالفات النظامية وتكاليف

التقاضي والتعويض

حقوق التصويت

يحق لمالكي الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات. بالإضافة إلى ذلك، يجب الحصول على موافقة موافقة مالكي الوحدات من خلال قرار صندوق عادي (باستثناء أي تغيير في استحقاق أو إنهاء الصندوق بموجب الفقرة الفرعية (٩) أدناه والذي يتطلب صدور قرار صندوق خاص) لإقرار أي "تغيير أساسي" على الصندوق حسب الفقرة (٢) من هذه الشروط والأحكام "قائمة المصطلحات الواردة في الشروط والأحكام".

لأغراض هذه الشروط والأحكام، يُقصد بمصطلح "التغيير الأساسي" أي من الحالات الآتية:

- (١) التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته.
- (٢) التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
- (٣) التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
- (٤) الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
- (٥) أي تغيير يؤدي المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.
- (٦) أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.
- (٧) أي تغيير يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدّد من أصول الصندوق.
- (٨) أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدّد من أصول الصندوق.
- (٩) التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق.
- (١٠) زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
- (١١) أي حالات أخرى تقررها هيئة السوق المالية من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

القيود على التحويلات

بعد الإدراج، يتم تداول الوحدات في الصندوق بنفس الطريقة التي يتم بها تداول وحدات صناديق استثمار عقارية متداولة في السوق المالية السعودية. ويجوز لمالكي الوحدات بيع وشراء الوحدات خلال ساعات التداول اليومية من خلال السوق عبر الوسطاء الماليين المرخص لهم.

التقارير

يقوم مدير الصندوق بتزويد مالكي الوحدات بتقارير ربع سنوية وتقارير سنوية تتضمن المعلومات المطلوبة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري وغيرها من الأنظمة المعمول بها من قبل هيئة السوق المالية.

عوامل المخاطرة

هناك بعض المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق. وتتضمن الفقرة (٢)(و) من الشروط والأحكام أمثلة على هذه المخاطر، والتي يجب على المستثمر المحتمل أن يدرسها بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.

النظام النافذ

يخضع الصندوق إلى أنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح النافذة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية أو الجهات الأخرى ذات العلاقة.

الشروط والأحكام

المقدمة

يبين هذا المستند الشروط والأحكام الخاصة بطرح الوحدات في صندوق الواحة ريت، وهو صندوق استثمار عقاري مغلق متداول في السوق الموازية (نمو) متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية. وتم إدارة وتشغيل الصندوق من قبل شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم (٧٠٠١٨٥٥٨٨٦)، ومرخصة من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم (٨١٠٠-٣٧). وتشكل هذه الشروط والأحكام العلاقة التعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات، والتي تأسس الصندوق بموجبها. وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية وموافقة شركة تداول السعودية، يتم نقل ملكية محفظة الاستثمار المستهدفة إلى الصندوق وإدراج الوحدات في السوق الموازية (نمو) بالريال السعودي.

١. اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق هو الواحة ريت. وهو صندوق استثمار عقاري مغلق متداول في السوق الموازية (نمو) متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع الصندوق للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية وقواعد الإدراج في السوق الموازية (نمو).

٢. عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق، وموقعه الإلكتروني

العنوان: شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
شارع العليا
العنوان المختصر (RHGA7459)
الرياض ١٢٢٨٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٩٤ ٤٠٦٧
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٩٤ ٤٢٠٥
الموقع الإلكتروني: (www.wasatah.com.sa)

٣. مدة الصندوق

تكون مدة الصندوق ٩٩ عاماً ميلادياً ("مدة الصندوق") بدأت من تاريخ إدراج الوحدات في السوق الموازية (نمو) ("تاريخ الإدراج") وإتاحتها للتداول كما في تاريخ (*). وتكون مدة الصندوق قابلة للتجديد لفترة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن ثم الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

٤. وصف لغرض الصندوق وأهدافه، وسياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات

إن الهدف الاستثماري للصندوق هو الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوريٍّ وتأجيريٍّ، وتوزع نسبة محددة لا تقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق، ويستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية بشكل نصف سنوي على المستثمرين توزع خلال ٣٠ يوم عمل من تاريخ بداية كل نصف سنة ميلادية (الأول من يناير و الأول من يوليو). وتوزع الأرباح المذكورة باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات أو حسب ما يقرره مدير الصندوق.

٥. ملخص للاستراتيجيات الصندوق

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو تحقيق توزيعات نقدية دورية للمستثمرين من استثماره في الأصول العقارية في المملكة العربية السعودية وخارجها. كما يهدف الصندوق إلى تنمية صافي قيمة أصول الصندوق عن طريق: (أ) إعادة استثمار الدخل غير الموزع (وهو المبلغ المتبقي من دخل الصندوق بعد توزيع ما لا يقل عن ٩٠% من صافي ربح الصندوق وفق متطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يستثنى من ذلك الأرباح الناشئة عن بيع العقارات والاستثمارات الأخرى المملوكة للوحدات) والعوائد الناتجة عن بيع الاستثمارات في أصول استثمارية عقارية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات أو حسب ما يقرره مدير الصندوق ، وذلك بعد توزيع ما لا يقل عن ٩٠% من صافي أرباحه على مالكي الوحدات؛ (ب) الزيادة المحتملة في قيمة أصول الصندوق الناتجة عن تحسن مستوى العوائد على المدى الطويل؛ (ج) تحسين استغلال العقارات غير المستغلة بالطرق المثلى بشكل أفضل.

وحيث إن الصندوق يستثمر في المقام الأول في الأصول العقارية المطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيلي ودوري، إلا أنه قد يستثمر أيضاً في مشاريع التطوير العقاري بنسبة لا تتجاوز (٢٥%) من قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، سواء أكانت العقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات، شريطة أن (أ) لا تقل استثمارات الصندوق عن (٧٥%) من قيمة أصول الصندوق في أصول عقارية مطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيلي ودوري وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة؛ و(ب) ألا يستثمر الصندوق في أراضي بيضاء.

أ) مجالات الاستثمار التي يستثمر بها الصندوق

يسعى الصندوق بشكل عام للإستثمار في أصول عقارية (عقارات مطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيلي ودوري). بالإضافة إلى ذلك قد يستثمر الصندوق في أدوات أسواق النقد المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية المقررة من قبل لجنة الرقابة الشرعية حيث يكون الاستثمار في أدوات أسواق النقد منخفض المخاطر، وذلك بشكل مباشر من خلال أي من البنوك الخاضعة لمراقبة والمرخصة من البنك المركزي السعودي (ساما) بعد أدنى حسب ما تحدده واحدة من ثلاث من وكالات التصنيف الائتماني الدولية كالتالي: ستاندرد آند بورز BBB-/ موديز Baa3/ فitch BBB. كما يحق للصندوق الاستثمار في الشركات العقارية المدرجة في السوق المالية السعودية أو صناديق الاستثمار العقارية المتداولة والمدرجة في السوق المالية السعودية أو الصناديق العقارية العامة المرخصة من هيئة السوق المالية أو هيئات تنظيمية خليجية و/أو أجنبية وفقاً لتنظيم بلد آخر خاضع لتنظيم مساوي على الأقل لذلك المطبق على صناديق الاستثمار في المملكة على أن تكون جميع هذه الاستثمارات متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية المقررة من قبل لجنة الرقابة الشرعية ، ويشمل ذلك الصناديق العقارية العامة وصناديق أسواق النقد المدارة من قبل مدير الصندوق. بالإضافة إلى أنه من المحتمل أن يستثمر في أصول عقارية خارج المملكة العربية السعودية.

الجدول أدناه يوضح قيود استثمارات الصندوق والحد المسموح لها من إجمالي قيمة أصول الصندوق:

نوع الاستثمار	الحد الأدنى	الحد الأعلى
عقارات مطورة تطويراً انشائياً يحقق دخل دوري وتأجيلي	٧٥%	١٠٠%
عقود المنفعة	٠%	٢٥%
التطوير العقاري		
عقارات خارج المملكة العربية السعودية.		
أدوات الدين المتوافقة مع الضوابط الشرعية والمتداولة والمطروحة طرحاً عاماً.		
النقد وما وفي حكمه، ووحدات صناديق		

		الاستثمار المرخصة من الهيئة، والشركات العقارية. تعاملات الودائع الإسلامية مع مصارف محلية أو خليجية ذات تصنيف ائتماني بحد أدنى حسب ما تحدده واحدة من ثلاث من وكالات التصنيف الائتماني الدولية كالتالي: ستاندرد آند بورز BBB- / موديز Baa3 / فتش BBB.
الأراضي البيضاء	لن يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء	

ب) وصف القطاعات التي يستثمر بها الصندوق

يسعى الصندوق بشكل عام للاستحواذ على أو الاستثمار في الأصول العقارية المؤيرة للدخل في قطاعات مختلفة سواء كانت سكنية أو تجارية أو غيرها، والتي تقع بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية، بالإضافة إلى أنه من المحتمل أن يستثمر في أصول عقارية خارج المملكة العربية السعودية بشكل يتماشى مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات بالصندوق واستراتيجية وأهداف الصندوق.

ج) بيان تفصيلي عن أصول الصندوق

مع العلم أن الصندوق سيستثمر في المقام الأول في الأصول العقارية المطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوريٍ وتأجيري، فإنه أيضاً قد يستثمر في مشاريع التطوير العقاري، شريطة أن (أ) يستثمر في الأصول العقارية المطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوريٍ وتأجيريٍ بما لا يقل عن (٧٥)٪ من قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة؛ و(ب) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء. يعتزم الصندوق بالاستثمار في محفظة الاستثمار المستهدفة والتي تتكون من ١٢ عقاراً واقعة في مدينة الرياض في كل من حي النخيل و المروج و المصانع و العزيزية.

(د) جدول بالمعلومات لكل عقار
قائمة العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار المستهدفة:

#	1
اسم العقار	عمارة سكنية في حي النخيل
معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)	شركة شمو للإستثمار التجاري المحدودة
نوع العقار	عمارة سكنية
الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي/الشارع	حي النخيل / طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد تقاطع شارع الأمير جلوي بن تركي بن عبدالله
مخطط (كروكي) الموقع	
مساحة الأرض (متر مربع)	١,٤٦٦,٥٥ (ألف وأربعمائة وستة وستون مربعا وخمسون سنتمترا مربعا)
مساحة البناء (حسب رخصة البناء) (متر مربع)	٤,٧٥٩
عدد الأدوار	قبو ودور ارضي سكني ودورين سكنيين و٣ ملاحق علوية وسور
أنواع الوحدات وأعدادها	عمارة سكنية تتكون من ٢١ شقة بمساحات مختلفة تتراوح بين ١٠٩ متر مربع وحتى ١٧٣ متر مربع بمتوسط مساحات ١٥٨ متر مربع
نسبة إشغال العقار (كما في ١٥ أغسطس ٢٠٢٢)	١٠٠%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	١٤٣٣/٠٥/٢٦ هـ (٢٠١٢/٠٤/١٨ م)
تكلفة شراء العقار	٨,٨٩٤,٤٩٥ ريال سعودي غير شامل لضريبة التصرفات العقارية بمبلغ ٤٤٤,٧٢٤,٧٥ ريال سعودي حيث يتم دفعها على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٣٥٥,٧٧٩,٨٠ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات و ٢٠% بمبلغ ٨٨,٩٤٤,٩٥ ريال سعودي تحمل على الصندوق. ومستقبلاً يتم التباحث والمناقشة مع بائع أي عقار بخصوصها. لا يوجد سعي على شراء العقار
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	العمارة مؤجرة على مستأجرين أفراد. جميع عقود الإيجار تجدد تلقائياً بصفة سنوية مع المستأجرين قبل نهاية مدة العقد، وسيسعى مدير الصندوق من خلال مدير إدارة الممتلكات أو الوسطاء العقاريين لتجديد العقود قبل انتهائها. نبذه عن أهم المستأجرين: عقد الشقة رقم (١):

يبدأ العقد في تاريخ ٢٠٢٢/٠٤/١٠ م إلى ٢٠٢٣/٠٤/٠٩ م بقيمة ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (دفعة واحدة) سنوياً. ويشتمل العقد على أبرز الشروط التالية:

١. تشمل القيمة الإيجارية خدمات الصيانة.
 ٢. لا يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن أو التنازل عن العقد للغير.
 ٣. يتجدد العقد تلقائياً بنفس الشروط مالم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم الرغبة بالتجديد قبل (٦٠) قبل تاريخ انتهاء العقد.
 ٤. يتم إنهاء العقد في إحدى الحالات التالية:
 - أدلة على وجود إشارات على انهيار العقار؛
 - وجود تغيير في الأنظمة مما يجعل العقار غير صالح للاستخدام.
 - تملك الحكومة للعقار أو جزء منه في حال أدى ذلك إلى جعل العقار غير صالح للاستخدام؛
 - وجود حالات القوة القاهرة.
 - في حال وجود خرق لأحد بنود العقد ولم يتم إصلاحه خلال (١٥) يوم من تاريخ إبلاغ الطرف المنتهك كتابة لذلك الشرط، فإنه يحق للطرف المتضرر إنهاء العقد.
- عقد الشقة رقم (٨):

يبدأ العقد في تاريخ ٢٠٢١/١٢/٢٥ م إلى ٢٠٢٢/١٢/٢٤ م بقيمة ٤٥,٠٠٠ ريال سعودي -دفعة واحدة- سنوياً. ويشتمل العقد على أبرز الشروط التالية:

١. يتجدد العقد تلقائياً بنفس الشروط مالم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر بعدم الرغبة بالتجديد قبل (٣٠) قبل تاريخ انتهاء العقد.
٢. تشمل القيمة الإيجارية خدمات الصيانة، ولا تغطي هذه الخدمات الأعطال أو الأضرار الناتجة عن سوء الاستخدام الناتجة أو تصرفات المستأجر الضارة.
٣. لا يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن أو التنازل عن الإتفاقية للغير.
٤. يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار في حالة مخالفة المستأجر لبنود عقد الإيجار.

إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت (لسنة ٢٠٢١):	٩٩٥,٨٦٦,٠٠ ريال سعودي
(لسنة ٢٠٢٠):	١,٠٢١,٥٠٠,٠٠ ريال سعودي
(لسنة ٢٠١٩):	١,٠٦٠,٧١٥,٠٠ ريال سعودي
الرهن على العقار	لا توجد أي رهونات على العقار.

الضمانات على الإيجارات	يتم دفع مبلغ إجمالي ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي من قبل عدة مستأجرين كضمان ولا يدخل هذا المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
التضارب في المصالح مع المستأجرين	لا يوجد تضارب في المصالح مع المستأجرين.
أي معلومات إضافية	الاستحواذ على العقار بسعر شراء يبلغ ٨,٨٩٤,٤٩٥ ريال سعودي، غير شامل لضريبة التصرفات العقارية بمبلغ ٤٤٤,٧٢٤,٧٥ ريال سعودي حيث يتم دفعها على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٣٥٥,٧٧٩,٨٠ ريال سعودي ي تحملها بائعوا العقارات و ٢٠% بمبلغ ٨٨,٩٤٤,٩٥ ريال سعودي تحمل على الصندوق. وسيتم دفع ما يعادل ٨٠% من قيمة الإستحواذ من خلال إصدار ٧١١,٥٦٠ وحدة بسعر يعادل ٧,١١٥,٥٩٧ ريال بعد صدور موافقة هيئة السوق المالية واكتمال مرحلة الطرح الأولي، ويتم دفع المبلغ المتبقي من قيمة العقار المستحوذ عليه نقدا من المبالغ النقدية المتحصل عليها من الطرح الأولي.

#	2
اسم العقار	مكاتب وصلات عرض مبنى شهد
معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)	شركة شمو للإستثمار التجاري المحدودة
نوع العقار	عمارة تجارية مكتبية
الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي/الشارع	حي المروج / شارع العليا تقاطع شارع الفياضة
مخطط (كروكي) الموقع	
مساحة الأرض (متر مربع)	٧,٣٢٦,٤٥ (سبعة الاف وثلاثمائة وستة وعشرون متر مربعا وخمسة وأربعون سنتمترا مربعا)
مساحة البناء (حسب رخصة البناء) (متر مربع)	١٢,٤٠١
عدد الأدوار	قبو ودور أرضي تجاري ودور مكثبي و ٩ ملاحق علوية وسور
أنواع الوحدات وأعدادها	مبنى تجاري ومكثبي يتكون من ١١ معرض و ٣٧ مكتب متوسط مساحات المعارض ٢٣٥ متر مربع ومتوسط مساحات المكاتب ١٩٩ متر مربع
نسبة إشغال العقار (كما في ١٥ أغسطس ٢٠٢٢)	٩٨,٩٤%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	١٤٢٨/٩/٠٣ هـ (٢٠٠٧/٠٩/١٥ م)
تكلفة شراء العقار	٦١,٠٠١,١٢٢ ريال سعودي غير شامل ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ ٣,٠٥٠,٠٥٦,١٠ ريال سعودي والتي يتم دفعها على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٢,٤٤٠,٠٤٤,٨٨ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ٦١٠,٠١١,٢٢ ريال سعودي تحمل على الصندوق. ومستقبلاً يتم التباحث والمناقشة مع بائع أي عقار بخصوصها. لا يوجد سعي على شراء العقار
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	أغلب عقود الإيجار تجدد تلقائياً بنسبة ٩٨,٩٤% والباقي بنسبة ١,٠٦% تجدد بالاتفاق بين طرفي العقد قبل نهاية مدتها، وسيسعى مدير الصندوق من خلال مدير إدارة الممتلكات أو الوسطاء العقاريين لتجديد العقود قبل انتهائها. نبذة عن أهم المستأجرين: عقد المعرض رقم (١):

المستأجر شركة عروق الطبية ، ويبدأ العقد في تاريخ ٢٠٢٢/٠٢/١٣م إلى ٢٠٢٣/٠٢/١٢م بقيمة ٥٠٩,٥٢٠ ريال سعودي سنوياً غير شاملاً لضريبة القيمة المضافة تدفع على أساس نصف سنوي كل ستة أشهر. ويشتمل العقد على أبرز الشروط التالية:

١. تشمل القيمة الإيجارية خدمات الصيانة فيما عدا بنود الصيانة الدورية للمبنى الناتجة عن الاستهلاك أو الاستخدام.
٢. لا يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن أو التنازل عن الاتفاقية للغير دون موافقة المالك.
٣. في حالة رغبة الأطراف في تجديد العقد ، فيجب الإتفاق على عقد إيجار جديد بين الطرفين، وذلك للمدة التالية لإنهاء المدة الأولية.
٤. يتم إنهاء العقد في إحدى الحالات التالية:
 - (أ) انتهاء مدة العقد
 - (ب) أدلة على وجود إشارات على انهيار العقار؛
 - (ج) وجود تغيير في الأنظمة مما يجعل العقار غير صالح للاستخدام.
 - (د) تملك الحكومة للعقار أو جزء منه مما يتعذر معه استخدام العقار؛
 - (هـ) وجود حالات القوة القاهرة.
 - (و) في حال وجود خرق لأحد بنود العقد ولم يتم إصلاحه خلال (١٥) يوم من تاريخ إبلاغ الطرف المنتهك كتابةً لذلك الشرط، فإنه يحق للطرف المتضرر إنهاء العقد.
 - (ز) في حالة إفسار أو إفلاس أو تصفية المستأجر فإنه يحق للمؤجر إنهاء العقد مع عدم سقوط حق المالك عن التعويض.

عقد المكتب رقم (١):

المستأجر شركة عروق الطبية، ويبدأ العقد في تاريخ ٢٠٢٢/٠٨/٢٠م إلى ٢٠٢٣/٠٨/١٩م بقيمة ٢١٥,٠٥٠ ريال سعودي سنوياً غير شاملاً لضريبة القيمة المضافة تدفع على أساس نصف سنوي كل ستة أشهر. ويشتمل العقد على أبرز الشروط التالية:

١. تشمل القيمة الإيجارية خدمات الصيانة فيما عدا بنود صيانة المبنى الناتجة عن الاستهلاك أو الاستخدام.
٢. لا يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن أو التنازل عن الاتفاقية للغير دون موافقة المالك.
٣. في حالة رغبة الأطراف في تجديد العقد ، فيجب الإتفاق على عقد إيجار جديد بين الطرفين، وذلك للمدة التالية لإنهاء المدة الأولية.
٤. يتم إنهاء العقد في إحدى الحالات التالية:
 - ٤,١ انتهاء مدة العقد.

٤,٢ أدلة على وجود إشارات على انهيار العقار.	
٤,٣ وجود تغيير في الأنظمة مما يجعل العقار غير صالح للاستخدام.	
٤,٤ تملك الحكومة للعقار أو جزء منه مما يتعذر معه استخدام العقار.	
٤,٥ وجود حالات القوة القاهرة.	
٤,٦ في حال وجود خرق لأحد بنود العقد ولم يتم إصلاحه خلال (١٥) يوم من تاريخ إبلاغ الطرف المنتهك كتابة لذلك الشرط، فإنه يحق للطرف المتضرر إنهاء العقد.	
٤,٧ في حالة إعسار أو إفلاس أو تصفية المستأجر فإنه يحق للمؤجر إنهاء العقد مع عدم سقوط حق المالك عن التعويض.	
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت (لسنة ٢٠٢١):	٦,٨٢٩,٩٤٨,٤٥ ريال سعودي
(لسنة ٢٠٢٠):	٦,٧٨٧,٨٣١,٠٠ ريال سعودي
(لسنة ٢٠١٩):	٨,٦٣٣,١٧٨,٠٠ ريال سعودي
الرهون على العقار	العقار مرهون في الوقت الحالي لصالح مجموعة سامبا المالية (تابعة للبنك الأهلي السعودي) لقاء تسهيلات ممنوحة للبائع، إلا أنه سيتم فك الرهن قبل نقل ملكية العقار للصندوق.
الضمانات على الإيجارات	يتم دفع مبلغ إجمالي ٦٢٥,٠٠٠ ريال سعودي من قبل عدة مستأجرين كضمان ولا يدخل هذا المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
التضارب في المصالح مع المستأجرين	- تمثل المبالغ الإيجارية لشركة شمو الغذائية للتجارة مانسبته ٣,٦٩% من صافي القيم الإيجارية للعقار، علماً أن السيد عبدالعزيز بن فهد بن مقيل هو مالك للشركة ويملك ما نسبته ٢٢% من شركة شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة. - تمثل المبالغ الإيجارية لشركة المقيل الخيرية مانسبته ١,٤٥% من صافي القيم الإيجارية للعقار، علماً أن السيد بندر بن فهد بن مقيل هو مالك للشركة ويملك ما نسبته ٢٢% من شركة شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة.
أي معلومات إضافية	بالإضافة إلى الاستحواذ على العقار بسعر شراء يبلغ ٦١,٠٠١,١٢٢ ريال سعودي، غير شامل ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ ٣,٠٥٠,٠٥٦,١٠ ريال سعودي والتي يتم دفعها على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٢,٤٤٠,٠٤٤,٨٨ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ٦١٠,٠١١,٢٢ ريال سعودي تحمل على الصندوق. وسيتم دفع ما يعادل ٨٠% من قيمة الاستحواذ من خلال إصدار ٤,٨٨٠,٠٩٠ وحدة بسعر يعادل ٨٨,٨٠٠,٨٩٨ ريال بعد صدور موافقة هيئة السوق المالية واكتمال مرحلة الطرح الأولي ويتم دفع المبلغ المتبقي من قيمة العقار المستحوذ عليه نقداً من المبالغ المحصلة من الطرح الأولي.

#	3
اسم العقار	محطة العليا
معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)	شركة سمو للإستثمار التجاري المحدودة
نوع العقار	محطة وقود
الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي/الشارع	حي المروج / شارع الحفنة
مخطط (كروكي) الموقع	
مساحة الأرض (متر مربع)	٢,٦٧٩ (ألفان وستمئة وتسعة وسبعون متر مربعاً)
مساحة البناء (حسب رخصة البناء) (متر مربع)	١,١٨٨
عدد الأدوار	كشك و مبنى محطة و مظلة طرملبات وسور
أنواع الوحدات وأعدادها	محطة واحدة
نسبة إشغال العقار (كما في ١٥ أغسطس ٢٠٢٢)	١٠٠%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	في المراحل النهائية من التطوير
تكلفة شراء العقار	١٣,٣٩٧,١٢٧ ريال سعودي - غير شامل ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ ٦٦٩,٨٥٦,٣٥ ريال سعودي والتي يتم دفعها على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٥٣٥,٨٨٥,٠٨ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ١٣٣,٩٧١,٢٧ ريال سعودي تحمل على الصندوق. ومستقبلاً يتم التباحث والمناقشة مع بائع أي عقار بخصوصها. لا يوجد سعي على شراء العقار
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	عقد الإيجار يحدد تلقائياً وذلك قبل نهاية مدة الإيجار بمدة لا تقل عن ١٨٠ يوماً، ومتوسط المدة المتبقية من عقد الإيجار أكثر من ١٨ سنة، وهو عبارة عن عقد واحد يستمر لمدة ٢٠ سنة موقع في تاريخ ٢٠٢٠/١١/٧م مع شركة بترومين (يبدأ احتسابها بعد فترة المهلة المحددة) بقيمة: نبذة عن عقد الإيجار: - السنوات (١ إلى ٥): ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي غير شاملاً ضريبة القيمة المضافة سنوياً. - السنوات (٦ إلى ١٠): ١,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي غير شاملاً ضريبة القيمة المضافة سنوياً.

- السنوات (١١ إلى ١٥): ١,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي غير شاملاً ضريبة القيمة المضافة سنوياً.
- السنوات (١٦ إلى ٢٠): ١,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي غير شاملاً ضريبة القيمة المضافة سنوياً.
- متوسط الإيجارات طوال مدة العقد ١,٦٥٠,٠٠٠ ريال سعودي غير شاملاً ضريبة القيمة المضافة.

وتستوجب الدفعات على أساس نصف سنوي كل ستة أشهر.
ويشتمل العقد على الشروط التالية:

١. يقوم المستأجر بتطوير وتشغيل العين المؤجرة والمرافق التي بها وتشمل (مضخات الوقود، متاجر مواد غذائية وإصلاح إطارات، وتغيير زيوت وغسيل سيارات وصراف ومقهى ووجبات سريعة وجلس ومتر بيع بالمفرق ولوحات إعلانية ومحل تضليل سيارات وورشة سيارات وماشابه ذلك).
٢. يقوم المؤجر بهدم أو تفكيك كل أو جزء من المباني أو الاحتفاظ بكل أو جزء منها وفقاً لمعايير المستأجر الخاصة.
٣. يقوم المستأجر بتحضير المخططات والرسومات للحصول على التراخيص خلال ٦ أشهر بعد توقيع الطرفين للاتفاقية.
٤. يلتزم المؤجر بعدم رهن المحطة أو مرافقها طوال فترة الإيجار.
٥. في حالة الظروف الطارئة أو إذا تأثرت أعمال المستأجر بسبب أعمال الطرق أو أي نوع من العوائق أو ما شابه ذلك أو لأسباب غير عائدة للمستأجر في حال استمرت هذه الظروف لمدة أكثر من ٣٠ يوماً، فإنه يحق للمستأجر المطالبة بتخفيض الإيجار، ويكون التخفيض بنسبة ٣٠٪ من الإيجار ويحد أقصى لمدة ٦ أشهر.
٦. تكون مدة عقد الإيجار قابلة للتجديد تلقائياً لفترة إضافية ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر كتابياً برغبته في عدم التجديد خلال موعد لا يتجاوز ١٨٠ يوماً قبل انتهاء مدة عقد الإيجار المقرر.
٧. يحق للمستأجر إحالة عقد الإيجار إلى أي شركة تابعة أو فرعية أو أي شركة يسيطر عليها المستأجر أو أي شركة أخرى أنشأها المستأجر ضمن مجموعة واحدة في إطار شركة قابضة، من خلال تقديم إشعار خطي إلى المالك، كما يحق للمستأجر أن يؤجر من الباطن كل أو جزء من المبنى أو الدخول في أي ترتيبات عمل أخرى مع أطراف ثالثة فيما يتعلق بالغرض الأساسي لعقد الإيجار تحت المسؤولية الكاملة على المستأجر.
٨. ينتهي عقد الإيجار على في الحالات التالية:
 - ٨,١ إذا كان المستأجر غير قادر على تأمين التصاريح في غضون ٦ أشهر من تاريخ عقد الإيجار.
 - ٨,٢ في حال فشل المالك في تسليم المبنى إلى المستأجر في غضون ٦٠ يوماً بعد حصول المستأجر على التصاريح.

٨,٣ في حال رغبة المستأجر بإنهاء العقد من خلال إعطاء إشعار قبل ٣ أشهر إلى المالك. ٨,٤ إذا تمت مصادرة عقد الإيجار من قبل أو بإذن من سلطة حكومية. ٨,٥ في حالة حدوث ضرر غير لا يمكن إصلاحه وذلك من خلال تقديم إشعار مدته ٤ أشهر إلى المالك. ٨,٦ في حالة اكتشاف أن المساحة الإجمالية للموقع أقل من تلك المساحة المحددة في عقد الإيجار في تاريخ التسليم. إذا كانت هناك أعمال طرق تؤثر على أعمال المستأجر أو ظروف عاجلة تعلن عنها من قبل الجهات ذات الصلة والتي تستمر لأكثر من ٦ أشهر.	
١,٥٠٠,٠٠٠,٠٠ ريال سعودي	إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت (لسنة ٢٠٢١):
٥٠٠,٠٠٠,٠٠ ريال سعودي	(لسنة ٢٠٢٠):
لا يوجد	(لسنة ٢٠١٩):
لا توجد أي رهونات على العقار.	الرهون على العقار
لا توجد أي ضمانات على الإيجارات.	الضمانات على الإيجارات
لا يوجد تضارب في المصالح مع المستأجرين.	التضارب في المصالح مع المستأجرين
- الاستحواذ على العقار بسعر شراء يبلغ ١٣,٣٩٧,١٢٧ ريال سعودي غير شامل ضريبة التصرفات العقارية بمبلغ ٦٦٩,٨٥٦,٣٥ ريال سعودي والتي يتم دفعها على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٥٣٥,٨٨٥,٠٨ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ١٣٣,٩٧١,٢٧ ريال سعودي تحمل على الصندوق. وسيتم دفع مايعادل ٨٠% من قيمة الاستحواذ من خلال إصدار ١,٠٧١,٧٧٠ وحدة بسعر يعادل ١٠,٧١٧,٧٠٢ ريال سعودي بعد صدور موافقة هيئة السوق المالية واكتمال مرحلة الطرح الأولي ويتم دفع المبلغ المتبقي من قيمة العقار المستحوذ عليه نقدا من المبالغ المحصلة من الطرح الأولى. - إتفق الطرفان شركة شمو للاستثمار التجاري (المؤجر) و شركة بترومين (المستأجر) على تأجير العقار وتحسينه وتشغيله كمحطة وقود مع المرافق و الأنشطة المصاحبة لها بحيث يقوم المؤجر بترميم العقار وفقاً لمعايير المستأجر الخاصة. بالإضافة الى ذلك، يمنح المؤجر للمستأجر فترة سماح غير مدفوعة الايجار لمدة ١٢ شهرا تبدأ في تاريخ ١ إبريل ٢٠٢١م وتنتهي في تاريخ ٣١ مارس ٢٠٢٢م. بإنهاء العقد يحق للمستأجر أخذ وإزالة ممتلكاته المتحركة وكل مايعد من أصوله المتحركة التي أنشأت بموقع العين المؤجرة مع عدم المساس بما تم إنشاؤه من مباني ومن حقوق تابعة لها.	أي معلومات إضافية

#	4
اسم العقار	معارض ومكاتب الحابر
معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)	شركة سمو للإستثمار التجاري المحدودة
نوع العقار	عمارة تجارية
الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي/الشارع	حي المصانع
مخطط (كروكي) الموقع	
مساحة الأرض (متر مربع)	٥,٧٠٠ (خمسة الاف وسبعمئة متر مربعاً)
مساحة البناء (حسب رخصة البناء) (متر مربع)	٧,٤٥١
عدد الأدوار	دور أرضي تجاري و ١٥ ملحق علوي وسور
أنواع الوحدات وأعدادها	العقار عبارة عن مبنى يضم ٢١ وحدة صالة عرض في الطابق الأرضي ودور علوي به ١٥ مكتباً شاغرة (لم يتم احتساب الدخل لها في عوائد الإيجار وكذلك مبالغ الاستحواذ). تبلغ متوسط مساحات صالات العرض ٣٧٦ مترًا مربعاً، ويبلغ متوسط مساحات المكاتب ٦٨ مترًا مربعاً.
نسبة إشغال العقار (كما في ١٥ أغسطس ٢٠٢٢)	نسبة إشغال المعارض ٨٦,٢١ % نسبة إشغال المكاتب ٠ % (شاغرة) نسبة إشغال كامل العقار ٧٣,٤٣ %
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	١٤٣٧/٥/١٢ هـ (٢٠١٦/٢/١٢ م)
تكلفة شراء العقار	١٥,١٠٥,٥٢٩ ريال سعودي غير شامل لضريبة التصرفات العقارية بمبلغ ٧٥٥,٢٧٦,٤٥ ريال سعودي والتي تدفع على النحول التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٦٠٤,٢٢١,١٦ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ١٥١,٠٥٥,٢٩ ريال سعودي تحمل على الصندوق. ومستقبلاً يتم التباحث والمناقشة مع بائع أي عقار بخصوصها. لا يوجد سعي على شراء العقار
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	نسبة عقود الإيجار التي تجدد تلقائياً ٧٣,٤٣ % ، وسيسعى مدير الصندوق من خلال مدير إدارة الممتلكات أو الوسطاء العقاريين لتجديد العقود قبل انتهائها. نبذة عن أهم المستأجرين: المعارض بالعقار مستأجرة من قبل ١٥ مستأجر معظمهم من الشركات. عقد المعرض رقم (٧):

المستأجر شركة عمر عبدالرحمن عمر العمير للمفروشات، ويبدأ العقد في تاريخ ٢٠٢٢/٠٢/١٣م إلى ٢٠٢٣/٠٢/١٢م بقيمة ٨٧,٤٨٠ ريال سعودي غير شاملاً ضريبة القيمة المضافة سنوياً تدفع على أساس نصف سنوي كل ستة أشهر. ويشتمل العقد على أبرز الشروط التالية:

تشمل القيمة الإيجارية خدمات الصيانة فيما عدا بنود الصيانة الدورية للمبنى الناتجة عن الاستهلاك أو الاستخدام. لا يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن أو التنازل عن الإتفاقية للغير دون موافقة المالك. في حالة رغبة الأطراف في تجديد العقد ، فيجب الإتفاق على عقد إيجار جديد بين الطرفين، وذلك للمدة التالية لإنهاء المدة الأولية.

يتم إنهاء العقد في إحدى الحالات التالية:

- انتهاء مدة العقد
- أدلة على وجود إشارات على انهيار العقار؛
- تغيير في الأنظمة يجعل العقار غير صالح للاستخدام.
- تملك الحكومة للعقار أو جزء منه ما يتعذر معه استخدام العقار؛
- وجود حالات القوة القاهرة.
- في حال وجود خرق لأحد بنود العقد ولم يتم إصلاحه خلال (١٥) يوم من تاريخ إبلاغ الطرف المنتهك كتابة لذلك الشرط، فإنه يحق للطرف المتضرر إنهاء العقد.
- في حالة إعسار أو إفلاس أو تصفية المستأجر فإنه يحق للمؤجر إنهاء العقد مع عدم سقوط حق المالك عن التعويض.

عقد المعرض رقم (٨):

المستأجر مؤسسة فهد عبدالله ناصر النافع للتجارة، ويبدأ العقد في تاريخ ٢٠٢٢/٠٢/١٣م إلى ٢٠٢٣/٠٢/١٢م بقيمة ٨٧,٤٨٠ ريال سعودي غير شاملاً ضريبة القيمة المضافة سنوياً تدفع على أساس نصف سنوي كل ستة أشهر. ويشتمل العقد على أبرز الشروط التالية:

تشمل القيمة الإيجارية خدمات الصيانة فيما عدا بنود الصيانة الدورية للمبنى الناتجة عن الاستهلاك أو الاستخدام. لا يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن أو التنازل عن الإتفاقية للغير دون موافقة المالك. في حالة رغبة الأطراف في تجديد العقد ، فيجب الإتفاق على عقد إيجار جديد بين الطرفين، وذلك للمدة التالية لإنهاء المدة الأولية.

يتم إنهاء العقد في إحدى الحالات التالية:

- انتهاء مدة العقد
- أدلة على وجود إشارات على انهيار العقار؛
- تغيير في الأنظمة تجعل العقار غير صالح للاستخدام.
- تملك الحكومة للعقار أو جزء منه مما يتعذر معه استخدام العقار؛
- وجود حالات القوة القاهرة.
- في حال وجود خرق لأحد بنود العقد ولم يتم إصلاحه خلال (١٥) يوم من تاريخ إبلاغ الطرف المنتهك لذلك الشرط، فإنه يحق للطرف المتضرر إنهاء العقد.
- في حالة إعسار أو إفلاس أو تصفية المستأجر فإنه يحق للمؤجر إنهاء العقد مع عدم سقوط حق المالك عن التعويض

إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت (لسنة ٢٠٢١):	١,٦٩١,٢٨٠,٠٠ ريال سعودي
(لسنة ٢٠٢٠):	١,٧٧٥,٨٤٤,٠٠ ريال سعودي
(لسنة ٢٠١٩):	١,٧٦٣,٨٠٤,٠٠ ريال سعودي
الرهن على العقار	لا توجد أي رهونات على العقار.
الضمانات على الإيجارات	يتم دفع مبلغ إجمالي ٣٢,٠٠٠ ريال سعودي من قبل عدة مستأجرين كضمان ولا يدخل هذا المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
التضارب في المصالح مع المستأجرين	لا يوجد تضارب في المصالح مع المستأجرين.
أي معلومات إضافية	الاستحواذ على العقار بسعر شراء يبلغ ١٥,١٠٥,٥٢٩ ريال سعودي، غير شامل لضريبة التصرفات العقارية بمبلغ ٧٥٥,٢٧٦,٤٥ ريال سعودي والتي تدفع على النحول التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٦٠٤,٢٢١,١٦ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ١٥١,٠٥٥,٢٩ ريال سعودي تحمل على الصندوق. وسيتم دفع ما يعادل ٨٠% من قيمة الاستحواذ من خلال إصدار ١,٢٠٨,٤٤٢ وحدة بسعر يعادل ١٢,٠٨٤,٤٢٣ ريال بعد صدور موافقة هيئة السوق المالية واكتمال مرحلة الطرح الأولي ويتم دفع المبلغ المتبقي من قيمة العقار المستحوذ عليه نقداً من المبالغ المحصلة من الطرح الأولي.

#	5
اسم العقار	مستودعات العزیزية قطعة ٩
معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)	شركة سمو للإستثمار التجاري المحدودة
نوع العقار	مستودعات
الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي/الشارع	حي العزیزية
مخطط (كروكي) الموقع	
مساحة الأرض (متر مربع)	١٠,٥٣١,٨٦ (عشرة الاف وخمسمائة وواحد وثلاثون متر مربعاً وستون وثمانون سنتمتراً مربعاً)
مساحة البناء (حسب رخصة البناء) (متر مربع)	٨,١١١
عدد الأدوار	دور أرضي
أنواع الوحدات وأعدادها	٢٦ مستودع بمساحات مختلفة تتراوح بين ٣٠١ متر مربع إلى ٦٠٢ متر مربع وبمتوسط ٣٢٤ متر مربع
نسبة إشغال العقار (كما في ١٥ أغسطس ٢٠٢٢)	٩١,٧٧%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	١٤٤٢/٢/١٧ هـ (٢٠٢٠/١٠/٠٤ م)
تكلفة شراء العقار	١١,٠٠٤,٦١٤ ريال سعودي غير شامل لضريبة التصرفات العقارية بمبلغ ٥٥٠,٢٣٠,٧٠ ريال سعودي والتي تدفع على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٤٤٠,١٨٤,٥٦ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ١١٠,٠٤٦,١٤ ريال سعودي تحمل على الصندوق. ومستقبلاً يتم التباحث والمناقشة مع بائع أي عقار بخصوصها. لا يوجد سعي على شراء العقار
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	بعض عقود الإيجار تجدد تلقائياً ونسبة ٩١,٧٧% وبعضها يجدد بالاتفاق بين الطرفين قبل نهاية مدتها ونسبة ٨,٢٣%، وسيسعى مدير الصندوق من خلال مدير إدارة الممتلكات أو الوسطاء العقاريين لتجديد العقود قبل انتهائها. نبذة عن أهم المستأجرين: عقد المخزن رقم (١٢): المستأجر مؤسسة الخطوة العالية للتجارة، ويبدأ العقد في تاريخ ٢٠٢٢/٠٥/٠٩ م إلى ٢٠٢٣/٠٥/٠٨ م بقيمة ٤٩,٦٩٨ ريال سعودي

غير شاملاً ضريبة القيمة المضافة سنوياً تدفع على أساس نصف سنوي كل ستة أشهر. ويشتمل العقد على أبرز الشروط التالية:

١. تشمل القيمة الإيجارية خدمات الصيانة فيما عدا بنود الصيانة الدورية للمبنى الناتجة عن الاستهلاك أو الاستخدام.
٢. لا يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن أو التنازل عن الإتفاقية للغير دون موافقة المالك.
٣. في حالة رغبة الأطراف في تجديد العقد ، فيجب الإتفاق على عقد إيجار جديد بين الطرفين، وذلك للمدة التالية لإنهاء المدة الأولية.
٤. يتم إنهاء العقد في إحدى الحالات التالية:
 - ٤,١ انتهاء مدة العقد.
 - ٤,٢ أدلة على وجود إشارات على انهيار العقار.
 - ٤,٣ وجود تغيير في الأنظمة مما يجعل العقار غير صالح للاستخدام.
 - ٤,٤ تملك الحكومة للعقار أو جزء منه في حال أدى ذلك إلى جعل العقار غير صالح للاستخدام.
 - ٤,٥ وجود حالات القوة القاهرة.
 - ٤,٦ في حال وجود خرق لأحد بنود العقد ولم يتم اصلاحه خلال (١٥) يوم من تاريخ إبلاغ الطرف المنتهك كتابة لذلك الشرط، فإنه يحق للطرف المتضرر إنهاء العقد.
 - ٤,٧ في حالة إفسار أو إفلاس أو تصفية المستأجر فإنه يحق للمؤجر إنهاء العقد مع عدم سقوط حق المالك عن التعويض.

عقد المخزن رقم (٢٥):

المستأجر شركة غادي للتجارة، ويبدأ العقد في تاريخ ٢٠٢٢/٠٢/١٨م إلى ٢٠٢٣/٠٢/١٧م بقيمة ٤٥,١٨٠ ريال سعودي غير شاملاً ضريبة القيمة المضافة سنوياً تدفع على أساس نصف سنوي كل ستة أشهر. ويشتمل العقد على أبرز الشروط التالية:

١. تشمل القيمة الإيجارية خدمات الصيانة فيما عدا بنود الصيانة الدورية للمبنى الناتجة عن الاستهلاك أو الاستخدام.
٢. لا يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن أو التنازل عن الإتفاقية للغير دون موافقة المالك.
٣. يتجدد عقد الإيجار تلقائياً لمدة مماثلة في تاريخ انتهاء صلاحيته ، ما لم يقدم أي من الطرفين للطرف الآخر إشعاراً بعدم التجديد قبل ٣٠ يوماً من انتهاء عقد الإيجار.
٤. يتم إنهاء العقد في إحدى الحالات التالية:
 - ٤,١ انتهاء مدة العقد.
 - ٤,٢ أدلة على وجود إشارات على انهيار العقار.
 - ٤,٣ تغيير في الأنظمة تجعل العقار غير صالح للاستخدام.
 - ٤,٤ تملك الحكومة للعقار أو جزء منه مما يتعذر معه استخدام العقار.

٤,٥ وجود حالات القوة القاهرة.	
٤,٦ في حال وجود خرق لأحد بنود العقد ولم يتم اصلاحه خلال (١٥) يوم من تاريخ إبلاغ الطرف المنتهك كتابة لذلك الشرط، فإنه يحق للطرف المتضرر إنهاء العقد.	
٤,٧ في حالة إفسار أو إفلاس أو تصفية المستأجر فإنه يحق للمؤجر إنهاء العقد مع عدم سقوط حق المالك عن التعويض.	
١,١٣٢,١٢٤ ريال سعودي	إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت (لسنة ٢٠٢١):
لا يوجد	(لسنة ٢٠٢٠):
لا يوجد	(لسنة ٢٠١٩):
لا توجد أي رهونات على العقار	الرهون على العقار
يتم دفع مبلغ إجمالي ١٣٠,٠٠٠ ريال سعودي من قبل عدة مستأجرين كتأمين ولا يدخل هذا المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.	الضمانات على الإيجارات
لا يوجد تضارب في المصالح مع المستأجرين.	التضارب في المصالح مع المستأجرين
الاستحواذ على العقار بسعر شراء يبلغ ١١,٠٠٤,٦١٤ ريال سعودي، غير شامل لضريبة التصرفات العقارية بمبلغ ٥٥٠,٢٣٠,٧٠ ريال سعودي والتي تدفع على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٤٤٠,١٨٤,٥٦ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ١١٠,٠٤٦,١٤ ريال سعودي تحمل على الصندوق. وسيتم دفع مايعادل ٨٠% من قيمة الإستحواذ من خلال إصدار ٨٨٠,٣٦٩ وحدة بسعر يعادل ٨,٨٠٣,٦٩١ ريال بعد صدور موافقة هيئة السوق المالية واكتمال الطرح النقدي ويتم دفع المبلغ المتبقي من قيمة العقار المستحوذ عليه نقدا من المبالغ المحصلة من الطرح الأولى.	أي معلومات إضافية

#	6
اسم العقار	مستودعات العزیزية قطعة ١٠
معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)	شركة سمو للإستثمار التجاري المحدودة
نوع العقار	مستودعات
الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي/الشارع	حي العزیزية
مخطط (كروكي) الموقع	
مساحة الأرض (متر مربع)	١٠,٧٢٠,٦٤ (عشرة الاف وسبعمائة وعشرون متر مربعا وأربعة وستون سنتمترا مربعا)
مساحة البناء (حسب رخصة البناء) (متر مربع)	٨,٢٨٢
عدد الأدوار	دور أرضي
أنواع الوحدات وأعدادها	٢٦ مستودع بمساحات مختلفة تتراوح بين ٣٠١ متر مربع إلى ٤١٢ متر مربع وبمتوسط ٣١٨ متر مربع
نسبة إشغال العقار (كما في ١٥ أغسطس ٢٠٢٢)	٩٢,٧٧ %
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	١٤٣٩/٧/٠١ هـ (٢٠١٨/٠٣/١٨ م)
تكلفة شراء العقار	١١,٠٤٨,٥٢١ ريال سعودي غير شامل ضريبة تصرفات عقارية بمبلغ ٥٥٢,٤٢٦,٠٥ ريال سعودي والتي تدفع على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٤٤١,٩٤٠,٨٤ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ١١٠,٤٨٥,٢١ ريال سعودي تحمل على الصندوق. ومستقبلاً يتم التباحث والمناقشة مع بائع أي عقار بخصوصها. لا يوجد سعي شراء على العقار
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	بعض عقود الإيجار تجدد تلقائياً بنسبة ٩٢,٧٧ % وبعضها يجدد بالاتفاق بين الطرفين قبل نهاية مدتها بنسبة ٧,٢٣ %، وسيسعى مدير الصندوق من خلال مدير إدارة الممتلكات أو الوسطاء العقاريين لتجديد العقود قبل انتهائها. نبذة عن أهم المستأجرين: عقد المخزن رقم (27):

المستأجر شركة البيت المتقدم للتجارة، ويبدأ العقد في تاريخ ٢٠٢١/١٢/٠١ م إلى ٢٠٢٢/١١/٣٠ م بقيمة ٦١,٨٠٠ ريال سعودي غير شاملاً ضريبة القيمة المضافة سنوياً تدفع على أساس نصف سنوي كل ستة أشهر. ويشتمل العقد على أبرز الشروط التالية: ١. تشمل القيمة الإيجارية خدمات الصيانة فيما عدا بنود الصيانة الدورية للمبنى الناتجة عن الاستهلاك أو الاستخدام. ٢. لا يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن أو التنازل عن الإتفاقية للغير دون موافقة المالك. ٣. في حالة رغبة الأطراف في تجديد العقد ، فيجب الإتفاق على عقد إيجار جديد بين الطرفين، وذلك للمدة التالية لإنهاء المدة الأولية. ٤. يتم إنهاء العقد في إحدى الحالات التالية: ٤,١ انتهاء مدة العقد ٤,٢ أدلة على وجود إشارات على انهيار العقار؛ ٤,٣ وجود تغيير في الأنظمة يجعل العقار غير صالح للاستخدام. ٤,٤ تملك الحكومة للعقار أو جزء منه مما يتعذر معه استخدام العقار . ٤,٥ وجود حالات القوة القاهرة. ٤,٦ في حال وجود خرق لأحد بنود العقد ولم يتم إصلاحه خلال (١٥) يوم من تاريخ إبلاغ الطرف المنتهك كتابةً لذلك الشرط، فإنه يحق للطرف المتضرر إنهاء العقد. ٤,٧ في حالة إفسار أو إفلاس أو تصفية المستأجر فإنه يحق للمؤجر إنهاء العقد مع عدم سقوط حق المالك عن التعويض. عقد المخزن رقم (٥٠): المستأجر شركة سمو للأغذية، ويبدأ العقد في تاريخ ٢٠٢٢/٠١/٠١ م إلى ٢٠٢٢/١٢/٣١ م بقيمة ٤٥,١٨٠ ريال سعودي غير شاملاً ضريبة القيمة المضافة سنوياً تدفع على أساس نصف سنوي كل ستة أشهر. ويشتمل العقد على أبرز الشروط التالية: ١. على المستأجر إصلاح وصيانة العقار خلال مدة عقد الإيجار. ٢. لا يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن أو التنازل عن الإتفاقية للغير دون موافقة المالك. ٣. يتجدد عقد الإيجار تلقائياً لمدة مماثلة ما لم يقدم أي من الطرفين للطرف الآخر إشعاراً بعدم التجديد قبل ٣٠ يوماً من انتهاء عقد الإيجار. ٤. ينتهي عقد الإيجار بنهاية مدته أو تاريخ الإخلاء إذا تم إخلاء المستأجر بسبب عدم السداد ولا يجوز للمالك إنهاء عقد الإيجار إلا إذا تمت مصادرة العقار من قبل الحكومة أو القضاء، وفي هذه الحالة يجوز للمستأجر استرداد الإيجار المدفوع عن الفترة المتبقية من عقد الإيجار.	الرهن على العقار
---	-------------------------

يتم دفع مبلغ إجمالي ١٣٠,٠٠٠ ريال سعودي من قبل عدة مستأجرين كتأمين ولا يدخل هذا المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.	الضمانات على الإيجارات
تمثل المبالغ الإيجارية لشركة شمو الغذائية للتجارة مانسبته ٧,٣٠% من صافي القيم الإيجارية للعقار، علماً أن السيد عبدالعزيز بن فهد بن مقيل هو مالك للشركة ويملك ما نسبته ٢٢% من شركة شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة.	التضارب في المصالح مع المستأجرين
١,٢٣٧,٠٤٠,٠٠ ريال سعودي	إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت (لسنة ٢٠٢١):
١,١٦٢,١٦٧,٠٠ ريال سعودي	(لسنة ٢٠٢٠):
٩٦٣,٤٦٧,٠٠ ريال سعودي	(لسنة ٢٠١٩):
الاستحواذ على العقار بسعر شراء يبلغ ١١,٠٤٨,٥٢١ ريال سعودي، غير شامل ضريبة تصرفات عقارية بمبلغ ٥٥٢,٤٢٦,٠٥ ريال سعودي والتي تدفع على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٤٤١,٩٤٠,٨٤ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ١١٠,٤٨٥,٢١ ريال سعودي تحمل على الصندوق. وسيتم دفع مايعادل ٨٠% من قيمة الاستحواذ من خلال إصدار ٨٨٣,٨٨٢ وحدة بسعر يعادل ٨,٨٣٨,٨١٧ ريال بعد صدور موافقة هيئة السوق المالية واكتمال مرحلة الطرح النقدي ويتم دفع المبلغ المتبقي من قيمة العقار المستحوذ عليه نقداً من المبالغ المحصلة من الطرح الأولي.	أي معلومات إضافية

#	7
اسم العقار	مستودعات العززية قطعة ١٣
معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)	شركة شمو للإستثمار التجاري المحدودة
نوع العقار	مستودعات
الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي/الشارع	حي العززية
مخطط (كروكي) الموقع	
مساحة الأرض (متر مربع)	٨,٥٤٥,٥٦ (ثمانية الاف وخمسمائة وأربعون متر مربعا وستة وخمسون سنتمترا مربعا)
مساحة البناء (حسب رخصة البناء) (متر مربع)	٦,٤٧٢,٧٢
عدد الأدوار	دور أرضي
أنواع الوحدات وأعدادها	٢٠ مستودع بمساحات مختلفة تتراوح بين ٣٠١ متر مربع إلى ٤١٢ متر مربع وبمتوسط ٣٢٣ متر مربع
نسبة إشغال العقار (كما في ١٥ أغسطس ٢٠٢٢)	١٠٠%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	١٤٤٣/٤/١١ هـ (٢٠٢١/١١/١٦ م)
تكلفة شراء العقار	٧,٩٧١,٠٥٨ ريال سعودي غير شامل ضريبة تصرفات عقارية بمبلغ ٣٩٨,٥٥٢,٩٠ ريال سعودي والتي تدفع على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٣١٨,٨٤٢,٣٢ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات ، ونسبة ٢٠% بمبلغ ٧٩,٧١٠,٥٨ ريال سعودي. ومستقبلاً يتم التباحث والمناقشة مع بائع أي عقار بخصوصها. لا يوجد سعي شراء على العقار
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	مدة عقد الإيجار مع المستأجر سبع سنوات وتجدد تلقائياً، ومتوسط المدة المتبقية من عقود الإيجار أكثر من ست سنوات وسيسعى مدير الصندوق من خلال مدير إدارة الممتلكات أو الوسطاء العقاريين لتجديد العقود قبل انتهائها. نبذه عن أهم المستأجرين: عقد المخازن رقم (٥٣) إلى (٧٢):

المستأجر شركة المشرق للاستثمار، ويبدأ العقد في تاريخ ٢٠٢١/١١/١٦ م ولمدة (٧) سنوات وينتهي في ٢٠٢٨/١١/١٥ م بقيمة ٨٩٢,٤٧٣,٦٠ ريال سعودي سنوياً غير شامل لضريبة القيمة المضافة سنوياً تدفع على أساس نصف سنوي كل سنة أشهر. ويشتمل العقد على أبرز الشروط التالية:

١. يكون المالك مسؤولاً عن الإصلاح العام وصيانة العقار خلال مدة عقد الإيجار، بينما سيكون المستأجر مسؤولاً عن أية إصلاحات أو صيانات دورية ناتجة عن استهلاك العقار.

٢. لا يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن أو التنازل عن الاتفاقية للغير.

٣. يتم تجديد عقد الإيجار تلقائياً لمدة مماثلة ما لم يقدم أي من الطرفين للطرف الآخر إشعاراً بعدم التجديد قبل ٣٠ يوماً من انتهاء عقد الإيجار.

٤. يتم إنهاء العقد في إحدى الحالات التالية:

- ٤,١ انتهاء مدة العقد
- ٤,٢ أدلة على وجود إشارات على انهيار العقار.
- ٤,٣ وجود تغيير في الأنظمة مما يجعل العقار غير صالح للاستخدام.
- ٤,٤ تملك الحكومة للعقار أو جزء منه مما يتعذر معه استخدام العقار.
- ٤,٥ وجود حالات القوة القاهرة.
- ٤,٦ في حال وجود خرق لأحد بنود العقد ولم يتم إصلاحه خلال (١٥) يوم من تاريخ إبلاغ الطرف المنتهك كتابة لذلك الشرط، فإنه يحق للطرف المتضرر إنهاء العقد.
- ٤,٧ في حالة إعسار أو إفلاس أو تصفية المستأجر فإنه يحق للمؤجر إنهاء العقد مع عدم سقوط حق المالك عن التعويض.

الرهون على العقار	لا توجد أي رهونات على العقار
الضمانات على الإيجارات	يتم مبلغ إجمالي ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي من قبل المستأجر كضمان ولا يدخل هذا المبلغ ضمن القيمة الإجمالية لعقد الإيجار.
التضارب في المصالح مع المستأجرين	لا يوجد تضارب في المصالح مع المستأجرين.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت (لسنة ٢٠٢١):	٨٩٢,٤٧٣,٦٠ ريال سعودي
(لسنة ٢٠٢٠):	لا يوجد
(لسنة ٢٠١٩):	لا يوجد
أي معلومات إضافية	الاستحواذ على العقار بسعر شراء يبلغ ٧,٩٧١,٠٥٨ ريال سعودي، غير شامل ضريبة تصرفات عقارية بمبلغ ٣٩٨,٥٥٢,٩٠ ريال سعودي والتي تدفع على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٣١٨,٨٤٢,٣٢ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات ، ونسبة ٢٠% بمبلغ ٧٩,٧١٠,٥٨ ريال سعودي.

وسيتم دفع مايعادل ٨٠% من قيمة الإستحواذ من خلال إصدار
٦٣٧,٦٨٥ وحدة بسعر يعادل ٦,٣٧٦,٨٤٦ ريال بعد صدور موافقة هيئة
السوق المالية واكتمال مرحلة الطرح النقدي ويتم دفع المبلغ المتبقي من
قيمة العقار المستحوذ عليه نقدا من المبالغ المحصلة من الطرح الأولى.

#	8
اسم العقار	مستودع المصانع قطعه ١٩٢
معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)	السيد / بندر بن فهد بن مقبل
نوع العقار	عمارة تجارية
الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي/الشارع	حي المصانع
مخطط (كروكي) الموقع	
مساحة الأرض (متر مربع)	٣,٨٠٠ (ثلاثة الاف وثمانمائة متر مربعاً)
مساحة البناء (حسب رخصة البناء) (متر مربع)	٥,٦٠٢
عدد الأدوار	دور أرضي تجاري و ١٣ ملحق علوي وسور
أنواع الوحدات وأعدادها	١٥ معرض بمساحات مختلفة بمساحة إجمالية ٢,٢٥٠ متر مربع وبمتوسط مساحات ١٥٠ متر مربع
نسبة إشغال العقار (كما في ١٥ أغسطس ٢٠٢٢)	١٠٠%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	١٤٣٥/٧/٢ هـ (٢٠١٤/٥/١ م)
تكلفة شراء العقار	٦,٦٩٨,٥٦٣ ريال سعودي غير شامل ضريبة تصريفات عقارية بمبلغ ٣٣٤,٩٢٨,١٥ ريال سعودي والتي تدفع على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٢٦٧,٩٤٢,٥٢ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات ، ونسبة ٢٠% بمبلغ ٦٦,٩٨٥,٦٣ ريال سعودي تحمل على الصندوق. ومستقبلاً يتم التباحث والمناقشة مع بائع أي عقار بخصوصها. لا يوجد سعي على شراء العقار
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	تتجدد مدة الإيجار تلقائياً لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته إنهاء العقد قبل (٩٠) يوماً من تاريخ انتهاء مدة الإيجار، وسيسعى مدير الصندوق من خلال مدير إدارة الممتلكات أو الوسطاء العقاريين لتجديد العقود قبل انتهائها. نبذة عن أهم المستأجرين: عقد المعارض رقم (٨) إلى (٢٢):

المستأجر مكتب محمد بن معتق بن محمد الدوسري العقارية، ويبدأ العقد في تاريخ ٢٠٢١/٠٦/٢٣ إلى ٢٠٢٣/٠٦/٢٢ م بقيمة ٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً غير شاملة لضريبة القيمة المضافة سنوياً تدفع على أساس نصف سنوي كل ستة أشهر. ويشتمل العقد على أبرز الشروط التالية: ١. تشمل القيمة الإيجارية خدمات الصيانة فيما عدا بنود الصيانة الدورية للمبنى الناتجة عن الاستهلاك أو الاستخدام. ٢. لا يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن أو التنازل عن الاتفاقية للغير. ٣. تتجدد مدة الإيجار تلقائياً لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر برغبته إنهاء العقد قبل (٩٠) يوماً من تاريخ انتهاء مدة الإيجار. ٤. يتم إنهاء العقد في إحدى الحالات التالية: ٤,١ انتهاء مدة العقد ٤,٢ أدلة على وجود إشارات على انهيار العقار. ٤,٣ تغيير في الأنظمة يجعل العقار غير صالح للاستخدام. ٤,٤ تملك الحكومة للعقار أو جزء منه مما يتعذر معه استخدام العقار. ٤,٥ وجود حالات القوة القاهرة. ٤,٦ في حال وجود خرق لأحد بنود العقد ولم يتم إصلاحه خلال (١٥) يوم من تاريخ إبلاغ الطرف المنتهك كتابة لذلك الشرط، فإنه يحق للطرف المتضرر إنهاء العقد. ٤,٧ في حالة إعسار أو إفلاس أو تصفية المستأجر فإنه يحق للمالك إنهاء العقد مع عدم سقوط حق المالك عن التعويض.	
لا توجد أي رهونات على العقار	الرهون على العقار
لا توجد أي ضمانات على الإيجارات	الضمانات على الإيجارات
لا يوجد تضارب في المصالح مع المستأجرين.	التضارب في المصالح مع المستأجرين
٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت (لسنة ٢٠٢١):
٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	(لسنة ٢٠٢٠):
٧٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	(لسنة ٢٠١٩):
الاستحواذ على العقار بسعر شراء يبلغ ٦,٦٩٨,٥٦٣ ريال سعودي غير شامل ضريبة تصريفات عقارية بمبلغ ٣٣٤,٩٢٨,١٥ ريال سعودي والتي تدفع على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٢٦٧,٩٤٢,٥٢ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات ، ونسبة ٢٠% بمبلغ ٦٦,٩٨٥,٦٣ ريال سعودي تحمل على الصندوق. وسيتم دفع مايعادل ٨٠% من قيمة الاستحواذ من خلال إصدار ٥٣٥,٨٨٥ وحدة بسعر يعادل ٥,٣٥٨,٨٥٠ ريال بعد صدور موافقة هيئة السوق المالية واكتمال مرحلة الطرح الأولي ويتم دفع المبلغ المتبقي من قيمة العقار المستحوذ عليه نقداً من المبالغ المحصلة من الطرح الأولي.	أي معلومات إضافية

9	#
مستودع المصانع قطعه ١٩٧	اسم العقار
السيد / بندر بن فهد بن مقبل	معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)
مستودعات	نوع العقار
المملكة العربية السعودية / الرياض	الدولة/المدينة
حي الدار البيضاء المصانع	الحي/الشارع
	مخطط (كروكي) الموقع
٢,٢٦١,٢٥ (ألفان ومئتان وواحد وستون متر مربعاً وخمسة وعشرون سنتمتراً مربعاً)	مساحة الأرض (متر مربع)
١,٥٠٠	مساحة البناء (حسب رخصة البناء) (متر مربع)
دور أرضي	عدد الأدوار
٤ مستودعات بمساحة إجمالية ١,٦٠٠ متر مربع ومتوسط المساحات ٤٠٠ متر مربع لكل مستودع	أنواع الوحدات وأعدادها
١٠٠%	نسبة إشغال العقار (كما في ١٥ أغسطس ٢٠٢٢)
١٤٣٠/٦/١٧ هـ (٢٠٠٩/٦/١٠ م)	تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)
٢,٠٥١,٥٤٦ ريال سعودي غير شامل ضريبة تصريفات عقارية بمبلغ ١٠٢,٥٧٧,٣٠ ريال سعودي والتي تدفع على النحول التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٨٢,٠٦١,٨٤ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ٢٠,٥١٥,٤٦ ريال سعودي تحمل على الصندوق. ومستقبلاً يتم التباحث والمناقشة مع بائع أي عقار بخصوصها. لا يوجد سعي على شراء العقار	تكلفة شراء العقار
عقد الإيجار يجدد تلقائياً لمدة مماثلة مع المستأجر قبل (٣٦٠) يوماً من تاريخ انتهاء مدة الإيجار، ومتوسط المدة المتبقية من عقود الإيجار أكثر من ست سنوات وسيسعى مدير الصندوق من خلال مدير إدارة الممتلكات أو الوسطاء العقاريين لتجديد العقود قبل انتهائها. نبذة عن أهم المستأجرين: عقد المستودعات رقم (١) و (٢) و (٢٥) و (٢٦): المستأجر مكتب حلم الصفوة للعقارات، ويبدأ العقد في تاريخ ٢٢٩,٧٠٠ ريال ٢٠٢٢/٠٧/١٦ م إلى ٢٠٢٧/٠٧/١٥ م بإجمالي قيمة ٢٢٩,٧٠٠ ريال	نبذة عن عقود الإيجار الحالية

سعودي سنوياً غير شاملة لضريبة القيمة المضافة سنوياً تدفع على شكل دفعات شهرية. ويشتمل العقد على أبرز الشروط التالية: ١. تشمل القيمة الإيجارية خدمات الصيانة فيما عدا بنود الصيانة الدورية للمبنى الناتجة عن الاستهلاك أو الاستخدام. ٢. يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن للغير. ٣. تتجدد مدة الإيجار لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته إنهاء العقد قبل (٣٦٠) يوماً من تاريخ انتهاء مدة الإيجار. ٤. حالات فسخ العقد: بالإضافة إلى أي حالة أخرى منصوص عليها في عقد الإيجار وتمنح الحق لأي من الطرفين فسخ العقد يفسخ عقد الإيجار عند تحقق حالة أو أكثر من الحالات التالية: ١. ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة. ٢. إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية. ٣. قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية. ٤. عند الأسباب القاهرة.	
لا توجد أي رهونات على العقار	الرهون على العقار
لا توجد أي ضمانات على الإيجارات	الضمانات على الإيجارات
لا يوجد تضارب في المصالح مع المستأجرين.	التضارب في المصالح مع المستأجرين
٢٣٧,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت (لسنة ٢٠٢١):
٢١٦,٧٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	(لسنة ٢٠٢٠):
٢٢٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	(لسنة ٢٠١٩):
الاستحواذ على العقار بسعر شراء يبلغ ٢,٠٥١,٥٤٦ ريال سعودي غير شامل ضريبة تصرفات عقارية بمبلغ ١٠٢,٥٧٧,٣٠ ريال سعودي والتي تدفع على النحول التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٨٢,٠٦١,٨٤ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ٢٠,٥١٥,٤٦ ريال سعودي تحمل على الصندوق. وسيتنم دفع مايعادل ٨٠% من قيمة الاستحواذ من خلال إصدار ١٦٤,١٢٤ وحدة بسعر يعادل ١,٦٤١,٢٣٧ ريال بعد صدور موافقة هيئة السوق المالية واكتمال الطرح النقدي ويتم دفع المبلغ المتبقي من قيمة العقار المستحوذ عليه نقداً من المبالغ المحصلة من الطرح الأولي. تقع مسؤولية إدارة العقار على المستأجر.	أي معلومات إضافية

10	#
مستودع المصانع قطعه ٢٠٢	اسم العقار
السيد / بندر بن فهد بن مقيل	معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)
مستودعات	نوع العقار
المملكة العربية السعودية / الرياض	الدولة/المدينة
حي الدار البيضاء المصانع	الحي/الشارع
	مخطط (كروكي) الموقع
٣,٥٩٢,١٣ (ثلاثة الاف وخمسمائة وإثنين وتسعون متر مربعا وثلاثة عشر ستمترا مربعا)	مساحة الأرض (متر مربع)
٢,٦٨٢	مساحة البناء (حسب رخصة البناء) (متر مربع)
دور أرضي	عدد الأدوار
٩ مستودعات بمساحة إجمالية ٢,٤٠٠ متر مربع ومتوسط مساحة ٢٦٧ متر مربع.	أنواع الوحدات وأعدادها
١٠٠%	نسبة إشغال العقار (كما في ١٥ أغسطس ٢٠٢٢)
١٤٣١/٠٣/٢٨ هـ (٢٠١٠/٠٣/١٤ م)	تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)
٢,٤١١,٤٨٢ ريال سعودي غير شامل ضريبة تصرفات عقارية بمبلغ ١٢٠,٥٧٤,١٠ ريال سعودي والتي تدفع على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٩٦,٤٥٩,٢٨ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ٢٤,١١٤,٨٢ ريال سعودي تحمل على الصندوق. ومستقبلاً يتم التباحث والمناقشة مع بائع أي عقار بخصوصها. لا يوجد سعي على شراء العقار	تكلفة شراء العقار
عقد الإيجار يجدد تلقائياً لمدة مماثلة مع المستأجر قبل (٣٦٠) يوماً من تاريخ انتهاء مدة الإيجار، ومتوسط المدة المتبقية من عقود الإيجار أكثر من ست سنوات وسيسعى مدير الصندوق من خلال مدير إدارة الممتلكات أو الوسطاء العقاريين لتجديد العقود قبل انتهائها. نبذة عن أهم المستأجرين: عقد المستودعات رقم (١) و (٢) و (٣) و (٤) و (٥) و (٦) و (٧) و (٨) و (٩):	نبذة عن عقود الإيجار الحالية

المستأجر مكتب حلم الصفوه للعقارات ، ويبدأ العقد في تاريخ ٢٠٢٢/٠٧/١٦ م إلى ٢٠٢٧/٠٧/١٥ م بقيمة ٢٧٠,٠٠٠ ريال سعودي غير شاملة لضريبة القيمة المضافة سنوياً تدفع على شكل دفعات شهرية. ويشتمل العقد على أبرز الشروط التالية: ١. تشمل القيمة الإيجارية خدمات الصيانة فيما عدا بنود الصيانة الدورية للمبنى الناتجة عن الاستهلاك أو الاستخدام. ٢. يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن للغير. ٣. تتجدد مدة الإيجار لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته إنهاء العقد قبل (٣٦٠) يوماً من تاريخ انتهاء مدة الإيجار. ٤. حالات فسخ العقد: بالإضافة إلى أي حالة أخرى منصوص عليها في عقد الإيجار وتمنح الحق لأي من الطرفين فسخ العقد ينفسخ عقد الإيجار عند تحقق حالة أو أكثر من الحالات التالية: ١. ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة. ٢. إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية. ٣. قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية. ٤. عند الأسباب القاهرة.	
لا توجد أي رهونات على العقار	الرهون على العقار
لا توجد أي ضمانات على الإيجارات	الضمانات على الإيجارات
لا يوجد تضارب في المصالح مع المستأجرين.	التضارب في المصالح مع المستأجرين
٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت (لسنة ٢٠٢١):
٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	(لسنة ٢٠٢٠):
٢٧٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	(لسنة ٢٠١٩):
الاستحواذ على العقار بسعر شراء يبلغ ٢,٤١١,٤٨٢ ريال سعودي غير شامل ضريبة تصريفات عقارية بمبلغ ١٢٠,٥٧٤,١٠ ريال سعودي والتي تدفع على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ٩٦,٤٥٩,٢٨ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ٢٤,١١٤,٨٢ ريال سعودي تحمل على الصندوق. وسيتم دفع مايعادل ٨٠% من قيمة الاستحواذ من خلال إصدار ١٩٢,٩١٩ وحدة بسعر يعادل ١,٩٢٩,١٨٦ ريال بعد صدور موافقة هيئة السوق المالية واكتمال مرحلة الطرح النقدي ويتم دفع المبلغ المتبقي من قيمة العقار المستحوذ عليه نقداً من المبالغ المحصلة من الطرح الأولي. تقع مسؤولية إدارة العقار على المستأجر.	أي معلومات إضافية

#	11
اسم العقار	مستودع المصانع قطعه ٢٠٧
معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)	السيد / بندر بن فهد بن مقبل
نوع العقار	مستودعات
الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي/الشارع	حي الدار البيضاء المصانع
مخطط (كروكي) الموقع	
مساحة الأرض (متر مربع)	٤,٨٤٨,٥٠ (أربعة الاف وثمانمائة وسبعة واربعون متر مربعا وخمسون سنتمترا مربعا)
مساحة البناء (حسب رخصة البناء) (متر مربع)	٣,٩٣١
عدد الأدوار	دور أرضي
أنواع الوحدات وأعدادها	١٠ مستودعات بمساحات تتراوح بين ٣٠٠ متر مربع و ٤٢٠ متر مربع بمتوسط مساحات ٣٥٩ متر مربع
نسبة إشغال العقار (كما في ١٥ أغسطس ٢٠٢٢)	١٠٠%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	١٤٣١/٨/٢ هـ (٢٠١٠/٧/١٤ م)
تكلفة شراء العقار	٤,١٧٧,٠٠١ ريال سعودي غير شامل ضريبة تصرفات عقارية بمبلغ ٢٠٨,٨٥٠,٠٠٥ ريال سعودي والتي تدفع على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ١٦٧,٠٨٠,٠٠٤ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ٤١,٧٧٠,٠٠١ ريال سعودي تحمل على الصندوق. ومستقبلاً يتم التباحث والمناقشة مع بائع أي عقار بخصوصها. لا يوجد سعي شراء على العقار
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	عقد الإيجار يجدد تلقائياً لمدة مماثلة مع المستأجر قبل (٣٦٠) يوماً من تاريخ انتهاء مدة الإيجار، ومتوسط المدة المتبقية من عقود الإيجار أكثر من ست سنوات وسيسعى مدير الصندوق من خلال مدير إدارة الممتلكات أو الوسطاء العقاريين لتجديد العقود قبل انتهائها. نبذة عن أهم المستأجرين: عقد المستودعات رقم (١) و (٢) و (٣) و (٤) و (٥) و (٦) و (٧) و (٨) و (٩) و (١٠):

المستأجر مكتب حلم الصفوه للعقارات، ويبدأ العقد في تاريخ ٢٠٢٢/٠٧/١٦م إلى ٢٠٢٧/٠٧/١٥م بقيمة ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي غير شاملة لضريبة القيمة المضافة سنوياً تدفع على شكل دفعات شهرية. ويشتمل العقد على أبرز الشروط التالية: ١. تشمل القيمة الإيجارية خدمات الصيانة فيما عدا بنود الصيانة الدورية للمبنى الناتجة عن الاستهلاك أو الاستخدام. ٢. يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن للغير. ٣. تتجدد مدة الإيجار لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته إنهاء العقد قبل (٣٦٠) يوماً من تاريخ انتهاء مدة الإيجار. ٤. حالات فسخ العقد: بالإضافة إلى أي حالة أخرى منصوص عليها في عقد الإيجار وتمنح الحق لأي من الطرفين فسخ العقد يفسخ عقد الإيجار عند تحقق حالة أو أكثر من الحالات التالية: ١. ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة. ٢. إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية. ٣. قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية. ٤. عند الأسباب القاهرة.	
لا توجد أي رهونات على العقار.	الرهون على العقار
لا توجد أي ضمانات على الإيجارات.	الضمانات على الإيجارات
لا يوجد تضارب في المصالح مع المستأجرين.	التضارب في المصالح مع المستأجرين
٤٦٧,٦٧٥,٠٠ ريال سعودي	إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت (لسنة ٢٠٢١):
٤٦٥,٠٠٠,٠٠ ريال سعودي	(لسنة ٢٠٢٠):
٤٦٥,٠٠٠,٠٠ ريال سعودي	(لسنة ٢٠١٩):
الاستحواذ على العقار بسعر شراء يبلغ ٤,١٧٧,٠٠١ ريال سعودي غير شامل ضريبة تصرفات عقارية بمبلغ ٢٠٨,٨٥٠,٠٥ ريال سعودي والتي تدفع على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ١٦٧,٠٨٠,٠٤ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ٤١,٧٧٠,٠١ ريال سعودي تحمل على الصندوق. وسيتم دفع مايعادل ٨٠% من قيمة الاستحواذ من خلال إصدار ٣٣٤,١٦٠ وحدة بسعر يعادل ٣,٣٤١,٦٠١ ريال بعد صدور موافقة هيئة السوق المالية واكتمال مرحلة الطرح النقدي ويتم دفع المبلغ المتبقي من قيمة العقار المستحوذ عليه نقداً من المبالغ المحصلة من الطرح الأولي. تقع مسؤولية إدارة العقار على المستأجر.	أي معلومات إضافية

#	12
اسم العقار	مستودع المصانع قطعه ٢٠٩
معلومات مالك/ملاك العقار (البائع)	السيد / بندر بن فهد بن مقبل
نوع العقار	مستودعات
الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
الحي/الشارع	حي الدار البيضاء المصانع
مخطط (كروكي) الموقع	
عمر العقار	١١ سنة
رقم الصك	٣١٠١٢٠٠٣٣٠٥٣
تاريخ الصك	١٤٣٥/١١/٢٧ هـ
مساحة الأرض (متر مربع)	٦,٦٢٧,٧٧ (ستة الاف وستمائة وسبعة وعشرون متر مربعا وسبعة وسبعون سنتمترا مربعا)
مساحة البناء (حسب رخصة البناء) (متر مربع)	٢,٦٣٦
عدد الأدوار	دور أرضي
أنواع الوحدات وأعدادها	٦ مستودعات بمساحات تتراوح بين ٣٩٠ متر مربع و ٤٩٠ متر مربع ومتوسط مساحات ٤٢٤ متر مربع
نسبة إشغال العقار (كما في ١٥ أغسطس ٢٠٢٢)	١٠٠%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	١٤٣٢/١١/١٩ هـ (٢٠١١/١٠/١٧ م)
تكلفة شراء العقار	٣,٤٠٠,٥٧٥ ريال سعودي غير شامل ضريبة تصريفات عقارية بمبلغ ١٧٠,٠٢٨,٧٥ ريال سعودي والتي تدفع على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ١٣٦,٠٢٣,٠٠ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ٣٤,٠٠٥,٧٥ ريال سعودي تحمل على الصندوق. ومستقبلاً يتم التباحث والمناقشة مع بائع أي عقار بخصوصها. لا يوجد سعي شراء على العقار
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	عقد الإيجار يجدد تلقائياً لمدة مماثلة مع المستأجر قبل (٣٦٠) يوماً من تاريخ انتهاء مدة الإيجار، ومتوسط المدة المتبقية من عقود الإيجار أكثر من ست سنوات وسيسعى مدير الصندوق من خلال مدير إدارة الممتلكات أو الوسطاء العقاريين لتجديد العقود قبل انتهائها. نبذة عن أهم المستأجرين:

عقد المستودعات رقم (٧) و (٨) و (٩) و (٣٧) و (٣٨) و (٣٩):

المستأجر مكتب حلم الصفوه للعقارات، ويبدأ العقد في تاريخ ٢٠٢٢/٠٧/١٦ م إلى ٢٠٢٧/٠٧/١٥ م بقيمة ٣٤١,٥٠٠ ريال سعودي غير شاملة لضريبة القيمة المضافة تدفع على دفعات شهرية. ويشتمل العقد على أبرز الشروط التالية:

١. تشمل القيمة الإيجارية خدمات الصيانة فيما عدا بنود الصيانة الدورية للمبنى الناتجة عن الاستهلاك أو الاستخدام.
٢. يحق للمستأجر تأجير العقار من الباطن للغير.
٣. تتجدد مدة الإيجار لمدة مماثلة ما لم يخطر أحد الطرفين الطرف الآخر برغبته إنهاء العقد قبل (٣٦٠) يوماً من تاريخ انتهاء مدة الإيجار.
٤. حالات فسخ العقد:

بالإضافة إلى أي حالة أخرى منصوص عليها في عقد الإيجار وتمنح الحق لأي من الطرفين فسخ العقد بنفس عقد الإيجار عند تحقق حالة أو أكثر من الحالات التالية:

١. ثبوت أن العقار آيل للسقوط بموجب تقرير من الدفاع المدني أو من تخوله الجهة الحكومية المعتمدة.
٢. إذا اقتضت قرارات حكومية تعديل أنظمة البناء، مما ينتج عنه تعذر استخدام الوحدات الإيجارية.
٣. قيام الدولة بتملك العقار أو جزء منه، بحيث يتعذر استخدام الوحدات الإيجارية.
٤. عند الأسباب القاهرة.

الرهون على العقار	لا توجد أي رهونات على العقار
الضمانات على الإيجارات	لا توجد أي ضمانات على الإيجارات
التضارب في المصالح مع المستأجرين	لا يوجد تضارب في المصالح مع المستأجرين.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت (لسنة ٢٠٢١):	٤٢٠,٧٦٥,٠٠ ريال سعودي
(لسنة ٢٠٢٠):	٣١٨,٠٠٠,٠٠ ريال سعودي
(لسنة ٢٠١٩):	٣١٨,٠٠٠,٠٠ ريال سعودي
يعتمد ذلك في السنوات السابقة على نسب الإشغال وهل الإيجار فيه زيادات أم لا وفي السنة اللاحقة حيث أنه مستأجر من قبل مستأجر واحد فيتم مراعاة ذلك لضمان التأجير لمدة طويلة مع مستأجر واحد فيكون هناك خصم للمستأج أي معلومات إضافية	الاستحواذ على العقار بسعر شراء يبلغ ٣,٤٠٠,٥٧٥ ريال سعودي غير شامل ضريبة تصريفات عقارية بمبلغ ١٧٠,٠٢٨,٧٥ ريال سعودي والتي تدفع على النحو التالي: نسبة ٨٠% بمبلغ ١٣٦,٠٢٣,٠٠ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات، ونسبة ٢٠% بمبلغ ٣٤,٠٠٥,٧٥ ريال سعودي تحمل على الصندوق. وسيتم دفع ما يعادل ٨٠% من قيمة الاستحواذ من خلال إصدار ٢٧٢,٠٤٦ وحدة بسعر يعادل ٢,٧٢٠,٤٦٠ ريال بعد صدور موافقة هيئة

السوق المالية واكتمال الطرح النقدي ويتم دفع المبلغ المتبقي من قيمة العقار المستحوذ عليه نقدا من المبالغ المحصلة من الطرح الأولي. تقع مسؤولية إدارة العقار على المستأجر.

(هـ) سياسات تركيز الاستثمار:

بما لا يتعارض مع جاء في الفقرة (٩) من هذه الشروط والأحكام (ملخص استراتيجيات الصندوق) ربما تتركز عقارات الصندوق في قطاع معين أو منطقة جغرافية محددة وسيعمل مدير الصندوق على تنوع أنشطة الصندوق من خلال الاستثمار في العديد من الأصول العقارية والتوزيع الجغرافي لعقارات الصندوق داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها حسب النسب الموضحة في ملخص استراتيجيات الصندوق ومجالات وقيود الاستثمار، مع العلم بأنه في مرحلة الطرح الأولي جميع عقارات محفظة الصندوق تتركز في مدينة الرياض،

وفيما يلي بيانات الصكوك للأصول العقارية المستهدفة

م	العقار	رقم الصك	تاريخه
١.	معارض ومكاتب الحابر	٧١.١٢٢.٢٢١٨٥	١٤٣٤/٠٣/٢٣ هـ
٢.	عمارة سكنية في حي النخيل	٢١.١١٢.٣١٢٣٠	١٤٣٤/١٠/١٥ هـ
٣.	مستودعات العزيزية قطعة ٩	٣١.١٠٤.٥٥٣٩٢	١٤٤٣/٠٨/١٨ هـ
٤.	مستودعات العزيزية قطعة ١٠	٤١.١٢٨.٠٠٤١٦	١٤٤٣/٠٨/١٨ هـ
٥.	محطة العليا	٣١.١٠٦.٥٤٨٥٩	١٤٣٩/٠٥/٢٨ هـ
٦.	مستودعات العزيزية قطعة ١٣	٩١.١٢٤.٤٤٧٣٧	١٤٤٣/٠٨/١٨ هـ
٧.	مستودع المصانع قطعه ١٩٧	٧١.١٠٧.٢٠١٧٠ و ٩١.١١٢.٢٢٤٦٦	١٤٣٢/٠٣/١٣ هـ و ١٤٣٢/٠٣/١٣ هـ
٨.	مستودع المصانع قطعه ٢٠٢	٣١.١٠٢.٠٠٧٥١	١٤٣٠/٠٣/٠٤ هـ
٩.	مستودع المصانع قطعه ٢٠٧	٩١.١٠٨.٠٣٢٦٣	١٤٢٨/٠١/٠٤ هـ
١٠.	مستودع المصانع قطعه ٢٠٩	٣١.١٢٠.٣٣.٥٣	١٤٣٥/١١/٢٧ هـ
١١.	مستودع المصانع قطعه ١٩٢	٧١.١٠٨.٣٩٨٥٨	١٤٣٦/٠٥/١٩ هـ
١٢.	مكاتب وصلات عرض مبنى شهد	٣٩٣٥٨٩.٠٠١.٠٤	١٤٤١/٠٦/١٢ هـ

أ. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار على أساس سنوي

١- عوائد الإيجارات الصافية السابقة لكل عقار:

2021		2020		2019		اسم العقار	مستل
عوائد الإيجارات (ريال سعودي)	العائد كنسبة (عائد الإيجار/تكلفة شراء العقار) (شاملة ٢٠% من مبلغ ضريبة التصرفات العقارية *)	عوائد الإيجارات (ريال سعودي)	العائد كنسبة (عائد الإيجار/تكلفة شراء العقار) (شاملة ٢٠% من مبلغ ضريبة التصرفات العقارية *)	عوائد الإيجارات (ريال سعودي)	العائد كنسبة (عائد الإيجار/تكلفة شراء العقار) (شاملة ٢٠% من مبلغ ضريبة التصرفات العقارية *)		
1,691,280	11%	1,775,844	12%	1,763,804	12%	معارض ومكاتب الحابر	١
995,866	11%	1,021,500	11%	1,060,715	12%	عمارة سكنية في حي النخيل	2
1,232,124	11%	0	0%	0	0%	مستودعات العزيزية قطعة ٩	3
1,237,040	11%	1,162,167	10%	963,467	9%	مستودعات العزيزية قطعة ١٠	4
1,500,000	11%	500,000	4%	0	0%	محطة العليا	5
892,474	11%	0	0%	0	0%	مستودعات العزيزية قطعة ١٣	6
237,700	11%	216,750	10%	220,000	11%	مستودع المصانع قطعه ١٩٧	7
270,000	11%	270,000	11%	270,000	11%	مستودع المصانع قطعه ٢٠٢	8
467,675	11%	465,000	11%	465,000	11%	مستودع المصانع قطعه ٢٠٧	9
420,765	12%	318,000	9%	318,000	9%	مستودع المصانع قطعه ٢٠٩	10
750,000	11%	750,000	11%	750,000	11%	مستودع المصانع قطعه ١٩٢	11
6,829,948	11%	6,787,831	11%	8,633,178	14%	مكاتب وصلات عرض مبنى شهد	12
16,524,872	11%	13,267,092	9%	14,444,164	10%	المجموع	

* ضريبة التصرفات العقارية على عقارات الصندوق خلال مرحلة الطرح الأولي للصندوق سيتحمل الصندوق منها فقط نسبة ٢٠% بمبلغ ١,٤٧١,٦١٦,٣٣ ونسبة ٨٠% بمبلغ ٥,٨٨٦,٤٦٥,٣٢ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات.

* جميع العوائد مقربة لأقرب رقم صحيح.

٢. إجمالي وصافي عوائد الإيجارات المستهدفة لعقارات الصندوق:

2022					عوائد الإيجارات لعام ٢٠٢٢	
نسبة صافي عوائد الإيجارات	صافي عوائد الإيجارات	مصرفات العقار	نسبة إجمالي عوائد الإيجارات	إجمالي عوائد الإيجارات (ريال سعودي)	اسم العقار	مسلسل
9%	1,363,230	94,770	10%	1,458,000	معارض ومكاتب الحابر	١
10%	900,955	146,045	12%	1,047,000	عمارة سكنية في حي النخيل	2
10%	1,143,390	49,524	11%	1,192,914	مستودعات العزيرية قطعة ٩	3
10%	1,112,379	46,349	10%	1,158,728	مستودعات العزيرية قطعة ١٠	4
11%	1,440,000	60,000	11%	1,500,000	محطة العليا	5
11%	856,775	35,699	11%	892,474	مستودعات العزيرية قطعة ١٣	6
11%	220,512	9,188	11%	229,700	مستودع المصانع قطعه ١٩٧	7
11%	259,200	10,800	11%	270,000	مستودع المصانع قطعه ٢٠٢	8
11%	480,000	20,000	12%	500,000	مستودع المصانع قطعه ٢٠٧	9
10%	327,840	13,660	10%	341,500	مستودع المصانع قطعه ٢٠٩	10
10%	701,250	48,750	11%	750,000	مستودع المصانع قطعه ١٩٢	11
10%	6,018,496	975,599	11%	6,994,095	مكاتب وصالات عرض مبنى شهد	12
10%	14,824,027	1,510,384	11%	16,334,410	المجموع	

					عوائد الإيجارات لعام ٢٠٢٣	
2023					اسم العقار	مسلسل
نسبة صافي عوائد الإيجارات	صافي عوائد الإيجارات**	مصرفات العقار	نسبة إجمالي عوائد الإيجارات*	إجمالي عوائد الإيجارات (ريال سعودي)		
10%	1,581,347	109,933	11%	1,691,280	معارض ومكاتب الحاير	1
10%	901,918	145,082	12%	1,047,000	عمارة سكنية في حي النخيل	2
11%	1,247,898	51,996	12%	1,299,894	مستودعات العزيزية قطعة ٩	3
11%	1,199,124	49,964	11%	1,249,088	مستودعات العزيزية قطعة ١٠	4
11%	1,440,000	60,000	11%	1,500,000	محطة العليا	5
11%	856,775	35,699	11%	892,474	مستودعات العزيزية قطعة ١٣	6
11%	220,512	9,188	11%	229,700	مستودع المصانع قطعه ١٩٧	7
11%	259,200	10,800	11%	270,000	مستودع المصانع قطعه ٢٠٢	8
11%	480,000	20,000	12%	500,000	مستودع المصانع قطعه ٢٠٧	9
10%	327,840	13,660	10%	341,500	مستودع المصانع قطعه ٢٠٩	10
10%	701,250	48,750	11%	750,000	مستودع المصانع قطعه ١٩٢	11
10%	6,089,533	979,561	11%	7,069,095	مكاتب وصالات عرض مبنى شهد	12
10%	15,305,397	1,534,633	11%	16,840,030	المجموع	

					عوائد الإيجارات لعام ٢٠٢٤	
2024					اسم العقار	مسلسل
نسبة صافي عوائد الإيجارات	صافي عوائد الإيجارات**	مصرفات العقار	نسبة إجمالي عوائد الإيجارات*	إجمالي عوائد الإيجارات (ريال سعودي)		
10%	1,581,347	109,933	11%	1,691,280	معارض ومكاتب الحاير	1
10%	901,918	145,082	12%	1,047,000	عمارة سكنية في حي النخيل	2
11%	1,247,898	51,996	12%	1,299,894	مستودعات العزيزية قطعة ٩	3
11%	1,199,124	49,964	11%	1,249,088	مستودعات العزيزية قطعة ١٠	4
11%	1,440,000	60,000	11%	1,500,000	محطة العليا	5
11%	856,775	35,699	11%	892,474	مستودعات العزيزية قطعة ١٣	6
11%	220,512	9,188	11%	229,700	مستودع المصانع قطعه ١٩٧	7
11%	259,200	10,800	11%	270,000	مستودع المصانع قطعه ٢٠٢	8
11%	480,000	20,000	12%	500,000	مستودع المصانع قطعه ٢٠٧	9
10%	327,840	13,660	10%	341,500	مستودع المصانع قطعه ٢٠٩	10
10%	701,250	48,750	11%	750,000	مستودع المصانع قطعه ١٩٢	11
10%	6,089,533	979,561	11%	7,069,095	مكاتب وصالات عرض مبنى شهد	12
10%	15,305,397	1,534,633	11%	16,840,030	المجموع	

*نسبة إجمالي عوائد الإيجارات تحتسب بقسمة إجمالي عائد الإيجارات على تكلفة العقار شاملة ٢٠% من مبلغ ضريبة التصرفات العقارية المحملة على الاشتراكات النقدية بمبلغ ١,٤٧١,٦١٦,٣٣ بينما نسبة ٨٠% بمبلغ ٥,٨٨٦,٤٦٥,٣٢ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات

**نسبة صافي عوائد الإيجارات تحتسب بقسمة صافي عوائد الإيجارات (إجمالي عوائد الإيجارات بعد خصم مصروفات العقار) على تكلفة العقار شاملة ٢٠% من مبلغ ضريبة التصرفات العقارية المحملة على الاشتراكات النقدية بمبلغ ١,٤٧١,٦١٦,٣٣ بينما نسبة ٨٠% بمبلغ ٥,٨٨٦,٤٦٥,٣٢ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات

جميع العوائد مقربة لأقرب رقم صحيح.

سيتم البدء في احتساب الإيجارات لصالح الصندوق وذلك ابتداءً من تاريخ إفراغ العقارات باسم الصندوق.

قام مدير الصندوق من باب التحوط باحتساب نسبة ٤% كمصروفات صيانة أساسية (الصيانة التي تؤثر على استفادة المستأجر من العقار للغرض الذي أجره من أجله) على عقارات الصندوق، مع العلم بأن الصيانة التشغيلية للعقار تقع على عاتق المستأجرين بموجب عقد إيجار الموحد أو العقود الأخرى الموقعة مع المستأجرين

يجدر الإشارة إلى أن رسوم التحصيل لمديري إدارة الأملاك في حال كانت نسبة معينة ربما تتغير بناءً على نسبة إشغال ودخل العقار مصروفات العقار تشمل رسوم مدير إدارة الأملاك ومصروفات الصيانة الأساسية.

د) صلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات

يجوز لمدير الصندوق الحصول على تمويل للصندوق من خلال جهة مرخصة من قبل البنك المركزي، على أن يكون هذا التمويل متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية، بحيث لا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن ١٠٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة. ويعتمد المبلغ المتحصل عليه فعلياً على (أ) اعتبارات خاصة بترتيب التمويل المتحصل عليه من حيث نسبة التغطية وغيرها من الشروط التي يطلبها البنك الممول؛ و(ب) ظروف السوق السائدة. وسوف تكون شروط أي تمويل مبنية على أساس عدم وجود حق بالرجوع على مالكي الوحدات في الصندوق. ووفقاً لشروط أي تمويل، قد يكون للصندوق الحق بتحرير أي مستندات تمويل ورهن أصول الصندوق الأساسية لأحد المقرضين أو أي من الشركات التابعة لهم وذلك وفقاً للأنظمة والتعليمات والتعاميم ذو الصلة، على أن يكون الاحتفاظ بملكية أصول الصندوق لمصلحة مالكي الوحدات.

ح) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق

يحرص مدير الصندوق على استثمار جميع الأرصدة النقدية للصندوق في أدوات أسواق النقد منخفضة المخاطر، وذلك بشكل مباشر من خلال أي من البنوك المرخصة والخاضعة لمراقبة البنك المركزي السعودي (ساما) بحد أدنى حسب ما تحدده واحدة من ثلاث من وكالات التصنيف الائتماني الدولية كالتالي: ستاندرد أند بورز BBB- / موديز Baa3 / فitch BBB.

ط) الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق

يتم استخدام ما نسبته ٩٩,٠١% من متحصلات طرح الوحدات في حال تغطية الحد الأعلى للاستحواذ على محفظة الاستثمار المستهدفة شاملة ضريبة التصرفات العقارية والتي سيتحمل الصندوق منها فقط نسبة ٢٠% بمبلغ ١,٤٧١,٦١٦,٣٣ ريال سعودي ونسبة ٨٠% بمبلغ ٥,٨٨٦,٤٦٥,٣٢ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات.

التفاصيل	الحد الأدنى للطرح	الحد الأعلى للطرح
الاشتراك العيني (بالريال السعودي)	١١٧,٧٢٩,٣١٠	١١٧,٧٢٩,٣١٠
الاشتراك النقدي (بالريال السعودي)	٣٠,٩٠٣,٩٤٠	٣٢,٢٧٠,٦٩٠
التمويل	.	.
إجمالي المبلغ	١٤٨,٦٣٣,٢٥٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠

استخدام المتحصلات في التالي:

التفاصيل	الحد الأدنى للطرح	الحد الأعلى للطرح
مبلغ المتحصلات	١٤٨,٦٣٣,٢٥٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠
الاستحواذ على محفظة الاستثمار المستهدفة	١٤٧,١٦١,٦٣٣	١٤٧,١٦١,٦٣٣
ضريبة التصرفات العقارية على الجزء النقدي *	١,٤٧١,٦١٧	١,٤٧١,٦١٧
نقد في الصندوق	.	١,٣٦٦,٧٥٠

* ضريبة التصرفات العقارية على عقارات الصندوق خلال مرحلة الطرح الأولي للصندوق سيتحمل الصندوق منها فقط نسبة ٢٠% بمبلغ ١,٤٧١,٦١٦,٣٣ ريال سعودي ونسبة ٨٠% بمبلغ ٥,٨٨٦,٤٦٥,٣٢ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات.

جدول يوضح طريقة توزيع صافي المبلغ المستهدف للاستحواذ على محفظة الاستثمار المستهدفة وفقا لكل عقار وكذلك مبلغ ضريبة التصرفات العقارية التي سيتحملها الصندوق بنسبة ٢٠% بمبلغ ١,٤٧١,٦١٦,٣٣ ريال سعودي :

التفاصيل	الحد الأدنى للطرح	الحد الأعلى للطرح
معارض ومكاتب الحاير	١٥,١٠٥,٥٢٩	١٥,١٠٥,٥٢٩
عمارة سكنية في حي النخيل	٨,٨٩٤,٤٩٥	٨,٨٩٤,٤٩٥
مستودعات العزيرية قطعة ٩	١١,٠٠٤,٦١٤	١١,٠٠٤,٦١٤
مستودعات العزيرية قطعة ١٠	١١,٠٤٨,٥٢١	١١,٠٤٨,٥٢١
محطة العليا	١٣,٣٩٧,١٢٧	١٣,٣٩٧,١٢٧
مستودعات العزيرية قطعة ١٣	٧,٩٧١,٠٥٨	٧,٩٧١,٠٥٨
مستودع المصانع قطعه ١٩٧	٢,٠٥١,٥٤٦	٢,٠٥١,٥٤٦
مستودع المصانع قطعه ٢٠٢	٢,٤١١,٤٨٢	٢,٤١١,٤٨٢
مستودع المصانع قطعه ٢٠٧	٤,١٧٧,٠٠١	٤,١٧٧,٠٠١
مستودع المصانع قطعه ٢٠٩	٣,٤٠٠,٥٧٥	٣,٤٠٠,٥٧٥
مستودع المصانع قطعه ١٩٢	٦,٦٩٨,٥٦٣	٦,٦٩٨,٥٦٣
مكاتب وصلات عرض مبنى شهد	٦١,٠٠١,١٢٢	٦١,٠٠١,١٢٢
ضريبة التصرفات العقارية على الجزء النقدي من الطرح *	١,٤٧١,٦١٧	١,٤٧١,٦١٧
نقد في الصندوق	.	١,٣٦٦,٧٥٠
إجمالي المبلغ	١٤٨,٦٣٣,٢٥٠	١٥٠,٠٠٠,٠٠٠

* ضريبة التصرفات العقارية على عقارات الصندوق خلال مرحلة الطرح الأولي للصندوق سيتحمل الصندوق منها فقط نسبة ٢٠% بمبلغ ١,٤٧١,٦١٦,٣٣ ريال سعودي ونسبة ٨٠% بمبلغ ٥,٨٨٦,٤٦٥,٣٢ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات

ب. مالكي الوحدات ونسبة الاشتراكات العينية والنقدية في الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق

الحد الأدنى	نسبة من إجمالي عدد الوحدات	الحد الأعلى	نسبة من إجمالي عدد الوحدات
عدد الوحدات المطروحة لغير الجمهور - الاشتراك العيني	١١,٧٧٢,٩٣١	١١,٧٧٢,٩٣١	٧٨,٤٩%

عدد الوحدات المطروحة للجمهور - الاشتراك النقدي	٣,٠٩٠,٣٩٤	%٢٠,٧٩	٣,٢٢٧,٠٦٩	%٢١,٥١
إجمالي عدد الوحدات *	١٤,٨٦٣,٣٢٥	%١٠٠	١٥,٠٠٠,٠٠٠	%١٠٠

* تمتد فترة الحظر على بيع الوحدات المطبقة على شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة و الأستاذ/ بندر بن فهد بن إبراهيم بن مقيل لمدة سنة من تاريخ إدراج الوحدات المصدرة لهم.

أسماء المشتركين في الصندوق بشكل عيني مقابل وحدات تصدر لصالحهم كجزء من قيمة الأصول العقارية المستحوذ عليها خلال الطرح الأولي عند تأسيس الصندوق:

البائع	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ريال سعودي)	نسبة ملكية كل مشترك من رأس مال صندوق الواحة ريت (الحد الأدنى)	نسبة ملكية كل مشترك من رأس مال صندوق الواحة ريت (الحد الأعلى)
شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة	١٠,٢٧٣,٧٩٨	١٠٢,٧٣٧,٩٧٣	%٦٩,١٢	%٦٨,٤٩
الأستاذ/ بندر بن فهد بن إبراهيم بن مقيل (ملكية مباشرة)	١,٤٩٩,١٣٣	١٤,٩٩١,٣٣٤	%١٠,٠٩	%٩,٩٩
المجموع	١١,٧٧٢,٩٣١	١١٧,٧٢٩,٣١٠	%٧٩,٢١	%٧٨,٤٩

وفيما يلي قائمة بملاك شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة (إحدى ملاك وحدات صندوق الواحة ريت المساهمين بشكل عيني) كما في وقت الطرح العام الأولي:

الاسم	نسبة الملكية في شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة
الأستاذ/ بندر بن فهد بن إبراهيم بن مقيل **	%٢٢
الأستاذ/ بدر بن فهد بن إبراهيم بن مقيل	%٢٢
الأستاذ/ عبدالعزيز بن فهد بن إبراهيم بن مقيل	%٢٢
الأستاذة/ حصة بنت عبدالعزيز بن يوسف	%١٢
الأستاذة/ سامية بن فهد بن إبراهيم بن مقيل	%١١
الأستاذة/ لطيفة بن فهد بن إبراهيم بن مقيل	%١١

** السيد بندر بن فهد بن مقيل لدية ملكية في شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة وهو أيضا احد المساهمين بشكل عيني في الصندوق

من خلال ملكية المباشرة على العقارات التالية (مستودع المصانع قطعه ١٩٧، و مستودع المصانع قطعه ٢٠٢، ومستودع المصانع قطعه ٢٠٧، ومستودع المصانع قطعه ٢٠٩، ومستودع المصانع قطعه ١٩٢)

أ. الإدارة النشطة

يعتمد الصندوق على فريق الاستثمار التابع لمدير الصندوق والمستشارين الخارجيين لإجراء تقييم دوري للقطاعات في سوق الاستثمار العقاري. وستتم إدارة أصول الصندوق من قبل فريق في الاستثمارات العقارية. وسيقوم الفريق بترقب مستمر للأنماط والدورات في سوق الاستثمار العقاري، إضافةً إلى أساسيات السوق وخصائص القطاع للاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري والحفاظ على أهداف الصندوق على المدى الطويل.

ب. عملية إتخاذ القرار الاستثماري

وفي سبيل السعي وراء فرص جديدة في السوق العقاري فإن مدير الصندوق سيتبنى نهج استثماري نشط من أجل تحديد الفرص وتنفيذ الصفقات بشكل فعال بما يتماشى مع سياسة الاستثمار التي يتبعها فريق الاستثمار لدى مدير الصندوق.

ومن ضمن عملية انتقاء العقار المناسب عند الشراء أو البيع، يقوم مدير الصندوق بدراسة كل عقار على حدة قبل مقارنته بالقطاع العقاري بشكل عام. يأخذ مدير الصندوق عدة عوامل بعين الاعتبار ومنها جاذبية مكان العقار، والمزايا التنافسية، مستويات الطلب والسيولة النقدية في سوق العقار، ونسب الشواغر وعوامل أخرى للتوصل إلى توصية إلى مجلس إدارة الصندوق لإتخاذ قرار بشأن كل أصل، ومن بعد ذلك يقوم مدير الصندوق بتنفيذ القرار وترتيب جميع الإجراءات المطلوبة مع الغير سواء كانوا مقدمي خدمات للصندوق مثل المستشارين القانونيين وغيرهم أو الجهات الحكومية المعنية. وقد يعتمد أيضاً على مستشارين من الغير فيما يخص التقييم الفني والمالي والخدمات القانونية.

ج. التخارج من الاستثمارات

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين، والذي من شأنه أن يتطلب الاحتفاظ بملكية أصول لفترة معينة من الزمن. وسيقوم مدير الصندوق بمراقبة السوق باستمرار لفرص التخارج من استثمار أو أكثر من استثماراته. وتشمل المبررات للتخارج على سبيل المثال لا الحصر: (أ) إعادة التوازن للمحفظة لتشمل أصول جديدة تتناسب مع أهداف الصندوق، (ب) تدهور في مقومات الأصل العقاري أو (ج) توقعات ونظرة سلبية حول سوق العقار والقطاعات الفرعية التي قد تؤثر على الأصول التابعة للصندوق.

يعتزم الصندوق الاحتفاظ بالاستثمارات بشكل عام على المدى الطويل. علماً بأن مدير الصندوق سيقوم بتقييم كل عقار مملوك للصندوق كل ستة أشهر خلال شهر يونيو و ديسمبر واقتراح استراتيجيات معينة، بما في ذلك قرارات بيع العقار على المدى الطويل والقصير إذا تبين أن تلك القرارات تصب في مصلحة الصندوق ومالكي الوحدات. وسوف يحصل مدير الصندوق على تقييم لأي عقار يتم اقتراح بيعه من جانب الصندوق من مقيمين اثنين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

د. هيكل الملكية

قام مدير الصندوق بتعيين أمين الحفظ للاحتفاظ بملكية أصول الصندوق. يتم تسجيل ملكية الأصول باسم شركة ذات غرض خاص يتم تأسيسها من قبل أمين الحفظ بغرض الفصل بين ملكية الأصول المملوكة من قبل الصندوق وتلك المملوكة من قبل أمين الحفظ.

وقد يحصل الصندوق على تمويل من مؤسسة مالية واحدة أو أكثر بالتوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية. وفي هذه الحال، يمكن رهن أصول الصندوق لصالح الجهة الممولة بموجب شروط وأحكام وثائق التمويل وذلك وفقاً للأنظمة والتعليمات والتعاميم ذات الصلة، على أن يكون الاحتفاظ بملكية أصول الصندوق لمصلحة مالكي الوحدات.

بموجب القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) وتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤هـ، واللائحة التنفيذية لجباية الزكاة الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٢٢١٦) وتاريخ ٧ رجب ١٤٤٠هـ، وحيث نص القرار الوزاري على أن الصناديق الاستثمارية الموافقة على تأسيسها من قبل هيئة السوق المالية قبل تاريخ سريان القرار (١ يناير ٢٠٢٣) يجب عليها التسجيل لدى الهيئة لأغراض الزكاة قبل انتهاء سنتها المالية القائمة عند سريان القرار، عليه فقد قام مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتم الحصول على رقم مميز للصندوق، وسوف يقوم مدير الصندوق بالالتزام بتقديم إقرار المعلومات خلال مائة وعشرين (١٢٠) يوماً من تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق لكل سنة مالية على حدة.

٥. الامتثال بالأنظمة

يلتزم مدير الصندوق في جميع الأوقات باللوائح والأنظمة التي تحكم ملكية العقارات في المملكة، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره. ويحق لمدير الصندوق رفض إشراك أي مستثمر في الصندوق في حال تعارض ذلك الاستثمار مع هذه الشروط والأحكام، أو لائحة صناديق الاستثمار العقاري، أو أي أنظمة أخرى معتمدة من وقت إلى آخر من قبل هيئة السوق المالية أو غيرها من الهيئات النظامية المعنية.

٣- مخاطر الاستثمار في الصندوق

يصنف الاستثمار في الصندوق بأنه عالي المخاطر. لذلك، ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر عديدة وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر، ولذلك قد قام مدير الصندوق بحصر المخاطر الواردة في ملخص المخاطر بحسب علمه واعتقاده، ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه المخاطر بعناية قبل الاشتراك في الصندوق، ولا يضمن مدير الصندوق عدم ظهور مخاطر أخرى مستقبلاً أغفل عنها، ويمكن أن توجد مخاطر أخرى لا يعلمها مدير الصندوق أو عوامل يعتقد مدير الصندوق أنها ليست ذات أهمية حالياً بينما قد تصبح مهمة مستقبلاً بتغير ظروف السوق وبالتالي لم يذكرها في هذه الفقرة. ولا يمكن تقديم أي ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق هدف الاستثمار أو بأن المستثمرين سيتلقون عائداً على رأس مالههم المستثمر.

أ) ملخص المخاطر الرئيسية

عوامل المخاطر المرتبطة بالصندوق

مخاطر التوزيعات من أنشطة غير تشغيلية: قد يعتمد مدير الصندوق وفي حال عدم تمكنه من دفع عوائد تأجيلية دورية للمساهمين من نشاط الصندوق التشغيلي أن يقوم بتوزيع جزء من النقد المتوفر في الصندوق حال استحقاق التوزيعات لمالكي الوحدات، وذلك كإلتزام على الصندوق، مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

مخاطر التنافس في المعروض: سيكون هنالك العديد من العقارات الأخرى التي تقع في نفس المناطق التي توجد فيها عقارات محفظة الصندوق والتي تتنافس مع عقارات محفظة الصندوق في اجتذاب المستأجرين. إن عدد هذه العقارات المتنافسة سيكون له أثرٌ على مقدرة الصندوق في تأجير عقاراته وعلى المبالغ التي يمكنه تحصيلها كإيجارات لهذه العقارات مما قد يؤدي لانخفاض التدفقات النقدية للصندوق. وقد يتأثر أداء الصندوق سلباً في حال تم إنشاء عقارات جديدة أو تم تحسين وتطوير عقارات قائمة في نفس مواقع عقارات الصندوق، الأمر الذي قد يضطر الصندوق إلى القيام بتحسينات أو تطويرات رأسمالية على العقارات التي يملكها للمحافظة على أو خلق

ميزة تنافسية، وبالتالي سيؤثر على التوزيعات الدورية التي يقوم بها الصندوق مما قد يؤثر سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

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 قد تختلف عن الإحصائيات الواردة في هذه الشروط والأحكام.

مخاطر عدم وجود ضمانات وفاء المستأجرين بسداد الدفعات الإيجارية: لا تتضمن عقود الإيجار المتعلقة بمعظم عقارات محل استثمار الصندوق على أية ضمانات سداد للإيجارات مما قد يؤثر على الصندوق بشكل سلبي في حال قام المستأجرين بعدم الوفاء بالالتزامات التأجيرية التعاقدية الخاصة بهم. وبذلك، فإن التدفقات النقدية الخاصة بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للملكي الوحدات ستأثر سلباً في حال عدم وفاء المستأجرين بالتزاماتهم التأجيرية بغياب الضمانات على الإيجار.

مخاطر عدم مطابقة الشروط: قد يفقد الصندوق شرط من الشروط المؤهلة لصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وهو الأمر الذي يترتب عليه آثار سلبية على الصندوق وعلى الأساس الذي يعتمد عليه في تحقيق عائدات للملكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتم إجراء تغييرات لاحقة على متطلبات الاحتفاظ بوضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول. وينبغي على المستثمرين المحتملين ملاحظة أنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيحتفظ بصفته كصندوق استثمار عقاري متداول لفترة غير محدودة (سواء بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية أو خلافاً). وفي حال فقدان الصندوق لأي شرط يؤهله ليكون صندوق استثمار عقاري متداول، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. وبالتالي يمكن أن يؤثر ذلك سلباً على إمكانية تسويق الوحدات وعلى سيولتها وقيمتها.

مخاطر سيولة السوق: يعتزم الصندوق التقدم بطلب لكي يتم قبول الوحدات للتداول في السوق الموازية (نمو). ولا ينبغي اعتبار إدراج الصندوق في السوق الموازية (نمو) على أنه مؤشر بأن السوق سيكون ذات مستوى سيولة عالية. وفي حال عدم نشوء سوق ذات سيولة عالية، قد تتأثر أسعار تداول الوحدات على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، في حال عدم تطور مثل هذا السوق، قد يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً أو التعاملات المقررة على الوحدات تأثير سلبي كبير على سعر الوحدات، و يكون من الصعب تنفيذ تعاملات تتعلق بعدد كبير من الوحدات بسعر ثابت. وبالتحديد، يذكر أن السوق الموازية (نمو) هو أقل سيولة من السوق الرئيسية (تداول)، وبالتالي قد لا يتمكن مالكي الوحدات من التصرف بوحداتهم في الصندوق بالوقت والسعر المستهدف أو المتوقع.

المخاطر المرتبطة ببيع عدد كبير من الوحدات في السوق الموازية بعد عملية الطرح: إن بيع عدد كبير من الوحدات في السوق المالية بعد إتمام عملية الطرح سيؤثر سلباً على السعر السوقي للوحدات. وبعد إتمام عملية الطرح بنجاح، سوف يخضع مالكي الوحدات المالكين لما نسبته (٥%) أو أكثر من الوحدات في الصندوق من خلال مساهمات عينية لحظر لعدم التصرف في الوحدات التي تم الاشتراك بها خلال السنة الأولى لبدء تداول الوحدات، وقد يؤدي بيع أي من مالكي الوحدات الكبار لعدد كبير من الوحدات إلى تأثير سلبي على سعر الوحدات، وبالتالي قد ينتج عن ذلك انخفاض السعر السوقي عند انتهاء فترة الحظر، والذي سيؤثر سلباً وبشكل جوهري على أعمال الصندوق ووضعه المالي وتوقعاته المستقبلية.

مخاطر رغبة الصندوق في الاستثمار في السوق الموازية: بعد الطرح في السوق الموازية، وبعد استيفاء شروط معينة بموجب القواعد ذات الصلة قد يحق للصندوق الانتقال إلى السوق الرئيسية، ولكنه يرتأى مدير الصندوق الاستثمار كصندوق مدرج في السوق الموازية وعدم الانتقال للسوق الرئيسية. وبما أن السوق الموازية حتى تاريخ هذه الشروط والأحكام هي سوق يقتصر فيها التداول على المستثمرين المؤهلين فقط، فإن حجم التداول اليومي والسيولة سيكون أقل منه في السوق الرئيسية وبالتالي سيؤثر ذلك على سيولة وحدات الصندوق وقيمتها السوقية.

مخاطر التغيرات في الأسعار: هنالك العديد من العوامل التي قد 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. وقد تتعرض سوق الصناديق المتداولة للتقلبات، وقد يؤدي عدم وجود السيولة إلى تأثير سلبي على القيمة السوقية للوحدات. وبناءً عليه، فإن الاشتراك في الصندوق ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات.

مخاطر التداول بسعر أقل من سعر الطرح الأولي: قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من القيمة التي تم طرحها، وقد لا يستطيع مالكو الوحدات استرداد كامل قيمة استثمارهم. وقد يتم 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 عرض الوحدات. وقد يؤدي ذلك إلى تأثير سلبي على القيمة السوقية للوحدات.

مخاطر التقلب في التوزيعات: ليست هناك أي ضمانات بشأن مبالغ التوزيعات المستقبلية التي سوف يقوم الصندوق بسدادها لمالكي الوحدات، من الممكن عدم قدرة الصندوق على سداد أي توزيعات بسبب أحداث غير متوقعة ينتج عنها زيادة في التكاليف (تشمل على سبيل المثال النفقات الرأسمالية في حالة تنفيذ أعمال تجديد في الأصول التابعة للصندوق)، أو انخفاض في الإيرادات. (كما في حالة عدم تحصيل الأرباح). وعلى الرغم من أنه يتوجب على الصندوق توزيع ما نسبته ٩٠% من صافي أرباح الصندوق سنوياً، إلا أنه قد لا يتمكن الصندوق على سداد توزيعات لمالكي الوحدات لتجنب تعريض الصندوق للالتزامات معينة يمكن أن تؤدي إلى تفاقم التأثير على أدائه المالي. ويمكن أيضاً أن يقوم ممولوا الصندوق بمنعه من سداد توزيعات لمالكي الوحدات بموجب الشروط المقيدة الواردة في اتفاقيات التمويل أو غير ذلك، ويمكن أن يترتب لهم في ظروف معينة (منها على سبيل المثال بعد حصول عجز عن الوفاء بموجب أي ترتيبات تمويل) الحق في وضع اليد على التدفقات النقدية للصندوق واستخدام تلك التدفقات النقدية لسداد مبالغ أصل الدين المستحقة بموجب ترتيبات التمويل. ويمكن أن يؤدي أي توقف في سداد التوزيعات لمالكي الوحدات أو أي انخفاض في قيمتها إلى انخفاض القيمة السوقية للوحدات تداولها في السوق الموازية (نمو).

مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات: قد تؤدي عمليات البيع اللاحقة من جانب مالكي الوحدات لعدد كبير من الوحدات إلى تخفيض السعر السوقي للوحدة إلى درجة كبيرة. وقد تؤدي أي عمليات عرض أو بيع لعدد كبير من الوحدات في السوق الثانوية إلى التأثير بشكل سلبي وكبير على السعر السوقي للوحدات.

مخاطر انعكاس القيمة الأساسية: قد لا يعكس سعر السوق المتداول للوحدات قيمة أصول الصندوق. وقد تتعرض أسواق المال لتقلبات كبيرة في الأسعار وحجم التعاملات من وقت لآخر، ويؤدي هذا الأمر، بالإضافة إلى الظروف الاقتصادية والسياسية وغيرها، إلى التأثير السلبي والكبير على السعر السوقي للوحدات. وبصفته

صندوق عقاري متداول، قد يتأثر سعر الوحدة الواحدة بعدد من العوامل، والتي يقع العديد منها خارج سيطرة مدير الصندوق.

مخاطر العوائق للحصول على تمويل لعمليات الاستحواذ المستقبلية: قد تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الاستحواذ. ويعتزم الصندوق توزيع ٩٠% على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات مما يقلل من النقد المتوفر في الصندوق. وبالإضافة إلى ذلك ومن أجل الحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، فيجب ألا تتجاوز نسب التمويل للصندوق نسبة ١٠٠% من صافي قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب لآخر قوائم مالية مدققة.

التغيرات في أوضاع السوق: يعتمد أداء الصندوق المستقبلي بشكل كبير على التغيرات في مستويات العرض والطلب في القطاع العقاري، والتي قد تتأثر بالأوضاع الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، وزيادة التنافس الذي قد ينتج عنه انخفاض قيمة العقارات واحتمال محدودة توفر أموال الرهن العقاري أو زيادة أسعار الرهن العقاري، والتغيرات في مستويات العرض والطلب. وقد يكون لأي تغير سلبي في أوضاع السوق أثر على سعر الوحدة والعائد لمالكي الوحدات.

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 الصندوق الاستثمارية. وتُسنَد جميع مسؤوليات الإدارة لمدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق.

الاعتماد على كبار الموظفين: يعتمد نجاح تطوير الصندوق بشكل رئيسي على نجاح فريق إدارته. وقد تؤثر 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. وقد ينتج عن أي أداء سلبي للصندوق انخفاض في قيمة الوحدة والعائد لمالكي الوحدات.

القيود الشرعية: يجب أن تتبع استثمارات الصندوق المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية. حيث تنطبق هذه الضوابط على كلٍّ من هيكل الاستثمارات وعلى نشاطات الصندوق واستثماراته. وللالتزام بتلك الضوابط، يضطر الصندوق للتخلي عن الاستثمار أو جزء منه، أو جزء من دخله إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالف لضوابط الشريعة الإسلامية. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام بضوابط لجنة الرقابة الشرعية يخسر الصندوق فرص استثمارية إذا قررت لجنة الرقابة الشرعية وجود أي استثمار مقترح غير ملتزم بضوابط لجنة 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.

عوامل المخاطر ذات الصلة بأصول الصندوق

المستأجرون في القطاعات المتخصصة: يستثمر الصندوق في العقارات التي تشغلها وتديرها شركات أخرى في قطاعات مثل قطاع اللوجستي والمستودعات المتخصصة وغيرها من القطاعات المتخصصة. ويعتمد نشاط الشركات في القطاعات المستهدفة ونجاحها على عدد المتخصصين والمهنيين وجهودهم وقدراتهم وخبراتهم. وبالإضافة إلى ذلك، يخضع المُشغِلون العاملون في القطاعات المستهدفة لشروط تراخيص ومراجعات دورية من

جانب جهات الرقابية. وفي حال عدم استيفاء أي من شروط التراخيص، يجوز للجهات الرسمية والرقابية تعليق التراخيص أو إلغائها أو فرض قيود أخرى على المُشغلين. وبالإضافة إلى ذلك، فإن شروط الترخيص تتضمن الامتثال للعديد من المتطلبات، مما يزيد من احتمالية التعرض لمخاطر الامتثال، ولا يمكن أيضاً التنبؤ بماهية شروط ترخيص جديدة يتم فرضها بالمستقبل. وللحفاظ على اعتماداتهم وتصاريحهم، يجب على المُشغلين استيفاء المعايير المتعلقة بأمور عديدة من بينها الأداء والحوكمة والنزاهة المؤسسية ومستويات الجودة والموظفين والقدرة الإدارية والموارد والاستقرار المالي. وقد يؤدي أي تأثير ضار على نشاط المُشغلين إلى الحد من قدرتهم على أداء التزاماتهم تجاه الصندوق بصفته مالكا للعديد من العقارات التي يشغلونها. وبالتالي، قد يؤثر ذلك على سعر الوحدة والعائد المالي 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 تأجيرى 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.

مخاطر الاستثمار في القطاع اللوجستي: تقع بعض الأصول العقارية التابعة للصندوق في القطاع اللوجستي. 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 والاضرابات العمالية مما يؤدي إلى إبطاء أو إيقاف التشغيل بشكل كامل والذي قد يكون له تأثير مادي على الصندوق وعوائد المستثمرين.

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

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

المالية السعودية.

مخاطر سوق العقارات التجارية: قد يستحوذ الصندوق على أصول عقارية تجارية فقط، وإذا اعتمد الصندوق على مصادر الدخل الناتجة عنها، قد يصبح الصندوق مُعرضاً لأي ركود يحدث في هذه السوق، ومن طبيعة سوق العقارات التجارية أنها دورية وتتأثر بالوضع الاقتصادي بصفة عامة. هذا وتؤثر الظروف الاقتصادية السلبية على قيمة الأصول العقارية التجارية وسيولتها. وكذلك قد يكون للانخفاض في أداء أسواق العقارات التجارية تأثير سلبي على مستويات الإيجار وعوائده وأعداد العقارات الشاغرة، وكنتيجة لذلك قد يكون لهذا الأمر تأثير سلبي جوهري على عمل الصندوق ووضعه المالي.

مخاطر سوق العقارات المتعلقة بقطاعات أخرى: قد تشتمل 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 نتيجةً لانخفاض الطلب من جانب المستأجرين أو نتيجةً لزيادة حدة المنافسة. ومما يؤدي إلى الانخفاض في صافي إيرادات الإيجار وتخفيض توزيعات العائد للملكي الوحدات وإلى انخفاض قيمة وسعر الوحدات في السوق المالية السعودية.

توفر الاستثمارات المناسبة:

لن يتسنى للمستثمرين فرصة تقييم الجوانب الاقتصادية والمالية وغيرها من المعلومات المتعلقة بالفرص الاستثمارية المستقبلية للصندوق. ولا يمكن تقديم ضمان بأن مدير الصندوق سيتمكن من إيجاد استثمارات مستقبلية تتماشى مع أهداف الاستثمار الخاصة بالصندوق إن دعت الحاجة لذلك، وتحديدًا في بيئة السوق الحالية. إن تحديد الاستثمارات المناسبة للصندوق وهيكلتها هو أمر تنافسي وغير مضمون بدرجة كبيرة. وعدم قدرة مدير الصندوق على تحديد الاستثمارات المناسبة قد يؤثر سلباً على قدرة الصندوق على تحقيق العوائد المرغوبة.

مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية: قد يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية تتعلق بالغير الذين يقوم الصندوق بمزاولة الأعمال معهم بما في ذلك مخاطر التخلف عن السداد. كما أن الصندوق قد يتعرض في ظروف معينة إلى مخاطر تخلف الغير عن الالتزام بما في ذلك ملاك الأراضي و/أو مديري العقارات و/أو البنوك المقرضة و/أو المقاولين. وقد يؤدي إخلال الغير عن سداد أي مستحقات تعاقدية للصندوق إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات.

مخاطر الاستثمارات المستقبلية: حسب ما هو محدد بهذه الشروط والأحكام، وباستثناء الاستثمارات الحالية للصندوق، لم يحدد مدير الصندوق استثمارات مستقبلية من المقرر القيام بها بعد تاريخ الإدراج. ولن يكون أمام المستثمرين في الصندوق أي فرصة لتقييم المعلومات الاقتصادية والمالية والمعلومات الأخرى ذات الصلة المتعلقة بالاستثمارات.

المخاطر 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 وليس الحصر، تلك المخاطر المرتبطة بالمناخ الاقتصادي المحلي العام والأوضاع العقارية المحلية والتغيرات في مستويات العرض والطلب المتعلقة بالعقارات

المنافسة في المنطقة (كنتيجة للإفراط في البناء على سبيل المثال) 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 التمويل بالرهن العقاري التي قد تجعل بيع أو إعادة تمويل العقارات صعبة أو غير عملية والالتزامات البيئية والالتزامات المحتملة المرتبطة ببيع الأصول والهجمات الإرهابية والحروب - لا سمح الله - وغيرها من العوامل التي تقع خارج سيطرة مدير الصندوق. ولا يوجد هناك أي ضمان على وجود سوق جاهز لإعادة بيع الاستثمارات وذلك لأن الاستثمارات عموماً لن تكون ذات سيولة. وقد تكون أحد أسباب عدم توفر السيولة هو عدم وجود سوق قائم للاستثمارات، بالإضافة إلى القيود التعاقدية القانونية المفروضة على إعادة بيعها (بما في ذلك أي قيود مفروضة على عمليات بيع الاستثمارات من جانب الممولين الذين قدموا تمويلًا للاستحواذ على الاستثمارات ذات الصلة).

بالإضافة إلى ذلك، قد 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. وقد يتعرض أي مستأجر، من وقت لآخر، للركود وهو الأمر الذي قد يضعف وضعه المالي ويؤدي 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 قد 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 أن يستمر الإيجار سارياً.

مخاطر التركيز على القطاع العقاري: قد يستثمر الصندوق في أصول مركزة في مدن محددة، وفي قطاعات محددة. وفي حال ركّز الصندوق استثماراته في مناطق أو قطاعات معينة، فقد يؤدي ذلك الأمر إلى تعريض الصندوق لخطر الركود الاقتصادي وذلك بشكل يفوق ما إذا اشتملت محفظة الصندوق الاستثمارية على أصول موزعة على عدد أكبر من القطاعات والمدن. وكنتيجة لذلك، قد يكون لهذا الركود تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين.

مخاطر الاعتماد على إيرادات الإيجارات: قد يستحوذ الصندوق على استثمارات بناءً على القيم المستمدة 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، فقد يصبح عندها غير قادر على سداد المستحقات الإيجارية في الوقت المناسب أو تجديد عقد إيجاره. وقد يشغل بعض المستأجرين أجزاء كبيرة من الاستثمارات ذات الصلة، وبالتالي، طالما كانت استثمارات الصندوق مركزة في تلك الأصول، فقد 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 نزع الملكية: أنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة الاستحواذ الإيجاري على عقار لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية العملية، يكون سعر الشراء لعقار ما عادة ما يساوي للقيمة السوقية. وفي حال نزع الملكية، يتم الاستحواذ الإيجاري على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظامياً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن يكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق خطر نزع الملكية، تنخفض قيمة التوزيعات المالكية الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات ويخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.

مخاطر عدم سيولة الأصول العقارية: تُعد الأصول العقارية من الأصول التي يصعب التصرف بها وتحويلها إلى نقد نسبياً. وبالتالي، قد يصعب أو يستحيل على الصندوق أن يبيع أصل عقاري معين بالسعر المرغوب في أي وقت معين. وبما أن محفظة الصندوق تتكون من أصول عقارية، قد يصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تصنيفها كأصول عقارية كبيرة). وقد يتعرض السعر المقترح لخصم كبير خاصة إذا تم إجبار الصندوق على بيع أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة لأي سبب كان بما في ذلك الحاجة الماسة لمبالغ نقدية للقيام باستثمارات إضافية. وقد يؤدي هذا الأمر إلى انخفاض قيمة الوحدات والتأثير سلباً على أداء الصندوق.

مخاطر التطوير العقاري: على الرغم من أنه لن تشكل مشاريع التطوير العقاري نسبة كبيرة من المحفظة الاستثمارية للصندوق، إلا أنه قد تتعرض أنشطة التطوير العقاري إلى مخاطر عديدة. وتشمل المخاطر المتعلقة ببناء وتسويق مشروع عقاري جديد على سبيل المثال لا الحصر: (أ) التأخر في استكمال الأعمال. (ب) زيادة التكاليف. (ج) عدم المقدرة على تأمين عقود إيجار بمستويات دخل مأمولة؛ و (د) قوة القاهرة ناجمة عن عوامل خارجة عن سيطرة الصندوق والتي تتعلق بشكل خاص بأنشطة البناء والتطوير العقاري (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السلبية ونقص في مواد البناء في السوق)، التي من شأنها أن تعيق إنجاز مشاريع التطوير العقاري. ويشار إلى أن بدء مشروع جديد يحمل أيضاً مخاطر أخرى مثل تلك المتعلقة بتخصيص استخدام الأراضي، ونسب الإشغال والحصول على الموافقات الحكومية المطلوبة والتصاريح وتحمل تكاليف التطوير فيما يتعلق بالمشاريع التي لم يتم استكمالها. وسوف يكون للاستكمال الإيجابي لمثل تلك المشاريع الأثر المباشر والكبير على قيمة الوحدات وأي فشل في استكمال المشروع يمكن أن يقلل من الأرباح وصافي قيمة أصول الصندوق.

مخاطر التمويل: من المحتمل أن يتم الحصول على تمويل للصندوق بهدف تحسين نسبة العوائد التي يجنيها الصندوق، وعليه قد يؤثر أي تغيير في تكلفة التمويل أو شروط التمويل بشكل سلبي على أداء الصندوق أو أن يؤدي إلى خسارة رأس المال المستثمر. فعلى سبيل المثال، قد يسبب التمويل تغيرات عشوائية في قيمة أصول الصندوق أو قد تعرضه لخسارة تفوق مبلغ استثماره. وحيث أن الحصول على التمويل يخلق فرصة لزيادة العوائد إلا أنه في نفس الوقت ينطوي على درجة عالية من الخطر المالي وقد يؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل والركود الاقتصادي. وعلاوة على ذلك، فإنه عادة ما يتم رهن أصول الصندوق إلى الجهة المقرضة للصندوق، ويمكن أن تقوم تلك الجهة المقرضة بالمطالبة بالأصول فور حدوث أي تخلف عن السداد (حسبما هو مشروط في وثائق التمويل) من جانب الشركة ذات الغرض الخاص أو من جانب مدير الصندوق أو الصندوق ذاته.

مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون: يتنافس الصندوق مع ملاك ومشغلين ومطورين عقاريين آخرين في المملكة العربية السعودية، وقد يمتلك بعضهم عقارات مشابهة للعقارات التي يمتلكها الصندوق في نفس النطاق الذي تقع فيه العقارات. وإذا قام منافسو الصندوق بتأجير أماكن سكنية و/أو تجارية مماثلة للعقارات التي يمتلكها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه للعقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة أقل من تقويم الصندوق للأصول القابلة للمقارنة، فإن الصندوق قد لا ينجح في تأجير المساحة التجارية والسكنية بأسعار أو وفق شروط مناسبة أو قد لا ينجح في ذلك على الإطلاق. وبالتالي، قد يتكبد الصندوق تكاليف ومصاريف إضافية لأغراض الاحتفاظ بالعقارات وقد يتعرض لخسارة الدخل المحتمل كنتيجة لعدم تأجير أو استغلال العقارات الأساسية. وبناءً عليه، قد يتأثر الدخل المتوقع للملكي للوحدات سلباً.

مخاطر تقديم الضمانات عند بيع الاستثمار: قد يُطلب من الصندوق عند بيع البعض من استثماراته أن يقدم ضمانات حول الأعمال والأوضاع المالية للاستثمار مثل تلك التي تتم بخصوص بيع أي عقار، وقد يُطلب منه ضمان

تعويض المشتري لتلك الاستثمارات للحد الذي تكون فيه تلك الضمانات غير دقيقة. وقد ينتج عن تلك الترتيبات التزامات طارئة، قد تُخفف عوائد مالكي الوحدات أو قد يُطلب تمويلها في النهاية من جانب الصندوق. وبالإضافة إلى ذلك، تنص هذه الشروط والأحكام على أن الصندوق يضمن تعويض مدير الصندوق والتابعين له بما في ذلك مسؤوليه ومديره وشركائه وموظفيه ومساهميهم وأعضاء مجلس إدارته وغيرهم من الوكلاء، عن المطالبات والخسائر والأضرار والنفقات الناجمة عن نشاطاته نيابة عن الصندوق، وقد تؤثر التزامات التعويض تلك بشكل جوهري على عوائد المستثمرين.

مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة ومواتية: 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 جيدة تعتمد 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 قد تتأثر سلباً.

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم التعاقدية: قد تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية. وبالإضافة إلى ذلك، في حال لجوء مستأجر ما إلى الحماية المتوفرة بموجب أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أية أنظمة مماثلة، قد يتم إنهاء عقد الإيجار الخاص به وينتج عن ذلك انخفاض في التدفق النقدي للصندوق والعائد لمالكي الوحدات. وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال بالالتزامات و/أو حالات الإفلاس من المستأجرين، فإن التدفق النقدي الخاص بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات قد تتأثر سلباً، وذلك لا سيما نظراً لعدم وجود ضمانات أو كفالات تضمن تأدية التزامات المستأجرين بموجب عقود الإيجار.

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 تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد 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. وعند انتهاء أي عقد إيجار، لا يوجد أي ضمان على أن العقد سوف يتم تجديده أو أنه سوف يتم إيجاد مستأجر بديل. وقد تكون شروط أي عقد إيجار لاحق بعوائد أقل للصندوق من عقد الإيجار الحالي. وفي حال التقصير من جانب أي مستأجر، قد يواجه الصندوق تأخيراً أو قيوداً عند تنفيذ الحقوق وقد يتم 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 الخسائر غير المؤمنة: سوف يحتفظ الصندوق على نفقته بتأمين للمسؤولية التجارية، وتأمين على الملكية، وغيرها من أنواع التأمين التي تغطي جميع الممتلكات التي يملكها ويديرها الصندوق ومتوافقة مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية، وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تنطبق على العقار، وبتكلفة التغطية المناسبة، والممارسات الدارجة في القطاع. إن بعض الخسائر الناتجة عن الأعمال الإرهابية أو العواصف أو الفيضانات أو الحوادث الزلزالية -لا سمح الله-، قد لا تؤمن إلا ببعض القيود، من بينها الخصومات الكبيرة أو السداد المشترك وقيود وثائق التأمين. لذا، فإن الصندوق قد يتكبد خسائر مادية تتجاوز عائدات 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 العائدات المستقبلية المتوقعة من هذه الممتلكات. وبالتأكيد فإن أي خسارة من هذا القبيل من المرجح أن تؤثر سلباً على وضع الصندوق المالي ونتائج عملياته، والتدفقات النقدية الناتجة عنه، ومن ثم قدرة الصندوق على تقديم توزيعات للمستثمرين.

مخاطر تقويم العقارات: فضلاً عن التقييمات التي يجريها اثنين من المقيمين المستقلين المعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، 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 فقط، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار، حيث أن أسعار البيع لممتلكات الصندوق يمكن تحديدها فقط عن طريق التفاوض بين المشتري والبائع. وإذا قرر الصندوق تصفية أصوله، فإن القيمة المحققة قد تكون أكثر من أو أقل من قيمة التقييم المقدرة لهذه الأصول. وفي فترات التقلبات الاقتصادية، والتي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة لتقديرات القيمة، وتقل العمليات المماثلة في السوق التي يمكن في مقابلها قياس القيمة، فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقدرة لأصل عقاري معين والقيمة السوقية النهائية لذلك الأصل. وعلاوة على ذلك، فإن عدم اليقين النسبي بشأن التدفقات النقدية في السوق المتعثرة يمكن أن يؤثر سلباً على دقة تقديرات قيمة العقار وعلى المفاوضات بين المشتري والبائع وبالتالي على العوائد النهائية للملكي الوحدات.

مخاطر الاستثمارات الأجنبية: قد يعتزم الصندوق القيام بعدد من الاستثمارات، والتي قد تكون جميعها في دول غير مستقرة أو تُعد "أسواق ناشئة". وتشمل مخاطر "الأسواق الناشئة" احتمالية حدوث أحداث معينة ذات تأثير سلبي على المستوى السياسي أو الاقتصادي، إضافة لوجود قيود حول صرف العملات ونظام التملك وفرض الضرائب التصاعدية والتوطين والقيود على حرية تحويل رؤوس الأموال ومنع الاقتراض من مصادر خارجية. وقد تتطلب بعض الاستثمارات الحصول على الموافقات الحكومية بموجب قوانين الشركات والأوراق المالية والاستثمارات الأجنبية وغيرها من القوانين المشابهة. وبالإضافة إلى ذلك، قد تعوق القيود الحكومية استلام أي توزيعات من الاستثمارات أو تحويل الملكية بهدف التخرج.

(ج) عوامل المخاطر الأخرى:

مخاطر الوضع القانوني: إن الصندوق يمثل ترتيباً تعاقدياً بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق. وهذا الترتيب التعاقدي تحكمه وتشرف عليه هيئة السوق المالية. ليس لدى الصندوق شخصيته القانونية أو الاعتبارية الخاصة ولذا فإن درجة تأييد أية جهة رسمية سعودية أو محكمة سعودية لهذا الفرق بين الوضع القانوني للصندوق والوضع القانوني لمدير الصندوق يعتبر أمراً غير واضح.

المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية: إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على التشريعات القائمة والمعلنة. قد تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وزكوية 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 أو أي محاكم في دول أخرى تقع العقارات المملوكة في الصندوق تحت سلطتها القضائية سعياً وراء حماية الحقوق. وتُعد عملية التنفيذ الجبري لعقود الإيجارات والعقود الأخرى من خلال النظام القضائي في المملكة عملية طويلة وصعبة ونتائجها غير متوقعة. وبالإضافة إلى ذلك، تتمتع الإدارات والجهات الحكومية في المملكة، على سبيل المثال كتابات العدل، بقدر كبير من الصلاحية وحرية التقدير فيما يتعلق بتطبيق التشريعات القائمة. وقد تؤدي أي تغييرات في التشريعات القائمة أو تأخر الإدارات الحكومية في تطبيق هذه التشريعات إلى التأثير سلباً على الصندوق. ولا توجد

حالياً ضرائب مفروضة على الصناديق الاستثمارية الخاضعة لهيئة السوق المالية داخل المملكة العربية السعودية، وتحتفظ الحكومة والجهات التشريعية والتنفيذية المحلية بالحق في تقدير ضريبة الزكاة على جميع مالكي الوحدات.

المخاطر الضريبية: 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 ضريبة القيمة المضافة: كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، لا يخضع الاستثمار في الصندوق 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 باعتباراً من يناير ٢٠١٨ م. وبموجب اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة الصادرة في المملكة، يقوم الصندوق باحتساب ضريبة القيمة المضافة على الدخل الوارد للصندوق وكذلك على جميع مصاريف الصندوق. وفي نهاية كل شهر، يتم إيداع الإقرارات الضريبية التي تحتوي على إجمالي الدخل ومصاريف الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ويتم عمل المقاصة بين الضريبة المستحقة على الدخل الوارد للصندوق والمصاريف المتكبدة من الصندوق، ويقوم الصندوق بسداد أو استلام المبلغ الناتج حسب الحال. إضافة، يقوم الصندوق بسداد ضريبة القيمة المضافة على المبالغ المدفوعة للاستحواذ على عقارات للصندوق، وتعكس هذه المبالغ المدفوعة في الإقرارات الضريبية للشهر ذات العلاقة ويتم استردادها من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتعاد إلى الصندوق ولا يوجد ضمان باستعادة هذه المبالغ. ومن المحتمل أن تتغير هذه المعاملات الضريبية في المستقبل بموجب أي تعديلات للأنظمة واللوائح ذات الصلة، وذلك مما يكون له أثر على الصندوق والمبالغ المدفوعة للهيئة العامة للزكاة والدخل، وبالتالي الدخل الموزع لمالكي الوحدات.

وفي ضوء ما ذكر، ينبغي على المستثمرين طلب المشورة فيما يتعلق بتأثير ضريبة القيمة المضافة على استثمارهم في الصندوق

مخاطر الزكاة: بموجب القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) وتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤ هـ، واللائحة التنفيذية لجباية الزكاة الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٢٢١٦) وتاريخ ٧ رجب ١٤٤٠ هـ، وحيث نص القرار الوزاري على أن الصناديق الاستثمارية الموافقة على تأسيسها من قبل هيئة السوق المالية قبل تاريخ سريان القرار (١ يناير ٢٠٢٣) يجب عليها التسجيل لدى الهيئة لأغراض الزكاة قبل انتهاء سنتها المالية القائمة عند سريان القرار، عليه فقد قام مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتم الحصول على رقم مميز للصندوق، وسوف يقوم مدير الصندوق بالالتزام بتقديم إقرار المعلومات خلال مائة وعشرين (١٢٠) يوماً من تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق لكل سنة مالية على حدة.

وحيث أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لم تقم حتى تاريخه بفرض توريد الزكاة بل أتاحتها إختيارياً على صناديق الاستثمار الخاضعة لرقابة وإشراف هيئة السوق المالية أو مستثمري هذه الصناديق، إلا أن ذلك لا يعني أن هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لن تقوم بتغيير منهجيتها وتقرر تطبيق الزكاة على الصناديق أو المستثمرين في هذه الصناديق في المستقبل أو بأثر رجعي؛ ويمكن أن تؤدي هذه المنهجية أيضاً إلى فرض غرامات على السداد المتأخر للزكاة. وقد يؤدي فرض الزكاة على الصندوق والدخل التأجيلي للصندوق (أو غرامات التأخير المترتبة عليها) إلى انخفاض قيمة النقد المتوفر لعمليات الصندوق والتوزيعات المحتملة لمالكي الوحدات. وفي جميع الأحوال، ينبغي على المستثمرين طلب المشورة فيما يتعلق بالتزاماتهم الزكوية حول استثمارهم في الصندوق إضافةً إلى تأثير فرض الزكاة على الصندوق على موقفهم الاستثماري بشكل عام.

مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية: قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار أي اعتماد أو موافقة بلدية مطلوبة أو تم منحها بشروط غير مقبولة. وفي مثل هذه الحالة، قد لا يستطيع الصندوق تحقيق أهدافه الاستثمارية حسب هذه الشروط والأحكام.

مخاطر السعودية: قد تشترط حكومة المملكة العربية السعودية توظيف نسبة عالية من مواطني المملكة في العديد من القطاعات ومنها قطاع تطوير العقارات بالمملكة. ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يُطلب من الصندوق واستثماراته تنفيذ سياسات السعودية. ذلك لأن السعودية قد تتطلب توظيف موظفين إضافيين أو تقديم تدريب إضافي، وهذه التكاليف الإضافية قد تتسبب في ارتفاع تكاليف التشغيل عما هو متوقع بالأساس، وهو ما سوف يتم اقتطاعه من صافي دخل الصندوق وبالتالي قد تنخفض الأرباح الصافية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات.

مخاطر التقاضي مع الغير: إن العقارات التي يستثمر بها الصندوق عاملة في قطاعات مختلفة مثل قطاع اللوجستي والتجزئة. وقد تتعرض الشركات المشغلة لتلك العقارات لدعاوى وأجراءات قضائية بشكل مستمر مما قد يؤثر على الأداء المالي لهذه الشركات والعائد للصندوق. فعلى سبيل المثال، قد تتعرض بعض الشركات العاملة في قطاع اللوجستي لدعاوى أو إجراءات قضائية نتيجة لمطالبات ضد سوء التخزين وما شابه بحيث تؤدي نفقات المرافعة والمدافعة ضد المطالبات وسداد أي مبالغ بموجب أي تسويات أو أحكام إلى تقليل من مقدرة الشركة بسداد دفعات الإيجار المستحقة للصندوق، وذلك مما يؤثر على قيمة أصول الصندوق والسيولة النقدية المتوفرة للتوزيع على مالكي الوحدات.

مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض: تحدد هذه الشروط والأحكام الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهمي ومدراء ومسؤولي وموظفي ومستشاري الصندوق، وأعضاء مجلس إدارة الصندوق أي مسؤولية تجاه الصندوق. ونتيجة لذلك، قد يحد حق المستثمرين في التعويض بالمقارنة مع الحالات التي لا تكون مثل تلك الشروط المقيدة منصوص عليها. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الشروط والأحكام تنص على أن الصندوق سوف يعوّض مدير الصندوق والشركات التابعة له عن المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق. وهذه الالتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل جوهري على عوائد المستثمرين.

المخاطر السيادية والسياسية: قد تتأثر قيمة الصندوق واستثماراته سلباً بالتطورات السياسية والدبلوماسية، وانعدام الاستقرار والتغيرات في السياسات الحكومية وغيرها من التطورات السياسية والاقتصادية التي قد تؤثر على أداء استثمارات الصندوق وتقلل من التوزيعات النقدية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات.

التوزيعات العينية: رهنأ بالالتزام بالمتطلبات التنظيمية، يجوز للصندوق إجراء توزيعات عينية بشكل عقارات أو حصص في شركات أخرى عند تصفية الصندوق. وفي حالة التوزيع العيني، قد يستلم مالكو الوحدات حصص في شركة أو عقارات يصعب التصرف بها وتحويلها نقداً. وقد ينشئ التوزيع العيني لأية أصول تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليتحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات نقداً، وذلك مما يقلل من التوزيعات النقدية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات.

مخاطر الاستثمار في أدوات وصناديق أسواق النقد والأسهم المدرجة وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى: يجوز للصندوق الاستثمار في أدوات أسواق النقد من خلال البنوك المحلية أو في الشركات العقارية المدرجة أو صناديق الاستثمار العقارية الأخرى. ويمكن أن تنخفض قيمة هذه الاستثمارات حيث أنها لا تعتبر وديعة مصرفية. بالإضافة إلى ذلك، في حال استثمار أصول الصندوق في أدوات أسواق النقد أو صناديق أسواق النقد فهناك

مخاطر ائتمانية تتمثل في عدم إمكانية أو قدرة الطرف الآخر في سداد المستحقات أو الالتزامات المترتبة عليه في الوقت المحدد أو عدم إمكانية السداد نهائياً مما قد يؤثر سلباً على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية للوحدات، ويؤثر سلباً على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية للوحدات.

مخاطر التصرفات السابقة غير المحددة وعدم توافر الرخص والتصاريح الحكومية للعقارات محل الإستحواذ:
على الرغم من مراجعة صكوك الملكية والتراخيص والشهادات الصادرة عن الجهات الرسمية المختلفة، لا يمكن لمدير الصندوق ضمان بأنه تم انتقال ملكية العقارات في السنوات السابقة من طرف لآخر على أساس سليم دون غش أو احتيال أو تزوير، أو ما إذا كان هنالك حقوق معلقة للغير أو نزاعات محتملة قد تطعن في ملكية البائع لكل من العقارات، وذلك مما قد يؤثر على ملكية الصندوق لتلك العقارات.

يعتزم الصندوق الاستحواذ على مستودع المصانع قطعه ١٩٧، مستودع المصانع قطعه ٢٠٢، مستودع المصانع قطعه ٢٠٧ ومستودع المصانع قطعه ٢٠٩، مع العلم أن هذه العقارات لم يحصل مدير الصندوق على شهادات إتمام بناء لهم من قبل البلديات و/أو الأمانات ذات الاختصاص إلا أنه تمت الإشارة إلى صرف شهادة إتمام البناء في رخصة البناء من قبل الجهات المختصة. 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، قد يتعرض 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.

إضافةً، قد لا يتمكن الصندوق من 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.

البيانات المستقبلية: إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق. وفي بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل: "نعتقد"، "يوصل"، "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 الفقرة (١٠) من هذه الشروط والأحكام حيث أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية عن تحديث أي من البيانات المستقبلية بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام من أجل مطابقة هذه البيانات مع النتائج الفعلية أو التغييرات في التوقعات.

إن المخاطر المذكورة آنفاً ليست تفسيراً وملخصاً وافياً أو مستنفذاً لكافة عوامل المخاطر في الاستثمار في وحدات الصندوق، إن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة، ويُنصح بشدة أن يحصل كافة المستثمرين المحتملين على مشورة مستقلة من مستشاريهم المختصين.

(ب) إن الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة، 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.

٤- الاشتراك

(أ) معلومات عن الإشتراك تشمل تاريخ بداية الإشتراك ونهايته

يطرح الصندوق ١٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بسعر طرح أولي يبلغ ١٠ ريال سعودي للوحدة الواحدة لجمع ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، وهو الحد الأعلى لحجم الصندوق المستهدف المطلوب جمعه خلال فترة الطرح العام الأولي.

ويتم طرح الوحدات وفقاً للإجراءات المعمول بها وفقاً للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة من هيئة السوق المالية السعودية بالإضافة إلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري وقواعد الإدراج خلال فترة الطرح العام الأولي الواقعة بين (١٤٤٤/٠٣/٠٦ هـ الموافق ٢٠٢٢/١٠/٠٢ م وتنتهي في ١٤٤٤/٠٣/١٧ هـ الموافق ٢٠٢٢/١٠/١٣ م، والقابلة للتديد (٥) أيام عمل أخرى عند اللزوم، حيث تم الإشتراك مقابل المساهمات العينية والنقدية على النحو التالي:

الإشتراك العيني من مبالغ الاستحواذ على العقارات

بالإضافة إلى إصدار الوحدات عن طريق الإشتراك النقدي، يتم طرح ١١,٧٧٢,٩٣١ وحدة تمثل في حال الحد الأعلى ما نسبته ٧٨,٤٩% من الوحدات المطروحة لبائعي الأصول المكونة لمحفظه الاستثمار المستهدفة وفي حال الحد الأدنى ما نسبته ٧٩,٢١%. وعلى وجه الخصوص، يقوم الصندوق بـ:

- الاستحواذ على عقار (معارض ومكاتب الحابر) بسعر شراء يبلغ ١٥,١٠٥,٥٢٩ ريال سعودي، غير شاملاً لضريبة التصرفات العقارية والتي تدفع بنسبة ٨٠% من قبل مالكي الوحدات العينية و ٢٠% من قبل المستثمرين في الصندوق "الإشتراك النقدي".
- الاستحواذ على عقار (عمارة سكنية في حي النخيل) بسعر شراء يبلغ ٨,٨٩٤,٤٩٥ ريال سعودي، غير شاملاً لضريبة التصرفات العقارية والتي تدفع بنسبة ٨٠% من قبل مالكي الوحدات العينية و ٢٠% من قبل المستثمرين في الصندوق "الإشتراك النقدي".
- الاستحواذ على عقار (مستودعات العزيرية قطعة ٩) بسعر شراء يبلغ ١١,٠٠٤,٦١٤ ريال سعودي، غير شاملاً لضريبة التصرفات العقارية والتي تدفع بنسبة ٨٠% من قبل مالكي الوحدات العينية و ٢٠% من قبل المستثمرين في الصندوق "الإشتراك النقدي".
- الاستحواذ على عقار (مستودعات العزيرية قطعة ١٠) بسعر شراء يبلغ ١١,٠٤٨,٥٢١ ريال سعودي، غير شاملاً لضريبة التصرفات العقارية والتي تدفع بنسبة ٨٠% من قبل مالكي الوحدات العينية و ٢٠% من قبل المستثمرين في الصندوق "الإشتراك النقدي".
- الاستحواذ على عقار (مستودعات العزيرية قطعة ١٣) بسعر شراء يبلغ ٧,٩٧١,٠٥٨ ريال سعودي، غير شاملاً لضريبة التصرفات العقارية والتي تدفع بنسبة ٨٠% من قبل مالكي الوحدات العينية و ٢٠% من قبل المستثمرين في الصندوق "الإشتراك النقدي".
- الاستحواذ على عقار (محطة العليا) بسعر شراء يبلغ ١٣,٣٩٧,١٢٧ ريال سعودي، غير شاملاً لضريبة التصرفات العقارية والتي تدفع بنسبة ٨٠% من قبل مالكي الوحدات العينية و ٢٠% من قبل المستثمرين في الصندوق "الإشتراك النقدي".
- الاستحواذ على عقار (مستودع المصانع قطعه ١٩٧) بسعر شراء يبلغ ٢,٠٥١,٥٤٦ ريال سعودي، غير شاملاً لضريبة التصرفات العقارية والتي تدفع بنسبة ٨٠% من قبل مالكي الوحدات العينية و ٢٠% من قبل المستثمرين في الصندوق "الإشتراك النقدي".
- الاستحواذ على عقار (مستودع المصانع قطعه ٢٠٢) بسعر شراء يبلغ ٢,٤١١,٤٨٢ ريال سعودي، غير شاملاً لضريبة التصرفات العقارية والتي تدفع بنسبة ٨٠% من قبل مالكي الوحدات العينية و ٢٠%

من قبل المستثمرين في الصندوق "الاشتراك النقدي".

- الاستحواذ على عقار (مستودع المصانع قطعه ٢٠٧) بسعر شراء يبلغ ٤,١٧٧,٠٠١ ريال سعودي، غير شاملاً لضريبة التصرفات العقارية والتي تدفع بنسبة ٨٠% من قبل مالكي الوحدات العينية و ٢٠% من قبل المستثمرين في الصندوق "الاشتراك النقدي".
- الاستحواذ على عقار (مستودع المصانع قطعه ٢٠٩) بسعر شراء يبلغ ٣,٤٠٠,٥٧٥ ريال سعودي، غير شاملاً لضريبة التصرفات العقارية والتي تدفع بنسبة ٨٠% من قبل مالكي الوحدات العينية و ٢٠% من قبل المستثمرين في الصندوق "الاشتراك النقدي".
- الاستحواذ على عقار (مستودع المصانع قطعه ١٩٢) بسعر شراء يبلغ ٦,٦٩٨,٥٦٣ ريال سعودي، غير شاملاً لضريبة التصرفات العقارية والتي تدفع بنسبة ٨٠% من قبل مالكي الوحدات العينية و ٢٠% من قبل المستثمرين في الصندوق "الاشتراك النقدي".
- الاستحواذ على عقار (مكاتب وصالات عرض مبنى شهد) بسعر شراء يبلغ ٦١,٠٠١,١٢٢ ريال سعودي، غير شاملاً لضريبة التصرفات العقارية والتي تدفع بنسبة ٨٠% من قبل مالكي الوحدات العينية و ٢٠% من قبل المستثمرين في الصندوق "الاشتراك النقدي".

ويكون إصدار الوحدات على النحو التالي بناءً على سعر الاستحواذ:

نقدًا من متحصلات الطرح الأولي	وحدات عينية بالصندوق	صافي قيم الاستحواذ على عقارات شركة شمو والوحدات الصادرة عينيًا ونقدياً	العقار
٢٠%	٨٠%	سعر الاستحواذ	
٣,٠٢١,١٠٦	١٢,٠٨٤,٤٢٣	١٥,١٠٥,٥٢٩	معارض ومكاتب الحابر
١,٧٧٨,٨٩٩	٧,١١٥,٥٩٦	٨,٨٩٤,٤٩٥	عمارة سكنية في حي النخيل
٢,٢٠٠,٩٢٣	٨,٨٠٣,٦٩١	١١,٠٠٤,٦١٤	مستودعات العزيزية قطعة ٩
٢,٢٠٩,٧٠٤	٨,٨٣٨,٨١٧	١١,٠٤٨,٥٢١	مستودعات العزيزية قطعة ١٠
٢,٦٧٩,٤٢٥	١٠,٧١٧,٧٠٢	١٣,٣٩٧,١٢٧	محطة العليا
١,٥٩٤,٢١٢	٦,٣٧٦,٨٤٦	٧,٩٧١,٠٥٨	مستودعات العزيزية قطعة ١٣
١٢,٢٠٠,٢٢٤	٤٨,٨٠٠,٨٩٨	٦١,٠٠١,١٢٢	مكاتب وصالات عرض مبنى شهد
٢٥,٦٨٤,٤٩٣	١٠٢,٧٣٧,٩٧٣	١٢٨,٤٢٢,٤٦٦	إجمالي المبلغ

نقدًا من متحصلات الطرح الأولي	وحدات بالصندوق	صافي قيم الاستحواذ على عقارات السيد/ بندر بن فهد بن إبراهيم بن مقبل و الوحدات الصادرة عينيًا ونقدياً	التفاصيل
٢٠%	٨٠%	سعر الاستحواذ	
٤١٠,٣٠٩	١,٦٤١,٢٣٧	٢,٠٥١,٥٤٦	مستودع المصانع قطعه ١٩٧
٤٨٢,٢٩٦	١,٩٢٩,١٨٦	٢,٤١١,٤٨٢	مستودع المصانع قطعه ٢٠٢
٨٣٥,٤٠٠	٣,٣٤١,٦٠١	٤,١٧٧,٠٠١	مستودع المصانع قطعه ٢٠٧
٦٨٠,١١٥	٢,٧٢٠,٤٦٠	٣,٤٠٠,٥٧٥	مستودع المصانع قطعه ٢٠٩
١,٣٣٩,٧١٣	٥,٣٥٨,٨٥٠	٦,٦٩٨,٥٦٣	مستودع المصانع قطعه ١٩٢
٣,٧٤٧,٨٣٣	١٤,٩٩١,٣٣٤	١٨,٧٣٩,١٦٧	إجمالي المبلغ

الاشتراك النقدي

الحد الأدنى

يتم إصدار ٣,٠٩٠,٣٩٤ وحدة كحد أدنى للمستثمرين المتقدمين باشتراكات نقدية والراغبين بالاشتراك بالوحدات في الصندوق تمثل ما نسبته ٢٠,٧٩% من الوحدات المطروحة يتم تخصيصها للمتقدمين كما هو موضح في آلية التخصيص ادناه.

الحد الأعلى

يتم إصدار ٣,٢٢٧,٠٦٩ وحدة كحد أعلى للمستثمرين المتقدمين باشتراكات نقدية والراغبين بالاشتراك بالوحدات في الصندوق تمثل ما نسبته ٢١,٥١% من الوحدات المطروحة يتم تخصيصها للمتقدمين كما هو موضح في آلية التخصيص ادناه.

فترة الطرح العام الأولي

تبدأ فترة الطرح العام الأولي في تاريخ (١٤٤٤/٠٣/٠٦ هـ) الموافق ٢٠٢٢/١٠/٠٢ م وتنتهي في ١٤٤٤/٠٣/١٧ هـ الموافق ٢٠٢٢/١٠/١٣ م بمدة (١٠) أيام عمل ("فترة الطرح العام الأولي") (قابلة للتمديد لمدة ٥ أيام عمل).

قبول الاشتراك ورد الفائض

يخطر مدير الصندوق كل مستثمر في غضون (٥) أيام عمل من تاريخ إقفال فترة الطرح العام الأولي بقبول طلب الاشتراك أو رفضه، سواء كلياً أو جزئياً. وسيتم إرجاع الاشتراكات النقدية الفائضة دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة ورسوم الاشتراك خلال (٥) أيام عمل من تاريخ الإعلان عن التخصيص.

الإلغاء واسترداد الأموال

يجوز إلغاء طرح الوحدات، ويتم رد جميع مبالغ الاشتراكات دون حسم إلى المستثمرين في الحالات التالية (ما لم تقرر هيئة السوق المالية خلاف ذلك):

١. في حال كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور يقل عن (٥٠) مالك وحدة؛
٢. في حال كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور يقل عن ٢٠% من مالكي إجمالي وحدات الصندوق.
٣. في حال لم يتم نقل ملكية الأصول المراد نقلها للصندوق.
٤. في حالة عدم جمع مبلغ الحد الأدنى لعملية الطرح الأولي لأصول الصندوق.
٥. في حال إلغاء طرح الوحدات، سيتم رد أي مبالغ اشتراكات مستلمة إلى المستثمرين في غضون (٥) أيام عمل من تاريخ الإلغاء دون حسم.

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.

يتخذ مدير الصندوق كافة الإجراءات المعقولة التي قد تكون ضرورية لتضمن في جميع الأوقات:

- أ. ألا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن (٥٠) مالك وحدة؛ و
- ب. أن لا يقل الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق وقت التأسيس عن ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي؛
- ج. أن تكون القيمة الاسمية لكل وحدة مدرجة عشرة (١٠) ريال سعودي؛ و
- د. ألا تقل ملكية مالكي الوحدات من الجمهور عن ٢٠% من إجمالي وحدات الصندوق.

وبموجب المادة (٤٥) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، الاشتراك في الوحدات متاح فقط للمستثمرين المؤهلين (كما هي معرفة في هذه الشروط والأحكام).

التسجيل والإدراج

تبدأ فترة الطرح العام الأولي في تاريخ (١٤٤٤/٠٣/٠٦ هـ) الموافق ٢٠٢٢/١٠/٠٢ م وتنتهي في ١٤٤٤/٠٣/١٧ هـ الموافق ٢٠٢٢/١٠/١٣ م لمدة (١٠) أيام عمل ("فترة الطرح العام الأولي") (قابلة للتمديد لمدة ٥ أيام عمل).

بعد انتهاء فترة الطرح الأولي والتمديد (إن وجد) يلتزم مدير الصندوق على استيفاء المتطلبات النظامية التالية (أ) ألا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن ٥٠ مالك وحدة، وأن يمتلكوا ٢٠% على الأقل من إجمالي وحدات الصندوق، و (ب) أن يتم الوفاء بأي شروط تنظيمية أخرى تحددها هيئة السوق المالية لهذا الغرض.

حساب الصندوق

سوف يكون للصندوق حساباً مصرفياً منفصلاً (أو أكثر) باسمه (و/أو الشركة ذات الغرض الخاص) ويتم إيداع كافة إيرادات الصندوق في هذا الحساب. ويجوز للصندوق فتح حسابات تشغيلية إضافية وسوف يتم سحب النفقات المستحقة فيما يتعلق بتشغيل الصندوق وإدارته من تلك الحسابات.

(ب) بيان تفصيلي عن معلومات عن ملاك العقار الذين سيشتركون عينيًا في الصندوق فيما يلي جدول يبين فيه نسبة جميع المشتركين بمساهمات عينية:

نسبة من إجمالي عدد الوحدات	الحد الأعلى	نسبة من إجمالي عدد الوحدات	الحد الأدنى	
٦٨,٤٩%	١٠,٢٧٣,٧٩٨	٦٩,١٢%	١٠,٢٧٣,٧٩٧	شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة *
٩,٩٩%	١,٤٩٩,١٣٤	١٠,٠٩%	١,٤٩٩,١٣٣	الاستاذ/ بندر بن فهد بن ابراهيم بن مقيل *

*تمتد فترة الحظر على بيع الوحدات المطبقة على شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة و الاستاذ/ بندر بن فهد بن ابراهيم بن مقيل لمدة سنة من تاريخ إدراج الوحدات المصدرة لهم.

(ج) قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح العام الأولي

حتى تاريخ إصدار هذه الشروط والأحكام لم يقيم مدير الصندوق بالاستثمار في وحدات الصندوق و لا ينوي القيام بذلك.

(د) يتعهد مدير الصندوق بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

(هـ) الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك بالصندوق

يتعين على المستثمرين الاشتراك في ٥٠ وحدة على الأقل وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن ٥٠٠ ريال سعودي بالسعر المستهدف، غير شاملة لرسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة، مع العلم أنه لا يوجد حد أعلى للاشتراك ، ولمدير الصندوق لاستيفاء نسبة الجمهور المطلوبة تخصيص وحدات أقل من مبلغ الاشتراك للحفاظ على هذه النسبة والمتمثلة في ٢٠% من إجمالي حجم الصندوق.

(و) التقدم بطلب للإشتراك

يتم التقدم للاشتراك بالصندوق من خلال النظام الإلكتروني الذي سوف يتم توفيره في الموقع الإلكتروني لمدير الإكتتاب

خلال فترة الطرح، أو من خلال الحساب البنكي لعملاء مصرف الراجحي وكذلك شركة النفيعي للاستثمار كما هو منصوص عليه أدناه.

ز) طريقة الاشتراك بالصندوق

بإمكان المستثمرون المؤهلون (كما هي معرفة في هذه الشروط والأحكام) الاشتراك بالصندوق من خلال الجهات المستلمة شريطة أن يكون لديهم محفظة استثمارية نشطة لدى أي شركة مالية مرخص بها من قبل هيئة السوق المالية، وسيقوم المستثمر المؤهل بالاشتراك من خلال من خلال النظام الإلكتروني الذي سوف يتم توفيره في الموقع الإلكتروني لشركة مجموعة النفيعي للاستثمار أو من خلال الحساب البنكي لعملاء مصرف الراجحي خلال فترة الطرح. ويجب على المكتتب تعبئة طلب الاشتراك إلكترونياً وفقاً لتعليمات الاشتراك الموضحة في نموذج الاشتراك وفي هذه النشرة. وينبغي على المشترك الموافقة على كافة الشروط والأحكام وأن يستكمل كافة الأقسام ذات الصلة في نموذج الاشتراك، كما يمكن للمستثمرين المؤهلون الاشتراك من خلال حساباتهم البنكية لدى مصرف الراجحي.

يجب تقديم نموذج طلب الاشتراك إلكترونياً خلال فترة الطرح مع إرفاق المستندات التالية (حسبما ينطبق الحال):

- صورة بطاقة الأحوال المدنية (للمشارك الفرد).
- صورة صك الوكالة الشرعية (عندما يكون طلب الاشتراك مقدماً من الوكيل بالنيابة عن المشارك).
- صورة السجل التجاري وصورة من تفويض مقدم الطلب وهويته (إذا كان المشارك شركة).
- صورة من السجل التجاري وصورة هوية المفوض بتقديم الطلب وصورة تراخيص هيئة السوق المالية (في حال كان المشارك صندوق استثماري أو شركة مرخصة من هيئة السوق المالية، ويضاف صورة من الإتفاقية بين المشارك والشركة المرخصة في حال المحافظ أو اتفاقيات الاستثمار بالنيابة).
- أي مستندات أخرى يتم طلبها أو الإطلاع عليها.

يجب أن تسدد كامل قيمة الوحدة المشترك بها بإجراء حوالة مباشرة إلى حساب الأمانة الخاص بالطرح، ويحق لمدير الصندوق أن يرفض نموذج طلب الاشتراك كلياً أو جزئياً إذا لم يستوف الطلب شروط وأحكام الطرح، وسيقبل المشارك عدد الوحدات المخصصة له ما لم تزد هذه الوحدات عن الوحدات التي طلب الاشتراك بها.

يتم إشعار المتقدم بطلب الاشتراك خلال يوم عمل بإستلام نموذج 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 المشارك، وفي حال كان الطلب مكتملاً سيتم إشعار المستثمر بقبول طلب الاشتراك.

ح) شرح تفصيلي عن طريقة اشتراك التابعين والقصر بالصندوق

بما لا يتعارض مع متطلبات المستثمرين المؤهلين للاشتراك في الصندوق، يتم قبول اشتراكات التابعين والقصر في الصندوق من خلال الولي الشرعي أو المتبوع، ويتم تقديم الوثائق التالية الخاصة بالقصر والتابعين:

- بطاقة هوية للسعوديين أو الخليجيين أو جواز السفر والإقامة للقصر المقيمين لمن أعمارهم من ١٥ سنة هجرية إلى ١٨ سنة هجرية، أو دفتر العائلة (أو أي إثبات يعادله كإثبات هوية لغير السعوديين) للقصر ممن أعمارهم دون ١٥ سنة هجرية أو التابعين؛
- بطاقة الهوية للسعوديين أو الخليجيين أو جواز السفر والإقامة للمقيمين، للولي الشرعي مقدم الطلب.

ملاحظات:

يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها، ولا تتحمل شركة الوساطة المالية

(وساطة كابتال) ما قد ينتج عن أي أخطاء.

يجب على العميل مراعاة تطابق قيمة طلب الاشتراك مع الحوالات البنكية المنفذة، وسيتم رفض طلب الاشتراك في حال وجود أي اختلاف بالزيادة أو النقص.

سيتم رفض/ عدم قبول أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل لدى مدير الصندوق عند الاشتراك في الصندوق، ويجب أن يكون الحساب البنكي بإسم العميل.

في حالة وجود أي استفسارات يرجى التواصل معنا عبر رقم الهاتف ٩٦٦١١٤٩٤٤٠٦٧ + او من خلال البريد الإلكتروني complaints@wasatah.com.sa

(ط) الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لتخصيص الوحدات للمشاركين

سيتم تخصيص الوحدات المطروحة للاكتتاب عند استكمال متطلبات التسجيل والإدراج على النحو المبين أدناه، يتم تخصيص الوحدات عقب تاريخ الإقفال وفقاً للتالي:

(أ) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المستثمرين (الاشتراك النقدي) بعد فترة الطرح (١٠) أيام وفترة التمديد الإضافية (٥) أيام، أقل من الحد الأدنى للمبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ ٣٠,٩٠٣,٩٤٠ ريال سعودي، يتم استرداد كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي فائدة) في غضون خمسة أيام عمل من تاريخ الإقفال؛

(ب) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المستثمرين (الاشتراك النقدي) ما بين الحد الأدنى للمبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ ٣٠,٩٠٣,٩٤٠ ريال سعودي ومبلغ ٣٢,٢٧٠,٦٩٠ ريال سعودي فسيتم قبول الحد الأدنى وتخصيص عدد وحدات يساوي ١٤,٨٦٣,٣٢٥ وحدة للمستثمرين على أساس تناسبي لمبالغ الاشتراك مع مراعاة أولوية التخصيص للاشتراك العيني أولاً.

(ج) في حال كانت إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المستثمرين (الاشتراك النقدي) تتجاوز الحد الأعلى للمبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ ٣٢,٢٧٠,٦٩٠ ريال سعودي، فسيتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح على أساس تناسبي لمبالغ الاشتراك مع مراعاة أولوية التخصيص للاشتراك العيني أولاً.

كما يحق لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح العام الأولي لمدة ٥ أيام عمل إضافية متى ما رأى الحاجة لذلك.

وسوف يتم الإعلان عن عملية التخصيص النهائي لوحدة الطرح في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع شركة تداول السعودية وذلك خلال عشرة أيام عمل بعد إقفال فترة الطرح والفترة الإضافية إن وجدت .

وسوف يقوم مدير الإكتتاب بإرسال إشعارات للمشاركين توضح العدد النهائي للوحدات المخصصة لكل منهم والمبالغ الفائضة التي سيتم ردها لهم، إن وجدت.

ولمزيد من المعلومات يتعين على المكتتبين الاتصال بمدير الصندوق أو مدير الاكتتاب.

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

يمكن زيادة 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 (٢٦) 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 (٦) 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 قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات نقدية أو نقدية وعينية فيجب أن لا تتجاوز فترة الطرح مدة (٦٠) يوماً بحد أقصى.
- (هـ) في حال تم جمع قيمة الوحدات المراد طرحها، فإنه يجب تخصيص الوحدات المطروحة للملكي 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 وُجد - خلال مدة لا تزيد على (١٥) 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 (٦٠) يوماً من انتهاء فترة الطرح.
- (و) في حال كانت زيادة 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 (٦٠) يوماً من تاريخ موافقة ملاك الوحدات.
- (ز) 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 (٥) أيام من انتهاء فترة الطرح.
- (س) يجب على مدير الصندوق تقديم ملحق تكميلي لشروط وأحكام الصندوق إلى الهيئة لكل عملية زيادة قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية، أو عن طريق قبول مساهمات نقدية، أو كليهما وفقاً لمتطلبات الملحق (١٤) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- (ش) يجب على مدير الصندوق نشر الملحق التكميلي لشروط وأحكام الصندوق المشار إليه في الفقرة الفرعية (س) أعلاه في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق).

(ك) وضع جدول زمني يوضح المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات حتى بدء تداول الوحدات

الإجراء	المدة الزمنية
البداية في إجراءات الطرح العام الأولي	خلال ستة أشهر من الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
فترة الطرح العام الأولي	١٠ أيام عمل تبدأ من تاريخ (١٤٤٤/٠٣/٠٦) هـ الموافق (٢٠٢٢/١٠/٠٢) م وتنتهي في (١٤٤٤/٠٣/١٧) هـ الموافق (٢٠٢٢/١٠/١٣) م قابلة للتمديد ٥ أيام عمل أخرى "إن لزم".
تمديد فترة الطرح الأولي	٥ أيام عمل "إن لزم".
إشعار بإستلام طلب الإشتراك	يوم عمل من تاريخ استلام طلب الإشتراك.
قبول/رفض كامل اشتراك المشترك	يخطر مدير الطرح و الجهات المستلمة المستثمرين بقبول أو رفض الإشتراك خلال ٥ أيام عمل من تاريخ إقفال فترة الطرح.
تخصيص الوحدات من قبل مدير الصندوق	١٥ يوم عمل من تاريخ إقفال فترة طرح الصندوق أو من تاريخ إقفال فترة تمديد فترة الطرح العام الأولي "إن لزم".
رد الفائض بعد الإشتراك وتخصيص الوحدات و الإعلان عن التخصيص	٥ أيام عمل من تاريخ الإعلان عن التخصيص.
رد الفائض في حال عدم جمع المبالغ المطروحة أو في حال تم رفض الاشتراك	في غضون خمسة أيام عمل من تاريخ نهاية فترة الطرح .

٥- تداول وحدات الصندوق

(أ) طريقة تداول وحدات الصندوق

عند الإدراج، يجوز تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول الأسهم في السوق الموازية (نمو). وبالتالي، يجوز للمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية في أي يوم عمل من خلال السوق المالية مباشرة أو شركات الوساطة المرخصة.

يعتبر شراء الوحدات في الصندوق عن طريق السوق الموازية (نمو) إقراراً من المشتري بأنه قد اطلع ووافق على هذه الشروط والأحكام.

يكون التداول في وحدات الصندوق خاضع لرسوم تداول يتم تسويتها حسبما هو سائد في السوق. ويكون مالك الوحدات مسؤولاً عن رسوم التداول.

(ب) الحالات التي يتم فيها تعليق الصندوق أو إلغاء الإدراج

ووفقاً لقواعد الإدراج، يجوز للهيئة تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً، في أي من الحالات الآتية:

- (١) إذا رأت الهيئة ضرورة ذلك حمايةً للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
- (٢) إذا أخفق المصدر إخفاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بالنظام أو لوائح التنفيذ أو قواعد السوق.
- (٣) إذا لم يسدد المصدر أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أي أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.
- (٤) إذا رأت الهيئة أن الصندوق أو أعماله أو مستوى عملياته أو أصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج وحداته في السوق.
- (٥) إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ أخفق إخفاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بالنظام ولوائح التنفيذ وقواعد السوق.
- (٦) عند انتهاء الصندوق.
- (٧) إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة (ب) من المادة الحادية والأربعين من قواعد الإدراج بعد مضي المدة المحددة في الفقرة الفرعية (١) من الفقرة (د) من المادة الثالثة والأربعين من قواعد الإدراج والتي تنص على

- (١) ألا يقل عدد المساهمين من الجمهور عن ٥٠ مساهم عند الإدراج.
- (٢) أن لا تقل ملكية الجمهور من وحدات الصندوق عن ٢٠% عند الإدراج وألا تقل القيمة السوقية للوحدات المملوكة للجمهور عن ٣٠ مليون ريال سعودي (أيهما أقل).
- (٨) عند تضمن تقرير مراجع الحسابات على القوائم المالية للصندوق رأي معارض أو امتناع عن إبداء الرأي إلى حين إزالة الرأي المعارض أو الامتناع عن إبداء الرأي.

٦- سياسة توزيع الأرباح

يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية بشكل نصف سنوي على المستثمرين توزع خلال ٣٠ يوم عمل من تاريخ بداية كل نصف سنة ميلادية (الأول من يناير و الأول من يوليو)، على ألا تقل التوزيعات عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية التابعة للصندوق والتي يتم إعادة استثمارها في أصول استثمارية أخرى بما يخدم مصالح مالكي الوحدات أو حسبما يرى مجلس إدارة الصندوق.

٧- إنهاء الصندوق

أولاً أحكام إنهاء الصندوق:

- (أ) يجب على مدير الصندوق إتمام مرحلة بيع أصول الصندوق وتوزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم قبل انتهاء مدة الصندوق.
- (ج) يجوز لمدير الصندوق تمديد مدة الصندوق وذلك لإتمام مرحلة بيع الأصول أو لأي ظرف آخر وفقاً لأحكام المادة السادسة والعشرين من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- (د) 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.
- (أ) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بتفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (٢١) يوم عمل من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه ودون الإخلال بهذه الشروط والأحكام، بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.
- (هـ) .
- (و) يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات إنهاء الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة الفرعية (هـ) أعلاه.
- (ز) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء الصندوق خلال (١٠) أيام عمل من انتهاء مدة الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة الفقرة (د) من الملحق (١٢) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- (ب) إذا كانت شروط وأحكام الصندوق تنص على انتهائه عند حصول حدث معين، فيجب على مدير الصندوق إنهاء الصندوق فور حصول ذلك الحدث وإشعار الهيئة ومالكي الوحدات خلال (٥) أيام من وقوع الحدث الذي يوجب إنهاء الصندوق، بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

ثانياً: تصفية أصول الصندوق:

- (ت) 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 (٦) أشهر من تاريخ انتهاء مدة الصندوق.
- (ث) لغرض تصفية الصندوق، يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية الصندوق قبل القيام بأي إجراء هذا الشأن.
- (ج) يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات تصفية الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة الفرعية (ذ) أعلاه.
- (ح) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بانتهاء تصفية الصندوق خلال (١٠) أيام عمل من انتهاء تصفية الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة الفقرة (د) من الملحق (١٢) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.
- (خ) .
- (د) يجب على مدير الصندوق أن يعامل بالمساواة جميع مالكي الوحدات أثناء عملية إنهاء الصندوق أو تصفيته.
- (ذ) يجب على مدير الصندوق توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وهذه الشروط والأحكام.
- (ر) يجب على مدير الصندوق الإعلان في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجُمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق)، عن انتهاء مدة الصندوق أو مدة تصفيته.
- (ز) يجب على مدير الصندوق تزويد مالكي الوحدات بتقرير إنهاء الصندوق وفقاً لمتطلبات الملحق (١٣) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري خلال مدة لا تزيد على (٧٠) يوم عمل من تاريخ اكتمال إنهاء الصندوق أو تصفيته متضمناً القوائم المالية النهائية المراجعة للصندوق عن الفترة اللاحقة لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- (س) للهيئة عزل مدير الصندوق عن عملية التصفية حال صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق، على أن يعيّن المصفي البديل نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات على عزل مدير الصندوق.
- (ش) في حال عزل مدير الصندوق عن أعمال التصفية، يجب على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل على نقل مسؤوليات التصفية إلى المصفي المعيّن وأن ينقل إليه جميع المستندات المرتبطة بالصندوق والتي تمكنه من إتمام أعمال التصفية خلال (٢٠) يوم عمل

من صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصف بديل.
 ص) يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات من خلال النشر على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق حال صدور قرار الهيئة بعزل مدير الصندوق وتعيين مصفي بديل بموجب الفقرة الفرعية (ط) أعلاه.
 ض) في جميع الأحوال، يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة كتابيًا بشكل فوري ودون أي تأخير بأي أحداث أو مستجدات جوهرية خلال فترة تصفية الصندوق.

٨- الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

(١) الرسوم والأتعاب وطريقة حساب الرسوم

نوع الرسوم	نسبة الرسوم أو الأتعاب	المبلغ / الحد الأدنى (ريال سعودي)	الحد الأعلى للمرسوم	جهة الدفع	طريقة الحساب	وقت الدفع
رسوم الاشتراك	٢% (إثنان بالمئة) من مبلغ الإشتراك النقدي	لا ينطبق	٢% (إثنان بالمئة) من مبلغ الإشتراك النقدي	المستثمر	يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم اشتراك كحد أقصى ٢% (إثنان بالمئة) من المبلغ المشترك به والمخصص، وذلك خلال فترة الطرح العام الأولي أو عند أي زيادة لصافي قيمة أصول الصندوق	تدفع مرة واحدة عند الاشتراك الأولي بالصندوق أو زيادة صافي قيمة أصول الصندوق
أتعاب الإدارة	١% (واحد بالمئة) من إجمالي قيمة أصول الصندوق	لا ينطبق	١% (واحد بالمئة) من إجمالي قيمة أصول الصندوق	الصندوق	رسوم سنوية تحمل على الصندوق بشكل يومي من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر تقييم بعد خصم المصاريف تحتسب بشكل يومي وتُدفع كل ثلاثة أشهر، ابتداءً من تاريخ الإدراج. وتُدفع أول دفعة لأتعاب الإدارة على أساس تناسبي بحيث يُؤخذ بعين الاعتبار الأيام التي مضت من ربع السنة الميلادية. وفي حال لم يكن لدى الصندوق سيولة نقدية كافية متوفرة لدفع أتعاب الإدارة في بداية ربع السنة الميلادية، يمكن تأجيل دفع الأتعاب	تدفع كل ثلاثة أشهر

					لحين توفر سيولة نقدية كافية لدى الصندوق. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.
رسوم الحفظ	١١,٠٠٠ ريال سعودي شهريا	٠,٠٥ ٪ (خمسة من مئة بالمئة) من إجمالي قيمة أصول الصندوق العقارية	الصندوق	لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق	يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسما سنوياً بحد أقصى ٠,٠٥ ٪ (خمسة من مئة بالمئة) من إجمالي قيمة أصول الصندوق العقارية على أن لا يقل المبلغ المدفوع شهريا عن ١١,٠٠٠ ريال سعودي، حيث يستند على أحدث تقييم للأصول العقارية. تحتسب بشكل يومي وتدفع بشكل ربع سنوي نهاية كل ربع سنة.
تفاصيل رسوم الحفظ					
		حجم الصندوق		الرسوم	
		من ١٠٠٠٠ مليون ريال سعودي		٦ نقاط أساس في السنة (٠,٠٦ ٪)	
		من ٣٠٠-١٠٠ مليون ريال سعودي		٥ نقاط أساس في السنة (٠,٠٥ ٪)	
		أكبر من أو يساوي ٣٠٠ مليون ريال سعودي		٤ نقاط أساس في السنة (٠,٠٤ ٪)	
الحد الأدنى لرسوم الحفظ مبلغ ١١,٠٠٠ ريال كل شهر. يتم دفع الرسوم بشكل ربع سنوي بناءً على قيمة الأصول المحتفظ بها للفترة السابقة. بالإضافة إلى رسوم أخرى وهي كالتالي:					

	- رسوم إعداد أولية بمقدار ٦٠,٠٠٠ ريال سعودي . - رسوم إضافية لإعداد شركات ذات الأغراض الخاصة بمقدار ٢٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل شركة.					
أتعاب هيكل التمويل	١% (واحد بالمئة) من المبلغ المسحوب بموجب أي تمويل ممنوح للصندوق	لا ينطبق	١% (واحد بالمئة) من المبلغ المسحوب بموجب أي تمويل ممنوح للصندوق	الصندوق	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكل التمويل بما يعادل نسبة ١% (واحد بالمئة) من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق	تدفع مرة واحدة عند الحصول على أي تسهيلات بنكية
أتعاب مراجع الحسابات للصندوق	لا ينطبق	٣٧,٥٠٠ ريال سعودي	٣٧,٥٠٠ ريال سعودي	الصندوق	يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب بقيمة ٣٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً، كمبلغ مقطوع تحتسب على الصندوق بشكل يومي وتُدفع بشكل نصف سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق	تدفع بشكل نصف سنوي
أتعاب مراجع الحسابات للشركة ذات الغرض الخاص	لا ينطبق	١٠,٠٠٠ ريال سعودي	١٠,٠٠٠ ريال سعودي	الصندوق	يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب بقيمة ١٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، كمبلغ مقطوع تحتسب على الصندوق بشكل يومي	تدفع بشكل نصف سنوي

	وتُدفع بشكل نصف سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق					
أتعاب مستشار الزكاة والضريبة	لا ينطبق	٢٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لتقديم الإقرار الزكوي بالإضافة الى مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً أتعاب تقديم فاتورة الالكترونية للخدمات الاستشارية، بالإضافة الى مبلغ ٣,٠٠٠ ريال سعودي لتقديم تقرير ضريبة القيمة المضافة الربع سنوية أو مبلغ ٢,٥٠٠ لتقديم تقرير ضريبة القيمة المضافة الشهرية.	الصندوق	٢٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لتقديم الإقرار الزكوي بالإضافة الى مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً أتعاب تقديم فاتورة الالكترونية للخدمات الاستشارية، بالمبلغ ٣,٠٠٠ ريال سعودي لتقديم تقرير ضريبة القيمة المضافة الى مبلغ ٣,٠٠٠ ريال سعودي لتقديم تقرير ضريبة القيمة المضافة الربع سنوية أو مبلغ ٢,٥٠٠ لتقديم تقرير ضريبة القيمة المضافة بشكل الشهرية.	يدفع الصندوق للمستشار الضريبي أتعاب تصل الى ٢٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لتقديم الإقرار الزكوي بالإضافة الى مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً أتعاب تقديم فاتورة الالكترونية للخدمات الاستشارية. بالإضافة الى مبلغ ٣,٠٠٠ ريال سعودي لتقديم تقرير ضريبة القيمة المضافة الربع سنوية أو مبلغ ٢,٥٠٠ لتقديم تقرير ضريبة القيمة المضافة الشهرية. تحتسب بشكل يومي وتُدفع بشكل ربع سنوي.	تُدفع أتعاب تقديم الإقرار الزكوي و أتعاب تقديم فاتورة الالكترونية للخدمات الاستشارية بشكل نصف سنوي، وتدفع أتعاب تقديم تقرير ضريبة القيمة المضافة بشكل ربع سنوي
أتعاب لجنة الرقابة الشرعية	سيقوم مدير الصندوق بتحمل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية ولن يتحمل الصندوق أي رسوم.					

مبالغ التطهير	سيتحمل الصندوق دفع مبالغ التطهير متى ما رأت لجنة الرقابة الشرعية الخاصة بصندوق الواحة ريت خلال عملية التدقيق على عمليات الصندوق ضرورة استقطاع مبلغ من الإيرادات المحققة.
أتعاب إدارة الممتلكات	يدفع الصندوق الرسوم التالية: ١. مبلغ سنوي وقدره ٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي غير شاملة ضريبة القيمة المضافة الى شركة شمو للإستثمار التجاري المحدودة . لإدارة العقارات التالية : • عمارة سكنيه في حي النخيل • مكاتب وصلات عرض مبنى شهد وتفاصيل المبلغ على النحو التالي: يلتزم الطرف الأول بأن يدفع للطرف الثاني نظير القيام بالمسؤوليات الواردة في هذه الاتفاقية مبلغ ٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط ثمانمائة ألف) سنوياً غير شاملة ضريبة القيمة المضافة، تدفع على النحو التالي: (أ) ٣٥,٠٠٠ ريال، خمسة وثلاثون ألف ريال تدفع بصفة شهرية نهاية كل شهر بمبلغ إجمالي سنوي وقدره ٤٢٠,٠٠٠ ريال، أربعمائة وعشرون ألف ريال. (ب) المبالغ المتبقية وتمثل مبلغ ٣٨٠,٠٠٠ تدفع عند تحصيل كامل المبالغ الإيجارية المستحقة للصندوق على أن تدفع هذه المبالغ بنسبة وتناسب مع المبالغ المحصلة بعد التحصيل مباشرة ويستثنى من ذلك المستأجرين المتعثرين. على أن يقوم الطرف الثاني بتعيين الموظفين التاليين كما هو موضح لكل عقار: • عمارة سكنيه في حي النخيل. • موظف واحد (غير سعودي) مسؤول عن الطرف الثاني للقيام بالمسؤوليات الواردة في هذه الاتفاقية، بالإضافة الى قيامه بأعمال (مشرف مباني) والنظافة. • مكاتب وصلات عرض مبنى شهد أربعة موظفين (غير سعوديين) مسؤولين عن الطرف الثاني للقيام بالمسؤوليات الواردة في هذه الاتفاقية حسب التالي: — مشرف مباني (عدد ٢) — عامل نظافة (عدد ٢) — موظف خدمة عملاء للتنسيق مع المستأجرين بشأن الشكاوى وطلبات الصيانة وأي طلبات أخرى متعلقة بالعقار. • تعيين مشرف (سعودي) يشرف على عمل جميع الخمسة موظفين أعلاه. ٢. المبالغ السنوية الموضحة وفقاً للجدول في الأسفل الى مكتب حلم الصفوة للعقارات، على أن لا يتم دفع هذه المبالغ للطرف الثاني حتى يتم دفع كامل المبلغ

الإيجاري المتفق عليه مع المستأجر وفقاً للعقد.		
العقار	المبلغ / النسبة	تدفع بواسطة
معارض ومكاتب الحابر	٢,٥% من صافي الإيرادات المتحصلة، وقد بلغت بناءً على الدخل الحالي للعقار بتاريخ صدور هذه الشروط والأحكام بمبلغ وقدره ٥٥,٢٠٠ ريال غير شامل ضريبة القيمة المضافة وقد تختلف هذه المبالغ مستقبلاً بناءً على دخل للعقار.	صندوق الواحة ريت
مستودعات العزيزيه قطعه ٩	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر
مستودعات العزيزيه قطعه ١٠	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر
مستودع المصانع قطعه ١٩٧	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر
مستودع المصانع قطعه ٢٠٢	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر
مستودع المصانع قطعه ٢٠٧	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر
مستودع المصانع قطعه ٢٠٩	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر
معارض المصانع قطعه ١٩٢	٢,٥% من صافي الإيرادات المتحصلة، وقد بلغت بناءً على الدخل الحالي للعقار بتاريخ صدور هذه الشروط والأحكام بمبلغ	صندوق الواحة ريت

	وقدره ١٨,٧٥٠ ريال غير شامل ضريبة القيمة المضافة وقد تختلف هذه المبالغ مستقبلاً بناءً على دخل العقار.															
قد يحتاج مدير الصندوق لتعيين مدير عقار أو أكثر بحسب ما تقتضيه حالة عقارات الصندوق وتشغيلها، ويتم تحديد نطاق عمل والتزامات كل مدير عقار والرسوم المستحقة له على أساس مبلغ ثابت أو نسبة من إيرادات الصندوق أو كلاهما ويمكن لمدير الصندوق التعاقد مع عدد غير محدود من المشغلين حسب الحاجة وبناءً على الأسعار السائدة في السوق، ويتحمل الصندوق تلك الرسوم حسب تكلفتها الفعلية.																
أتعاب التقييم العقاري	يتم التفاوض عليها حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم احتسابها بناءً على التكلفة الفعلية ويتم الإفصاح عنها لمالكي الوحدات. ومن المتوقع أن تبلغ التكاليف السنوية كحد أقصى ٠,٢٥ % (خمسة وعشرون من المئة بالمئة) من إجمالي قيمة أصول الصندوق. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق. وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت. وقد قام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقية تقييم مع شركة JLL حسب التفاصيل التالية، مع العلم أن هذه الرسوم غير شاملة للضرائب: <table><tr><th>فترة التقييم</th><th>الرسوم</th></tr><tr><td>٣١ ديسمبر ٢٠٢٢</td><td>٨٠,٠٠٠ ريال سعودي</td></tr><tr><td>٣٠ يونيو ٢٠٢٣</td><td>٨٠,٠٠٠ ريال سعودي</td></tr><tr><td>٣١ ديسمبر ٢٠٢٣</td><td>٨٥,٠٠٠ ريال سعودي</td></tr><tr><td>٣٠ يونيو ٢٠٢٤</td><td>٨٥,٠٠٠ ريال سعودي</td></tr><tr><td>٣١ ديسمبر ٢٠٢٤</td><td>٨٥,٠٠٠ ريال سعودي</td></tr><tr><td>٣٠ يونيو ٢٠٢٥</td><td>٨٥,٠٠٠ ريال سعودي</td></tr></table>		فترة التقييم	الرسوم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٨٠,٠٠٠ ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٨٠,٠٠٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٨٥,٠٠٠ ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٨٥,٠٠٠ ريال سعودي	٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٨٥,٠٠٠ ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٨٥,٠٠٠ ريال سعودي
فترة التقييم	الرسوم															
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٨٠,٠٠٠ ريال سعودي															
٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٨٠,٠٠٠ ريال سعودي															
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٨٥,٠٠٠ ريال سعودي															
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٨٥,٠٠٠ ريال سعودي															
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٨٥,٠٠٠ ريال سعودي															
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٨٥,٠٠٠ ريال سعودي															

رسوم رقابية لهيئة السوق المالية	لا ينطبق	٧,٥٠٠ ريال سعودي	لا ينطبق	الصندوق	يدفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة ٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق	تدفع سنوياً
رسوم نشر المعلومات على موقع السوق المالية السعودية	لا ينطبق	٥,٠٠٠ ريال سعودي	لا ينطبق	الصندوق	يتحمل الصندوق رسوم النشر على موقع السوق المالية السعودية مرة واحدة سنوياً وقدرها ٥,٠٠٠ ريال سعودي، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق	تدفع سنوياً
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	لا ينطبق	١٠,٠٠٠ ريال سعودي لكل عضو مجلس إدارة الصندوق عن كل إجتماع	بعد أقصى ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكل عضو مجلس إدارة الصندوق يُدفع	الصندوق	سيتقاضى كل عضو مجلس إدارة مستقل مبلغ ١٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل إجتماع، وبعد أقصى ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكل عضو مجلس إدارة مستقل تدفع	يُدفع بعد الاجتماع مباشرة

			بعد الاجتماع مباشرة.			بعد الاجتماع مباشرة، ولا يتم دفع مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق الغير مستقلين. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت
مصاريف الصفقات	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم بقيمة ١% من سعر شراء أو بيع كل أصل عقاري يستحوذ عليه أو يبيعه لقاء جهوده في إتمام عمليات البيع والشراء لأي أصل عقاري لصالح الصندوق طوال عمر الصندوق تستحق وتدفع بعد إتمام عملية البيع أو الشراء مباشرة. وسيتم الإفصاح عن ذلك إلى مالكي الوحدات في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت.	تصبح هذه الرسوم واجبة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع لكل أصل عقاري. لا تنطبق هذه الرسوم على محفظة الاستثمار المستهدفة المراد الإستحواذ عليها عند تأسيس الصندوق.				
رسوم التطوير	في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، يستحق المطور رسوماً يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها دون أي حد أدنى أو أقصى لها. ولتجنب الشك، لا تنطبق هذه الرسوم على العقارات المطورة تطويراً أنشائياً. وفي حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري سيتم الإفصاح لمالكي الوحدات عن رسوم التطوير. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت					
رسوم السعي	٢,٥% (إثنان ونصف بالمئة) من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري	٢,٥% (إثنان ونصف بالمئة) من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري	٢,٥% (إثنان ونصف بالمئة) من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري	٢,٥% (إثنان ونصف بالمئة) من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري	٢,٥% (إثنان ونصف بالمئة) من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري	٢,٥% (إثنان ونصف بالمئة) من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري

					وساطة، بعد إتمام عملية الإستحواذ، وقد يكون الوسيط أو مستلم السعي أو جزء منه طرف ذو علاقة. وبالنسبة للمحفظة التأسيسية للصندوق فلن يكون هناك أي رسوم سعي تدفع من قبل الصندوق.
رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية (نمو) (قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية)	لا ينطبق	٢٢٠,٠٠٠ ريال سعودي	الصندوق	تحمل على الصندوق بشكل يومي وتدفع بشكل سنوي . لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	تدفع سنوياً
	لا ينطبق	٥٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي	٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	تحمل على الصندوق وتدفع مرة واحدة عند تسجيل الصندوق في السوق المالية السعودية. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية (نمو). (قد تتغير هذه الرسوم وفقاً	لا ينطبق	٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	تحمل على الصندوق وتدفع مرة واحدة عند تسجيل الصندوق في تداول . لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ	تدفع مرة واحدة عند التأسيس

لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية).	٠,٠٣% (ثلاثة من المئة بالمئة) من القيمة السوقية للصندوق (يحد أدنى ٥٠,٠٠٠ وبحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	الصندوق	إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق	تدفع سنوياً
مصاريف التمويل	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل خلال عمر التمويل، والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب التمويل و التي تدفع لمرة واحدة فقط عند ترتيب التمويل الخاص بالصندوق. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق. سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت				
ضريبة القيمة المضافة	ما لم يذكر خلاف ذلك، يشار إلى جميع الرسوم والمصاريف في هذه الشروط والأحكام دون احتساب ضريبة القيمة المضافة، وبالتالي في حال استحقاق ضريبة القيمة المضافة على أي خدمة أو سلعة مقدمة من الغير لصالح للصندوق أو مدير الصندوق بصفته مديراً للصندوق، يلتزم مدير الصندوق بأخذ المستحقات الضريبية بعين الاعتبار حيث يتم زيادة المقابل المدفوع من الصندوق لمزود الخدمة ذات العلاقة بقيمة تعادل ضريبة القيمة المضافة المستحقة على الصندوق.				
الزكاة	بموجب القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) وتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤هـ، واللائحة التنفيذية لجباية الزكاة الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٢٢١٦) وتاريخ ٧ رجب ١٤٤٠هـ، وحيث نص القرار الوزاري على أن الصناديق الاستثمارية الموافقة على تأسيسها من قبل هيئة السوق المالية قبل تاريخ سريان القرار (١ يناير ٢٠٢٣) يجب عليها التسجيل لدى الهيئة لأغراض الزكاة قبل انتهاء سنتها المالية القائمة عند سريان القرار، عليه فقد قام مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتم الحصول على رقم مميز للصندوق، وسوف يقوم مدير الصندوق بالالتزام بتقديم إقرار المعلومات خلال مائة وعشرين (١٢٠) يوماً من تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق لكل سنة مالية على حدة. ولكن قد يصبح الصندوق مستقبلاً مطالباً بإخراج الزكاة أو احتسابها على وحدات الصندوق بناءً على الآلية التي تعتمدها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك ، وحتى ذلك الحين فإن مدير أن مدير الصندوق لن يتولى إخراج الزكاة حالياً وأن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على ملاك الوحدات.				
مصاريف أخرى	سيحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخرى وهي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق، وعلى سبيل المثال لا للحصر رسوم التأمين وأتعاب المحامين وأتعاب الوسيط العقاري والمطور العقاري وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين				

الديكورات الداخلية. وسيتحمل الصندوق جميع الرسوم التي قد تُفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق لالتزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام، كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق. يشار إلى أن مثل هذه الرسوم لا تدفع لمدير الصندوق ولا يمكن تقديرها بشكل مسبق، وسيتم خصمها بناءً على المصروفات الفعلية والإفصاح عن ذلك. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في مخلص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام. ولا ينوي الصندوق تقديم أي حسم على المصاريف أو تنازل عنها، وللتوضيح فإنه من المتوقع أن يبلغ مجموع هذه التكاليف ٠,٥% (نصف بالمئة) من قيمة أصول الصندوق غير شاملة للتمويل والإهلاك والانخفاض في قيمة الأصول العقارية وأي رسوم ذكرت أعلاه أو غير محددة من الجهة المستحقة كالتقييم العقاري.	
من المتوقع ألا تتجاوز نسبة هذه التكاليف السنوية ٣% (ثلاثة بالمئة) من قيمة إجمالي أصول الصندوق غير شاملة لمصروفات التمويل والإهلاك والانخفاض في قيمة الأصول العقارية والرسوم غير المتكررة أو أي رسوم أخرى غير محددة من الجهة المستحقة كالتقييم العقاري. و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.	نسبة تكاليف الصندوق إلى قيمة إجمالي أصول الصندوق

* سيتكفل ملاك الوحدات المساهمين بشكل عيني بدفع رسوم التأسيس للجهات الرقابية.

(٢) جدول يشتمل على استثمار افتراضي لمالك الوحدات

(١) جدول افتراضي يوضح طريقة حساب الرسوم والمصروفات المتكررة والغير متكررة بناء على أرقام افتراضية خلال (٥) سنوات:

مثال يوضح الية احتساب الرسوم الموضحة اعلاه وفقا للافتراضات التالية:

- تملك ١٠,٠٠٠ وحدة أي مايعادل مبلغ ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
- حجم الصندوق ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
- لم يتم الصندوق بالحصول على تمويل بنكي خلال فترة الطرح الأولي وبالتالي لا توجد أي رسوم تمويل
- عوائد الإيجارات: ١٦,٣٣٤,٤١٠ ريال سعودي
- جميع العقارات مطورة تطويرا إنشائيا
- سيقوم الصندوق بالإستحواذ على ١٢ عقار تمثل محفظة الاستثمار المستهدفة الأولية، كما أن الصندوق لن يقوم بدفع رسوم سعي على محفظة الاستثمار المستهدفة الأولية .
- سيتكفل ملاك الوحدات المساهمين بشكل عيني بدفع رسوم التأسيس للجهات الرقابية.
- تم عقد إجتماعين لأعضاء مجلس إدارة الصندوق.
- بلغت المصاريف الأخرى ٢٥% من إجمالي أصول الصندوق.

السنة الأولى		السنة الثانية		السنوات من ٣ إلى ٥		
المستثمر	كامل الصندوق	المستثمر	كامل الصندوق	المستثمر	كامل الصندوق	
١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	١,٥٠٠,٠٠٠	أتعاب الإدارة
١٣٢,٠٠٠	١٣٢,٠٠٠	١٣٢,٠٠٠	١٣٢,٠٠٠	١٣٢,٠٠٠	١٣٢,٠٠٠	رسوم الحفظ
٣٧,٥٠٠	٣٧,٥٠٠	٣٧,٥٠٠	٣٧,٥٠٠	٣٧,٥٠٠	٣٧,٥٠٠	أتعاب مراجع الحسابات للصندوق
١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	١٠,٠٠٠	أتعاب مراجع الحسابات للشركة ذات الغرض الخاص
١٢,٠٠٠	١٢,٠٠٠	١٢,٠٠٠	١٢,٠٠٠	١٢,٠٠٠	١٢,٠٠٠	أتعاب مستشار الضريبة
.	.	.	.	.	.	مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية *
٢٨٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠	٢٨٠,٠٠٠	أتعاب التقييم العقاري
٢٧٧,٥٠٠	٢٧٧,٥٠٠	٢٧٧,٥٠٠	٢٧٧,٥٠٠	٢٧٧,٥٠٠	٢٧٧,٥٠٠	رسوم رقابية (إيداع، هيئة السوق المالية، تداول)
٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	٤٠,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٨٥٥,٢٠٠	٨٥٥,٢٠٠	٨٥٥,٢٠٠	٨٥٥,٢٠٠	٨٥٥,٢٠٠	٨٥٥,٢٠٠	أتعاب إدارة الممتلكات
٦٥٥,١٨٤	٦٥٥,١٨٤	٦٥٥,١٨٤	٦٥٥,١٨٤	٦٥٥,١٨٤	٦٥٥,١٨٤	مصروفات صيانة العقارات
٦٦,١٢٥	٦٦,١٢٥	٦٦,١٢٥	٦٦,١٢٥	٦٦,١٢٥	٦٦,١٢٥	التأمين على العقارات
٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	٣٧٥,٠٠٠	مصاريف أخرى بناءً على الافتراض بلغت ٢٥,٠٠٠ %
٤,٢٤٠,٥٠٩	٤,٢٤٠,٥٠٩	٤,٢٤٠,٥٠٩	٤,٢٤٠,٥٠٩	٤,٢٤٠,٥٠٩	٤,٢٤٠,٥٠٩	إجمالي المصاريف المتكررة
١,٤٧١,٦١٦	١,٤٧١,٦١٦	١,٤٧١,٦١٦	١,٤٧١,٦١٦	١,٤٧١,٦١٦	١,٤٧١,٦١٦	ضريبة التصرفات العقارية على الاشتراكات النقدية الخاصة بالجمهور
١,٤٧١,٦١٦	١,٤٧١,٦١٦	١,٤٧١,٦١٦	١,٤٧١,٦١٦	١,٤٧١,٦١٦	١,٤٧١,٦١٦	إجمالي المصاريف الغير المتكررة
٥,٧١٢,١٢٥	٥,٧١٢,١٢٥	٥,٧١٢,١٢٥	٥,٧١٢,١٢٥	٥,٧١٢,١٢٥	٥,٧١٢,١٢٥	إجمالي التكاليف
١٦,٣٣٤,٤١٠	١٦,٣٣٤,٤١٠	١٦,٣٣٤,٤١٠	١٦,٣٣٤,٤١٠	١٦,٣٣٤,٤١٠	١٦,٣٣٤,٤١٠	الإيرادات
١٠,٦٢٤,٠٩٣	١٠,٦٢٤,٠٩٣	١٠,٦٢٤,٠٩٣	١٠,٦٢٤,٠٩٣	١٠,٦٢٤,٠٩٣	١٠,٦٢٤,٠٩٣	الصافي

٧,٠٨ %	٧,٠٨ %	٧,٠٨ %	٧,٠٨ %	٧,٠٨ %	٧,٠٨ %	نسبة العوائد بدون ضريبة القيمة المضافة
٣,٨ %	٣,٨ %	٣,٨ %	٣,٨ %	٣,٨ %	٣,٨ %	نسبة تكاليف الصندوق الإجمالية عند الطرح من إجمالي أصول الصندوق

** ملاحظات: جميع المبالغ بالريال السعودي. بالإضافة الى ذلك، لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا المثال ضريبة القيمة المضافة.

* سيقوم مدير الصندوق بتحمل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية ولن يتحمل الصندوق أي رسوم.

(٣) يقر مدير الصندوق أن الرسوم والأتعاب المذكورة أعلاه تشمل جميع الرسوم المفروضة على الصندوق. سيتحمل مدير الصندوق أي رسم لم يُذكر.

(٤) المسؤولية

لن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل مدير عقار ومطور (إن وجد) وأعضاء مجلس إدارة الصندوق (يُشار إلى كل منهم "طرف مؤمن عليه") أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مستثمر وذلك بخصوص أي خسارة أو تعويضات يتعرض لها الصندوق، ما لم ينطوي على الإهمال الجسيم أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد خلال قيامهم بإدارة شؤون الصندوق. وفي هذه الحال، فإنه يشترط لأي طرف سابق ذكره، 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.

(٥) ضريبة القيمة المضافة

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

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

(٦) ملخص الإفصاح المالي

تم تحديد الرسوم والأتعاب والنفقات المتوقعة أن يتكفلها ويتكبدتها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق (أ) من هذه الشروط والأحكام.

٩- التأمين على الأصول العقارية التابعة للصندوق

حتى تاريخ إصدار هذه الشروط والأحكام لم يقيم مدير الصندوق بالتأمين على العقارات، على أن يقوم مدير الصندوق بالتأمين على جميع العقارات في محفظة الاستثمار المستهدفة وذلك بعد الإستحواذ عليها ونقل ملكية الأصول للصندوق، ومن المتوقع أن تبلغ نسبة التأمين للمستودعات ٠,٧% (سبعة من المئة بالمئة) من قيمة العقار ونسبة التأمين على بقية العقارات ٠,٤% (أربعة من المئة بالمئة) من قيمة العقار.

١٠- أصول الصندوق

(أ) آلية تسجيل أصول الصندوق

مع مراعاة أي تمويل قد يحصل عليه الصندوق مستقبلاً، والتي قد يتضمن ترتيب أي رهونات (أو أي تنازلات على سبيل الرهن) ينشئها الصندوق على أصوله العقارية لصالح مموليه، يتم تسجيل أصول الصندوق العقارية باسم شركة (أو أكثر) ذات غرض خاص تابعة لأمين الحفظ.

(ب) تقييم أصول الصندوق

يعين مدير الصندوق عدد (٢) مقيمين عقاريين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لغرض تقييم أصول الصندوق العقارية. ويحق لمدير الصندوق، في أي وقت، استبدال المقيمين بمقيمين آخرين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، مع الالتزام بتغيير المقيمين كل (٥) سنوات بحد أقصى. ويحق لمدير الصندوق تغيير أو تعيين أي مقيمين جديدين للصندوق بهدف تقييم عقار معين دون أي إشعار مسبق لمالكي الوحدات. ويتم التعيين المذكور من قبل مدير الصندوق آخذاً بعين الاعتبار مسؤوليته الائتمانية تجاه مالكي الوحدات.

(١) أسماء المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق

يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق استناداً إلى تقييم معد من قبل عدد (٢) مقيمين مستقلين ومعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وقد تم تعيين شركة جونز لانج لاسال إل بي، إنك. و شركة أريب للتقييم العقاري كمقيمين عقاريين لأصول الصندوق.

(٢) كيفية تقييم كل أصل يملكه الصندوق

ويتم احتساب سعر الوحدة الواحدة في الصندوق عن طريق خصم المطلوبات الإجمالية للصندوق، بما في ذلك أي التزامات تمويلية والرسوم والمصاريف المستحقة على الصندوق خلال فترة الاحتساب من إجمالي أصول الصندوق. ويتم تقسيم الناتج على عدد وحدات الصندوق لنفس الفترة. ويكون هذا السعر هو السعر الاسترشادي لوحدات الصندوق.

وتكون قيمة إجمالي أصول الصندوق هي مجموع كافة الأصول العقارية، والنقدية، والأرباح المتراكمة، و ذمم مدينة أخرى والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات إضافةً إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق. ويقوم مدير الصندوق بممارسة تقديره المعقول في تحديد القيم التي تخص أصول الصندوق والتزاماته، شريطة أن يتصرف بحسن نية لمصلحة الصندوق ككل. ولأغراض تحديد صافي قيمة الأصول، يحسب مدير الصندوق متوسط التقييمين. وكجزء من التدقيق السنوي، يقوم مراجع الحسابات بمراجعة تقييم الاستثمارات.

(٣) قيمة التقييم لكل أصل مراد الاستثمار فيه

اسم العقار	تقييم شركة أريب للتقييم العقاري (ريال سعودي)	تقييم شركة جونز لانج لاسال إل بي، إنك (ريال سعودي)	المتوسط	تاريخ التقييم
معارض ومكاتب الحابر	١٥,٥٨٧,٠٤٥	١٤,٤٦٠,٠٠٠	١٥,٠٢٣,٥٢٣	٢٠٢٢/٤/١ م
عمارة سكنية في حي النخيل	٧,٨٣٣,٩٦٦	٩,٢٢٠,٠٠٠	٨,٥٢٦,٩٨٣	٢٠٢٢/٤/١ م
مستودعات العزيزية قطعة ٩	١١,٧٨٩,٥٩٩	١١,٧٧٠,٠٠٠	١١,٧٧٩,٨٠٠	٢٠٢٢/٤/١ م
مستودعات العزيزية قطعة ١٠	١١,٧٤٢,٤١٢	١١,٨٠٠,٠٠٠	١١,٧٧١,٢٠٦	٢٠٢٢/٤/١ م
محطة العليا	١٧,٢١٣,٤٤٦	١٦,٦٧٠,٠٠٠	١٦,٩٤١,٧٢٣	٢٠٢٢/٤/١ م
مستودعات العزيزية قطعة ١٣	٨,٣٩٢,٢٠٢	٩,٤٩٠,٠٠٠	٨,٩٤١,١٠١	٢٠٢٢/٤/١ م
مستودع المصانع قطعه ١٩٧	٢,٢٤٠,٦٨٠	٢,٢٤٠,٠٠٠	٢,٢٤٠,٣٤٠	٢٠٢٢/٤/١ م

مستودع المصانع قطعه ٢٠٢	٢,٤٨٢,٣٩٤	٢,٤٠٠,٠٠٠	٢,٤٤١,١٩٧	٢٠٢٢/٤/١ م
مستودع المصانع قطعه ٢٠٧	٤,٤٦١,٠٧٤	٤,٤٣٠,٠٠٠	٤,٤٤٥,٥٣٧	٢٠٢٢/٤/١ م
مستودع المصانع قطعه ٢٠٩	٣,٩٩٩,٧٧٣	٣,٩٣٠,٠٠٠	٣,٩٦٤,٨٨٧	٢٠٢٢/٤/١ م
مستودع المصانع قطعه ١٩٢	٧,٠٨٦,٤٠٥	٧,٥٩٠,٠٠٠	٧,٣٣٨,٢٠٣	٢٠٢٢/٤/١ م
مكاتب وصلات عرض مبنى شهد	٦٧,٣٨٦,٢٦٠	٦٢,٦٢٠,٠٠٠	٦٥,٠٠٣,١٣٠	٢٠٢٢/٤/١ م
المجموع	١٦٠,٢١٥,٢٥٦	١٥٦,٦٢٠,٠٠٠	١٥٨,٤١٧,٦٢٨	

(٤) عدد مرات التقييم وتوقيته

يقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق من خلال تعيين عدد (٢) مقيمين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر (شهر يونيو وشهر ديسمبر من كل سنة تقويمية) (ويشار إلى مثل ذلك اليوم بـ "يوم التقييم"). ويجوز لمدير الصندوق تأجيل تقييم أصول الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية وفقاً للمادة (٢٢) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

وفي حال وجود تباين واختلاف بين التقييمات المُعدة من قبل المقيمين الاثنين المستقلين، يعتمد مدير الصندوق على متوسط القيمة بين التقييمين.

(ج) الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة

يقوم مدير الصندوق بإعلان صافي قيمة الأصول لكل وحدة في الصندوق خلال ١٥ يوم عمل من تاريخ اصدار تقارير تقييم الأصول من مقيمين اثنين معتمدين. ويتم إخطار مالكي الوحدات بصافي قيمة الأصول من خلال تقارير دورية. وتكون هذه المعلومات متاحة على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (نمو) وموقع مدير الصندوق.

(د) جدول تفاصيل العقارات محل الاستحواذ وبيانات عن التقييم والمقيمين وسعر الشراء

اسم العقار	شركة أريب للتقييم العقاري		شركة جونز لانج لاسال إل بي، إنك.		تاريخ تقرير التقييم	المتوسط	صافي مبلغ الاستحواذ على العقارات من قبل صندوق الواحة ريت
	التقييم الأول	طريقة التقييم	التقييم الثاني	طريقة التقييم			
معارض ومكاتب الجابر	١٥,٥٨٧,٠٤٥	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	١٤,٤٦٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٢٠٢٢/٤/١ م	١٥,٠٣٣,٥٢٣	١٥,١٠٥,٥٢٩
عمارة سكنية في حي النخيل	٧,٨٣٣,٩٦٦	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٩,٢٢٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٢٠٢٢/٤/١ م	٨,٥٢٦,٩٨٣	٨,٨٩٤,٤٩٥
مستودعات العزيرة قطعة ٩	١١,٧٨٩,٥٩٩	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	١١,٧٧٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصومة	٢٠٢٢/٤/١ م	١١,٧٧٩,٨٠٠	١١,٠٠٤,٦١٤

١١,٠٤٨,٥٢١	١١,٧٧١,٢٠٦	٢٠٢٢/٤/١ م	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	١١,٨٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	١١,٧٤٢,٤١٢	مستودعات العزينة قطعة ١٠
١٣,٣٩٧,١٢٧	١٦,٩٤١,٧٢٣	٢٠٢٢/٤/١ م	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	١٦,٦٧٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	١٧,٢١٣,٤٤٦	محطة العليا
٧,٩٧١,٠٥٨	٨,٩٤١,١٠١	٢٠٢٢/٤/١ م	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	٩,٤٩٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	٨,٣٩٢,٢٠٢	مستودعات العزينة قطعة ١٣
٢,٠٥١,٥٤٦	٢,٢٤٠,٣٤٠	٢٠٢٢/٤/١ م	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	٢,٢٤٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	٢,٢٤٠,٦٨٠	مستودع المصانع قطعه ١٩٧
٢,٤١١,٤٨٢	٢,٤٤١,١٩٧	٢٠٢٢/٤/١ م	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	٢,٤٠٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	٢,٤٨٢,٣٩٤	مستودع المصانع قطعه ٢٠٢
٤,١٧٧,٠٠١	٤,٤٤٥,٥٣٧	٢٠٢٢/٤/١ م	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	٤,٤٣٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	٤,٤٦١,٠٧٤	مستودع المصانع قطعه ٢٠٧
٣,٤٠٠,٥٧٥	٣,٩٦٤,٨٨٧	٢٠٢٢/٤/١ م	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	٣,٩٣٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	٣,٩٩٩,٧٧٣	مستودع المصانع قطعه ٢٠٩
٦,٦٩٨,٥٦٣	٧,٣٣٨,٢٠٣	٢٠٢٢/٤/١ م	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	٧,٥٩٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	٧,٠٨٦,٤٠٥	مستودع المصانع قطعه ١٩٢
٦١,٠٠١,١٢٢	٦٥,٠٠٣,١٣٠	٢٠٢٢/٤/١ م	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	٦٢,٦٢٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	٦٧,٣٨٦,٢٦٠	مكاتب وصلات عرض مبنى شهد
١٤٧,١٦١,٦٣٣	١٥٨,٤١٧,٦٢٨	٢٠٢٢/٤/١ م	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	١٥٦,٦٢٠,٠٠٠	طريقة التدفقات النقدية المخصصة	١٦٠,٢١٥,٢٥٦	المجموع

**** ملاحظات:** جميع المبالغ بالريال السعودي. بالإضافة الى ذلك، لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا الجدول على ضريبة التصرفات العقارية والتي سيتم دفعها على النحو التالي: سيتحمل الصندوق نسبة ٢٠% بمبلغ ١,٤٧١,٦١٦,٣٣ ونسبة ٨٠% بمبلغ ٥,٨٨٦,٤٦٥,٣٢ ريال سعودي يتحملها بائعوا العقارات.

١١ - مجلس إدارة الصندوق

يقوم مدير الصندوق بتعيين مجلس إدارة للصندوق للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه، وذلك حسب مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق التي نصت عليها لوائح هيئة السوق المالية.

أ) أسماء أعضاء مجلس الإدارة ومؤهلاتهم

يتألف مجلس إدارة الصندوق من أربعة أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهم أعضاء مستقلين لا يقل عددهم عن اثنين أو ثلث عدد أعضاء المجلس، أيهما أكثر، و يتكون مجلس إدارة الصندوق حالياً من عضوين مستقلين من مجموع أربعة أعضاء. وبعد موافقة هيئة السوق المالية، سيتم الإعلان عن أي تعديل في تشكيل مجلس إدارة الصندوق على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لشركة تداول السعودية ويتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

- السيد/ بدرين فهد بن ابراهيم بن مقيل (رئيس مجلس إدارة الصندوق) (عضو غير مستقل)

يتمتع الأستاذ/ بدر بن مقيل بخبرات تربو على أكثر من ٢٥ سنة حيث عمل في العديد من المناصب القيادية بشركات خاصة وهو الرئيس التنفيذي لشركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة وهي من كبار الملاك في الصندوق والتي تتمثل نسبة ملكيتها ٦٨,٤٩% من وحدات الصندوق، كما تقلد العديد من المناصب في شركات مساهمة مدرجة في مجالات الاستثمارات المتنوعة منها على سبيل المثال الاستثمار العقاري والبنوك وقطاعات حلول الطاقة والتبريد، ولديه

خبرات كبيرة في وضع وإدارة وتحسين الخطط الاستراتيجية للشركات ومتابعة تنفيذ استراتيجيات مجلس إدارة الشركات. حصل الأستاذ/ بدر بن مقبل على بكالوريوس إدارة الأعمال تخصص الإدارة المالية من جامعة الملك سعود عام ١٩٩٥.

- السيد/ سعود بن عثمان الرشودي (عضو غير مستقل)

يتمتع الأستاذ/ سعود بخبرات واسعة في مجال العقارات والمصارف. وهو الرئيس التنفيذي لشركة دانات ريالتي، كما انه عضو في لجنة الإستثمار في شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال" حيث تم تعيينه حسب قرار مجلس إدارة الشركة بتاريخ ١٣ يوليو ٢٠١٤ م. عمل الأستاذ/ سعود في مؤسسة الراجحي المصرفية في وقت سابق وهو يحمل درجة الماجستير في الجودة الكلية و إدارة الأداء من جامعة برادفورد (المملكة المتحدة) عام ٢٠٠٥ و يحمل درجة البكالوريوس في الإقتصاد من جامعة الملك سعود في الرياض عام ٢٠٠١. حضر الأستاذ/ سعود العديد من الدورات العلمية والتدريبية المتخصصة في المملكة العربية السعودية و في الخارج في عدد من المجالات متضمنة العقارات، المصارف، غسيل الأموال، المحاسبة، التمويل و القانون.

- السيد / أحمد بن سليمان المزني (عضو مستقل)

ما يربو عن ٢٢ عاماً من الخبرة العملية في مناصب تنفيذية واستشارية متعددة وتشمل خبراته تحول الأعمال، تطوير الاستراتيجيات التشغيلية والاستثمارية وتنفيذها، أعمال الطرح العام والخاص، تأسيس وإدارة المشاريع في مراحل مبكرة، استقطاب وتأهيل وتمكين فريق العمل، دراسات الجدوى، تقييم المنشآت الاقتصادية، إدارة المشاريع، تطوير النظم والنماذج المالية، تطوير البيئة الرقابية ونظم الحوكمة، ترتيب التمويل، الاستشارات المالية والمحاسبية، إدارة المخاطر والالتزام، وتطبيق بطاقة الأداء المتوازن. حاصل على درجة الماجستير مع مرتبة الشرف، ودرجة البكالوريوس في الاقتصاد والإدارة تخصص محاسبة، كما حصل على العديد من الزمالات المهنية في المحاسبة والمراجعة والاستشارات المالية وإدارة المشاريع والتحليل المالي.

- السيد/ عبدالرحمن بن عبدالعزيز العجلان (عضو مستقل)

السيد عبدالرحمن العجلان شريك في شركة عبدالعزيز العجلان للمحاماة في المملكة العربية السعودية. كما يتمتع السيد العجلان بأكثر من ١٠ سنين خبرة في المجال القانوني. تتركز أنشطة السيد العجلان القانونية في كل من المرافعة، المعاملات التجارية، العلامات التجارية، تسجيل براءة الاختراع، عقود العمال، والعقود الحكومية. يجدر بالذكر أن السيد العجلان متخرج من جامعة أم القرى بمكة المكرمة بكالوريوس قضاء عام ٢٠٠٤ م.

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

سيقتضى كل عضو مجلس إدارة مستقل مبلغ ١٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل إجتماع، وبعد أقصى ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكل عضو مجلس إدارة مستقل تدفع بعد الاجتماع مباشرة، ولا يتم دفع مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق الغير مستقلين.

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

يتولى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤوليات الآتية:

- (١) 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 في شأن أي استثمارات قام بها الصندوق أو سيقوم بها المستقبل.
- (٢) الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق المشار إليها في الفقرة الفرعية (٦) من الفقرة (هـ) من المادة (١٣) 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.
- (٣) اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.
- (٤) الإشراف و - متى كان ذلك مناسباً - الموافقة أو المصادقة على أي تعارض مصالح يفصح عنه مدير الصندوق.

- (٥) 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.
- (٦) الموافقة على جميع التغييرات المنصوص عليها المادتين (٢٦) و(٢٧) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري وذلك قبل حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات والهيئة أو إشعارهم (حيثما ينطبق).
- (٧) التأكد من اكتمال 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.
- (٨) التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق وقرارات لجنة الرقابة الشرعية.
- (٩) تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.
- (١٠) العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.
- (١١) تدوين محاضر الاجتماعات التي تشتمل على جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق.
- (١٢) الاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها المشار إليه في الفقرة الفرعية (١٢) من الفقرة (هـ) من المادة (١٣) 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 المناطة بهم.

- (د) بيان بأي صندوق استثمار آخر يشرف عليه أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق يشرف أعضاء مجلس إدارة الصندوق حالياً على عدد من الصناديق الأخرى وفقاً لما يلي:

اسم العضو	اسم الصندوق
السيد/ بدر بن فهد بن ابراهيم بن مقل	لا يشرف على أي صندوق استثمار آخر
السيد/ سعود بن عثمان الرشودي	لا يشرف على أي صندوق استثمار آخر
السيد / أحمد بن سليمان المزيني	١. صندوق ملكية لتطوير المجمعات - البلازا ٢. صندوق ملكية للملكيات الخاصة - قطاع التعليم ٣. صندوق ملكية للملكيات الخاصة - قطاع المشروبات ٤. صندوق ملكية الخاص للطروحات الأولية ٥. صندوق ملكية الخاص للطروحات الأولية ٢ ٦. صندوق ملكية لصناديق الريت ٧. صندوق ملكية الخاص لفرص الاسهم ٨. صندوق ملكية - النرجس العقاري ٩. صندوق ملكية للأمن السيبراني (لم تبدأ العضوية حتى تاريخ إصدار هذه الشروط والأحكام) ١٠. صندوق ملكية - مدائن العقاري (لم تبدأ العضوية حتى تاريخ إصدار هذه الشروط والأحكام)
السيد/ عبدالرحمن بن عبدالعزيز العجلان	لا يشرف على أي صندوق استثمار آخر

هـ) إقرار مدير الصندوق بأهلية الأعضاء

- يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:
١. غير خاضعين لأي إجراءات إفلاس أو تصفية أو اعسار؛ و
 ٢. لم يسبق لهم ارتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة؛ و
 ٣. يمتلكون المهارات والخبرات اللازمة التي تأهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

و) إقرار من مدير الصندوق يفيد بأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ينطبق عليهم تعريف عضو مجلس إدارة صندوق مستقل

يقر مدير الصندوق بمطابقة كل من الأعضاء المستقلين لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح وتعليمات هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة عمر الصندوق.

كما يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق.

١٢ - مدير الصندوق

أ) بيان اسم مدير الصندوق وعنوانه

الاسم: شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
العنوان:

شارع العليا

العنوان المختصر (RHGA7459)

الرياض ١٢٢٨٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٩٤ ٤٠٦٧

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٩٤ ٤٢٠٥

الموقع الإلكتروني: (www.wasatah.com.sa)

ب) إفادة بأن مدير الصندوق مؤسسة سوق مالية مرخص لها

شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) هي شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة وفقاً لأنظمة المملكة سجل تجاري رقم (٧٠٠١٨٥٥٨٨٦)، وهي مرخصة من الهيئة "كمؤسسة سوق مالية" بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية بموجب الترخيص رقم (٨١٠٠-٣٧).

ج) خطاب صادر من مدير الصندوق في شأن تقرير العناية المحي

قام مدير الصندوق بتقديم تقرير العناية المهني حسب الملحق (٨) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

د) بيان مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته

١. يجب على مدير الصندوق أن يعمل لمصلحة مالكي الوحدات بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولائحة مؤسسات السوق المالية وشروط وأحكام الصندوق.
٢. يقع على عاتق مدير الصندوق الالتزام بجميع المبادئ والواجبات التي تصن عليها لائحة مؤسسات السوق المالية بما في ذلك واجب الأمانة تجاه مالكي الوحدات، الذي يتضمن العمل بما يحقق مصالحهم وبذل الحرص المعقول.

٣. يجب أن تكون جميع إفصاحات مدير الصندوق كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة.
٤. يتولى إدارة الصندوق مدير محفظة استثمارية يعمل لدى مدير الصندوق، ويجب أن يكون شخصاً مسجلاً لدى الهيئة بموجب أحكام لائحة مؤسسات السوق المالية.

التزامات مدير الصندوق:

١. وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي اتباعها عند تنفيذ الأعمال الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله؛
٢. الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق؛
٣. تطبيق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام للصندوق وأن يزود الهيئة بنتائج التطبيق عند طلبها.
٤. 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.
٥. 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 لللائحة صناديق الاستثمار العقاري.
٦. 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.
٧. إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام.
٨. التأكد من نظامية وسلامة العقود التي تُبرم لمصلحة الصندوق.
٩. يُعدّ مدير الصندوق مسؤولاً عن الالتزام بأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، سواء أأدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولائحة مؤسسات السوق المالية. ويُعدّ مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات عن خسائر الصندوق الناجمة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.
١٠. يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد الملحق (١٢) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري عند التقدم بطلبات الموافقة أو الإشعارات للهيئة.
١١. يجب على مدير الصندوق التقيد بالشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
١٢. الترتيب والتفاوض وتنفيذ وثائق تسهيلات التمويل المتوافقة مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية نيابة عن الصندوق؛
١٣. تعيين لجنة الرقابة الشرعية للصندوق والحصول على موافقته أن هذه الشروط والأحكام متوافقة مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية؛
١٤. يجب على مدير الصندوق التقيد بهذه الشروط والأحكام.
١٥. يجب على مدير الصندوق إعداد تقرير سنوي يتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها، ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير إلى مجلس إدارة الصندوق.
١٦. يجب على مدير الصندوق الالتزام بما ورد التعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الاستثمارية.

هـ) بيان الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق واستبداله

للهيئة عزل مدير الصندوق فيما يتعلق بصندوق استثمار عقاري محدد واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير صندوق بديل لذلك الصندوق أو اتخاذ أي تدبير آخر تراه مناسباً، وذلك حال وقوع أي من الحالات الآتية:

- (١) توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
- (٢) إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
- (٣) تقديم طلب إلى هيئة السوق المالية من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه لممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.
- (٤) إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالالتزام بالنظام أو لوائحه التنفيذية.
- (٥) وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول صندوق الاستثمار العقاري أو عجزه أو إستقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول صندوق الاستثمار العقاري أو أصول الصناديق التي يديرها مدير المحفظة الاستثمارية.
- (٦) صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق المغلق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.
- (٧) أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناءً على أسس معقولة - أنها ذات أهمية جوهريّة.

يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة في الحالات الوارد ذكرها أعلاه خلال يومين عمل من تاريخ حدوثها.

عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالات المنصوص عليها الفقرات الفرعية (١) و(٢) و(٣) و(٤) و(٥) و(٧) أعلاه، توجه الهيئة مدير الصندوق المعزول للدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٥) 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 (٦) 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 (١٠) 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 أيّاً من صلاحياتها وفقاً لأي من الفقرات (١) - (٧) أعلاه، فيتعين على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى مدير الصندوق البديل وذلك خلال مدة قدرها (٦٠) 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 للملكي الوحدات طلب تصفية الصندوق من خلال قرار خاص للصندوق إن لم يُعيّن مدير صندوق بديل خلال المدة المحددة للبحث والتفاوض المشار إليها الفقرتين (ج) و (د) من هذه الفقرة أعلاه.

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

لا يوجد أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

(ز) وصف لأي تعارض جوهري في المصالح من شأنه التأثير في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق وتنفيذها قد ينشأ أو يقع تضارب في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له ومديره ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه من جهة أخرى، وغيره من الصناديق التي يقومون برعايتها أو إدارتها. إذا كان لدى مدير الصندوق تضارب جوهري في المصالح مع الصندوق، فعليه أن يفصح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وسوف يحاول مدير الصندوق حل أي تضارب في المصالح عن طريق تقديره الشخصي والمبني على حسن النية وأخذ مصالح الأطراف المتضررة ككل بعين الاعتبار. ويحتفظ مدير الصندوق بالسياسات والإجراءات التي ستُتبع لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل و/أو فعلي، والتي يتم تقديمها عند طلبها دون مقابل.

(ح) 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 وسيدفع مدير الصندوق اتعابه ومصاريفه من موارده الخاصة. ويجوز لمدير الصندوق تفويض الغير (بما في ذلك مزودي الخدمات الإدارية) لتوفير الخدمات من أجل تعزيز أداء الصندوق.

(ط) الإفصاح عما إذا كان مدير الصندوق ينوي الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات حتى تاريخ إصدار هذه الشروط والأحكام لم يقم مدير الصندوق بالاستثمار في وحدات الصندوق ولا ينوي القيام بذلك.

(ي) نبذة عن مدير الصندوق
شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) هي شركة مساهمة سعودية مقفلة بالشراكة الإستراتيجية مع بنك كينانجا الماليزي الإستثماري، مرخصة من قبل هيئة سوق المال بالتعامل في الأوراق المالية والحفظ وإدارة الإستثمارات وتشغيل الصناديق، وقد تأسست برأس مال مقداره ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال مدفوع بالكامل، ومركزها الرئيسي في مدينة الرياض. تكمن رؤية شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) على ترسيخ المفاهيم والقيم المالية والإستثمارية لعملائها ومستثمريها في السوق السعودية والتي تتماشى مع مبدأ الشريعة الإسلامية كما تتطلع لتقديم أحدث ماتوصلت إليه التقنية في النماذج المالية والإستثمارية العالمية وفق مبدأ الابتكار وسعيها الدؤوب لتطوير بيئة الاستثمار المحلية وتميز عملائها بما هو جديد ومميز. يقوم فريق إدارة الأصول في شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) بتقديم خدمات فريدة لعملائه تتركز في العناصر التالية:

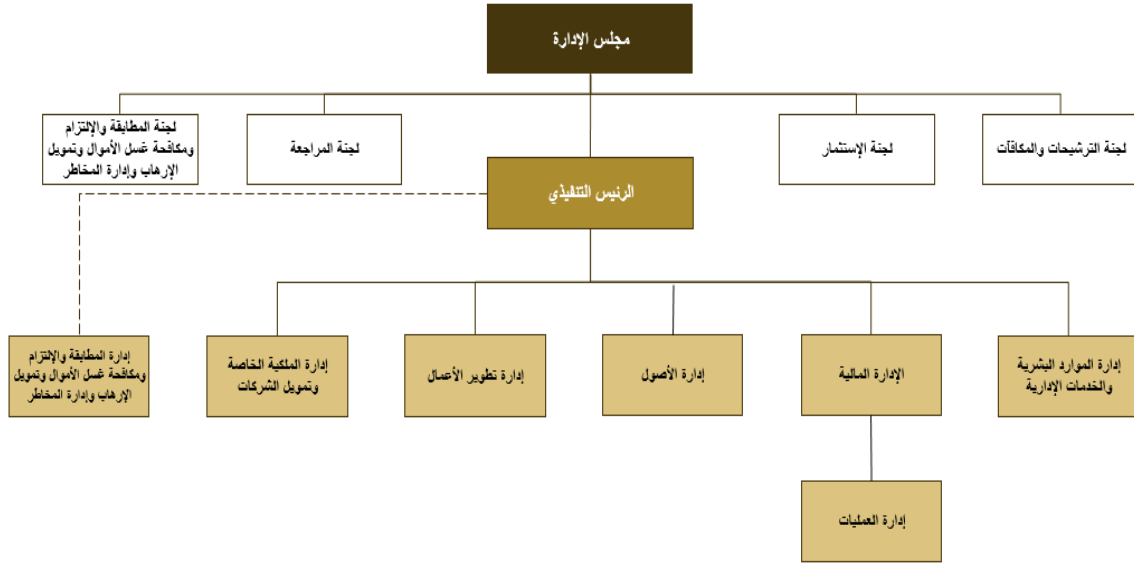
- صناديق استثمارية مطروحة طرحاً عاماً.
- صناديق استثمارية مطروحة طرحاً خاصاً.
- إدارة المحافظ الإستثمارية و الثروات.

يبلغ حجم أصول الصناديق المدارة من قبل الفريق ما يقارب ٢٣١,٧ مليون ريال سعودي وفقاً للقوائم المالية الداخلية الأولية غير المراجعة كما في تاريخ ٣١ يناير ٢٠٢٢، متكونة من ثلاث صناديق خاصة مغلقة وهي كالتالي:

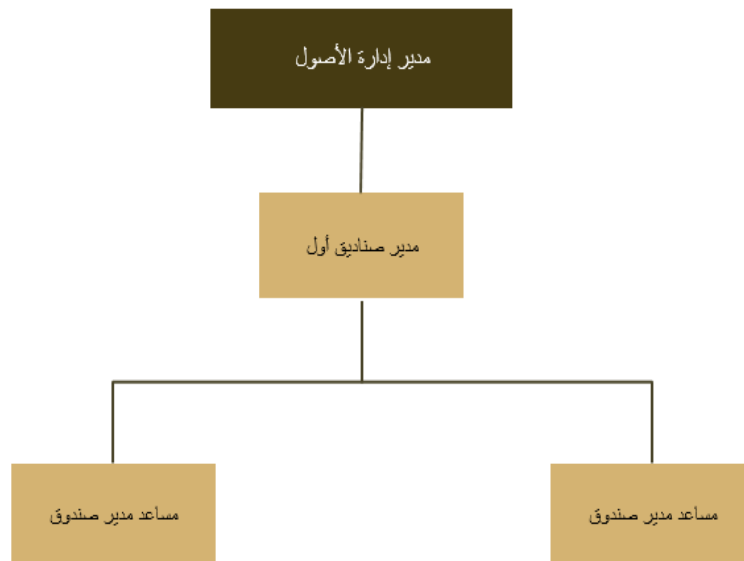
الصندوق	نوع الصندوق (خاص/ عام)
صندوق وساطة ميتا الصحي	خاص
صندوق وساطة للملكية الخاصة للمأكولات والمشروبات	خاص
صندوق ميتا ميد ١	خاص

حتى تاريخ إصدار هذه الشروط والأحكام يشرف على إدارتها فريق مكون من أربعة موظفين يمتلكون الخبرة في مجال إدارة الإستثمارات ومؤهلين من قبل هيئة السوق المالية للقيام بذلك، وهم مدير إدارة الأصول بالإضافة الى مدير صناديق أول وموظفان يعملان كمساعد مدير صندوق.

الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)



الهيكل التنظيمي لإدارة الأصول



١٣- المستشار القانوني

يقدم المستشار القانوني لمدير الصندوق الإقرارات والتأكدات الواردة في الملحق (د) من هذه الشروط والأحكام.

١٤- أمين الحفظ

(أ)	اسم أمين حفظ الصندوق وعنوانه ورقم ترخيصه الصادر عن الهيئة
الاسم:	شركة البلاد للاستثمار
العنوان:	طريق الملك فهد - حي المروج
	ص.ب. ١٤٠
	الرياض ١١٤١١
	المملكة العربية السعودية
	الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

أمين الحفظ مرخص من هيئة السوق المالية كـ "مؤسسة سوق مالية" بموجب الترخيص رقم (٣٧-٠٨١٠٠)، وسيقوم أمين الحفظ بتأسيس واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تُكوّن "شركة ذات غرض خاص") لتملك أصول الصندوق. وسوف تحافظ مثل هذه البنية على الكفاءة الضريبية والامتثال النظامي كما ستوفر أقصى قدر من الحماية القانونية للمستثمرين. ولن يكون لأمين الحفظ أي حق رجوع أو مطالبة في أصول الصندوق، إلا بصفته كمالك محتمل للوحدات. ولن يكون لدائني أمين الحفظ أي حق في أي من أصول الصندوق.

(ب) بيان مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته

مع مراعاة النتائج المترتبة على التمويل، والتي قد تتضمن ترتيب أي رهونات (أو أي تنازلات على سبيل الرهن) ينشئها الصندوق على أصوله العقارية لصالح مموليه، يتم تسجيل أصول الصندوق العقارية باسم شركة (أو أكثر) ذات غرض خاص تابعة لأمين الحفظ.

يتم تسجيل الأوراق المالية العائدة للصندوق (في حال وجودها) باسم أمين الحفظ لصالح الصندوق.

سيقوم أمين الحفظ باتخاذ كافة الإجراءات الضرورية لفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل، بما فيها الأصول الخاصة بأمين الحفظ.

يحتفظ أمين الحفظ بكافة السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تأدية التزاماته التعاقدية.

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

يكون أمين الحفظ مسؤولاً عن أداء مهامه بموجب هذه الشروط والأحكام واللوائح والأنظمة الصادرة عن هيئة السوق المالية، ويكون مسؤولاً عن تعيين أي طرف (بما في ذلك تابعيه) للقيام بأي من مسؤولياته المذكورة و سيدفع أمين الحفظ اتعابه ومصاريفه من موارده الخاصة.

د) بيان الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله

(أ) عزل أمين الحفظ من قبل هيئة السوق المالية

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

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

إذا مارست الهيئة أيّاً من صلاحياتها وفقهاً للبند (أ) أعلاه، (عزل أمين الحفظ من قبل الهيئة)، فيجب على مدير الصندوق المعني تعيين أمين حفظ بديل وفقاً لتعليمات الهيئة، ويتعين على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل وذلك خلال الـ (٦٠) يوماً الأولى من تعيين أمين الحفظ البديل. يوجب 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.

(ب) عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق

- (١) يجوز لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ المعين من قبله بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ مصلحة مالكي الوحدات، وعلى مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بذلك فوراً من خلال الإعلان على موقعه الإلكتروني وموقع السوق المالية (تداول).
- (٢) يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل له خلال (٣٠) يوم عمل من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي الصادر وفقاً للفقرة الفرعية (١) أعلاه) 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 بالصندوق.
- (٣) يجب على مدير الصندوق الإفصاح فوراً في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) عن قيامه بتعيين أمين حفظ بديل للصندوق.

١٥- الشركات التي تتولى إدارة الاملاك

(أ) اسم الشركة التي تتولى إدارة الأملاك وعنوانها

(١) شركة شمو للاستثمار التجاري المحدوده

سالم ابن مقيل - النخيل

ص.ب: ٥٥٤٥٦

الرياض ١٢٣٩٣

المملكة العربية السعودية

(٢) شركة حلم الصفوة للعقارات

حي الربوة

ص.ب: ٣٠٥٠٦

الرياض ١١٤٨٧

المملكة العربية السعودية

رقم الهاتف: +٩٦٦٥٤٢٢٢٣٣١

جدول يوضح الشركة التي تتولى ادارة الأملاك لكل عقار

اسم العقار	اسم الشركة التي تتولى ادارة الأملاك
معارض ومكاتب الحابر	شركة حلم الصفوة للعقارات
عمارة سكنية في حي النخيل	شركة شمو للاستثمار التجاري المحدوده
مستودعات العزيزية قطعة ٩	شركة حلم الصفوة للعقارات
مستودعات العزيزية قطعة ١٠	شركة حلم الصفوة للعقارات
محطة العليا	ستكون إدارة العقار مسؤولية المستأجر (عقد واحد)
مستودعات العزيزية قطعة ١٣	ستكون إدارة العقار مسؤولية المستأجر (عقد واحد)
مستودع المصانع قطعه ١٩٧	شركة حلم الصفوة للعقارات
مستودع المصانع قطعه ٢٠٢	شركة حلم الصفوة للعقارات
مستودع المصانع قطعه ٢٠٧	شركة حلم الصفوة للعقارات
مستودع المصانع قطعه ٢٠٩	شركة حلم الصفوة للعقارات
مستودع المصانع قطعه ١٩٢	شركة حلم الصفوة للعقارات
مكاتب وصالات عرض مبنى شهد	شركة شمو للاستثمار التجاري المحدوده

ويحق لمدير الصندوق تغيير مدير الممتلكات من وقت لآخر بناءً على أدائه بما فيه مصلحة مالكي الوحدات بالصندوق. كما يحق لمدير الصندوق تعيين شركة تابعة له لتكون مدير ممتلكات لواحد أو أكثر من أصول الصندوق. ويمكن في بعض الحالات بناءً على عقد الإيجار أن يكون المستأجر مسؤولاً عن إدارة العقار الصيانة التشغيلية للعقار خلال مدة عقد الإيجار.

(ب) بيان مهام الشركة التي تتولى إدارة الأملاك وواجباتها ومسؤولياتها

يكون مدراء الأملاك مسؤولون عن الشؤون الإدارية للعقارات (بعد التأكد من حصولهم على الموافقات والتراخيص اللازمة لمزاولة أعمالهم ونشاطاتهم من الجهات الحكومية ذات العلاقة)، بما في ذلك وضع قواعد وسياسات الإدارة، ومتابعة دائمة للعقار وشؤون المستأجرين فيها، ومتابعة تحصيل الإيجارات، ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد.

(ج) الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأملاك تنوي الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات

تعتزم شركة شمو للاستثمار التجاري المحدوده، وهي إحدى الشركات التي ستتولى إدارة بعض العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار المستهدفة وهي (مكاتب وصالات عرض مبنى شهد و عمارة سكنية في حي النخيل)، الاستحواذ على نسبة ٦٨,٤٩% من الوحدات في الصندوق في حال الحد الأعلى و نسبة ٦٩,١٢% من الوحدات في حال الحد الأدنى.

١٦ - مراجع الحسابات

(أ) اسم مراجع الحسابات للصندوق، وعنوانه

الاسم: شركة بي كي اف البسام

العنوان: شارع الضباب، حي السليمانية

ص.ب: ٦٩٦٥٨

مدينة الرياض، ١١٥٥٧

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.pkfbassam.com

يجوز لمدير الصندوق أن يقوم بتغيير مراجع الحسابات من وقت لآخر بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق. ويتم إشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير.

(ب) بيان مهام مراجع الحسابات وواجباته ومسؤولياته

يكون مراجع الحسابات مسؤولاً، على سبيل المثال لا الحصر، عن:

- مراجعة القوائم المالية المرحلية (نصف السنوية) للصندوق؛

- تدقيق القوائم المالية السنوية للصندوق.

١٧ - القوائم المالية

تبدأ السنة المالية للصندوق من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام ("السنة المالية")، باستثناء السنة الأولى لتأسيس الصندوق والتي تبدأ سنتها المالية من تاريخ الإدراج وتنتهي بتاريخ ٣١ ديسمبر من نفس العام.

يتم إعداد البيانات المالية للصندوق بواسطة مدير الصندوق وذلك بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) وبشكل سنوي (بيانات مدققة) وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. ويتم تدقيق البيانات المالية السنوية من قبل مدقق حسابات الصندوق. وتتم مراجعة البيانات المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم توفيرها لهيئة السوق المالية بمجرد اعتمادها ويتم توفيرها لمالكي الوحدات خلال ٣٠ يوم عمل على الأكثر من نهاية الفترة التي تغطيها البيانات المالية غير المدققة وثلاثة أشهر من نهاية الفترة التي تغطيها البيانات المالية المدققة، وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق المالية السعودية "تداول" بدون رسوم على مالكي الوحدات.

١٨ - تعارض المصالح

قد ينشأ أو يقع تضارب أو تعارض في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له ومديره ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه من جهة أخرى، وغيره من الصناديق التي يقومون برعايتها أو إدارتها. إذا كان لدى مدير الصندوق تضارب جوهري في المصالح مع الصندوق، فعليه أن يفصح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وسوف يحاول مدير الصندوق حل أي تضارب في المصالح عن طريق تقديره الشخصي والمبني على حسن النية وأخذ مصالح الأطراف المتضررة ككل بعين الاعتبار. ويحتفظ مدير الصندوق بالسياسات والإجراءات التي ستُتبع لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل و/أو فعلي والتي يتم تقديمها عند طلبها دون مقابل.

وبدايةً، فقد حدد مدير الصندوق حالات تضارب المصالح التالية:

١. استثمارات مشابهة مُدارة بواسطة مدير الصندوق

يدير مدير الصندوق حساباته الخاصة ومن المتوقع أن يستمر في إدارتها، وكذلك يدير استثمارات ذات أهداف مماثلة بشكل أو بآخر لأهداف الصندوق، ومن بينها صناديق استثمارية أخرى التي يمكن أن يديرها أو يربعاها، أو التي قد تمتلك شركة وساطة كابتال أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال.

بالإضافة إلى ذلك، فإنه رهناً بالقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، فإنه يجوز لشركة وساطة كابتال 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 محفظة الصندوق، شريطة ألا يضر هذا النشاط الآخر بنجاح الصندوق.

٢. تعارض المصالح فيما يتعلق بالتعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة له

يجوز للصندوق الدخول في معاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعة له والشركات التابعة السابقة أو الكيانات الأخرى التي يكون لمدير الصندوق فيها مصلحة مباشرة أو غير مباشرة على سبيل المثال قد تقدم بعض الشركات التابعة لمدير الصندوق خدمات للصندوق. سيتم الإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي يمتلك فيها مدير الصندوق مصلحة مباشرة أو غير مباشرة.

٣. مجلس الإدارة

يقوم مجلس الإدارة بالإشراف على أي تضارب للمصالح وتسويته. واعتباراً من تاريخ الشروط والأحكام هذه، يكون مجلس الإدارة مكون من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق. ويكون على أعضاء مجلس الإدارة واجب بذل العناية تجاه المستثمرين في الصندوق، وذلك بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالإضافة إلى بذل أقصى جهد ممكن لحل تضارب المصالح بحسن النية، كما يرويه مناسباً. يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق. وسوف يلتزم مدير الصندوق أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يُسجل في محضر الاجتماع. حيث سيلتزم العضو ذي المصلحة بعدم التصويت على القرارات الصادرة في هذا الشأن.

٤. المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة

يمكن أن يقوم الصندوق، من وقت لآخر، بالدخول في تعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة والشركات التابعة لتوفير خدمات للصندوق. ويتعين أن يتم الإفصاح عن تلك التعاملات إلى مجلس إدارة الصندوق وأن تتم بناءً على شروط السوق السائدة. وفي حالة رغب أحد الأطراف ذوي العلاقة أو إحدى الشركات التابعة، بما في ذلك أي صندوق آخر تم تأسيسه من قبل مدير الصندوق في الدخول في صفقة مع الصندوق أو مدير الصندوق، فإنه يلزم عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. وفي حال قرر مدير الصندوق استحواذ أو بيع عقار ما من الطرف ذي العلاقة أو إحدى الشركات التابعة، يجب أن يكون سعر الشراء المدفوع أو المتحصل عليه من قبل الصندوق متوافقاً مع تقييمات مستقلة.

٥. إقرار تعارض المصالح:

يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين

الصندوق ومدير الصندوق أو مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.

يقر مدير الصندوق بأن رئيس مجلس إدارة الصندوق الأستاذ بدر / بن فهد بن إبراهيم بن مقيل هو الرئيس التنفيذي لشركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة وهي من كبار الملاك في الصندوق والتي تتمثل نسبة ملكيتها ٦٨,٤٩% من وحدات الصندوق، وشركة شمو هي المالك السابق لبعض عقارات الصندوق وكما أن الأستاذ/ بدر يملك في شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة حيث تمثل نسبة ملكيته ٢٢% من إجمالي رأس مال الشركة.

كما تعتزم شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة كونها أحد المساهمين بشكل عيني وكونها البائع لبعض عقارات محفظة الصندوق المنوي الاستحواذ عليها خلال فترة الطرح الأولي للصندوق ، وهي إحدى الشركات التي ستتولى إدارة بعض العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار المستهدفة وهي (مكاتب وصلات عرض مبنى شهد و عمارة سكنية في حي النخيل)، الاستحواذ على نسبة ٦٩,١٢% من الوحدات في حال الحد الأدنى ونسبة ٦٨,٤٩% من الوحدات في الصندوق في حال الحد الأعلى.

كما أن السيد/ بندر بن فهد بن مقيل لديه ملكية في شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة بنسبة ٢٢% وهو أيضاً أحد المساهمين بشكل عيني في الصندوق من خلال ملكيته المباشرة على العقارات التالية (مستودع المصانع قطعه ١٩٧، و مستودع المصانع قطعة ٢٠٢، ومستودع المصانع قطعة ٢٠٧، ومستودع المصانع قطعة ٢٠٩، ومستودع المصانع قطعة ١٩٢)، وسيستحوذ على نسبة ١٠,٠٩% من الوحدات في الصندوق في حال الحد الأدنى و نسبة ٩,٩٩% من الوحدات في الصندوق في حال الحد الأعلى.

لذا فإننا نوصي بشدة لكافة المستثمرين المحتملين السعي للحصول على المشورة المستقلة من مستشاريهم المهنيين المرخصين من قبل هيئة السوق المالية.

١٩- رفع التقارير لمالكي الوحدات

١. الأحداث التي يجب رفع تقارير عنها

يرفع مدير الصندوق تقارير إلى هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات ويفصح عن المعلومات التالية على الفور ودون أي تأخير:

- (أ) عن أي تطورات جوهرية تدرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر في 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 قدرة الصندوق على الوفاء بالتزامات المتعلقة بأدوات الدينائي صفقة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو تأجيله أو رهنه بسعر يعادل أو يزيد على (١٠%) من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأحدث قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة أيهما أحدث؛
- (ب) أي خسائر تعادل أو تزيد على (١٠%) من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة أيهما أحدث؛ و
- (ج) أي نزاع بما في ذلك أي دعاوى قضائية أو دعاوى تحكيم أو وساطة حيث تكون القيمة المتضمنة تعادل أو تزيد على (٥%) من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة أيهما أحدث؛
- (د) أي زيادة أو نقصان في صافي قيمة أصول الصندوق تعادل أو تزيد على (١٠%) وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة أيهما أحدث؛
- (هـ) أي زيادة أو نقصان في إجمالي أرباح الصندوق تعادل أو تزيد على (١٠%) وفقاً لأحدث قوائم مالية سنوية مراجعة؛

- (و) أي صفقة بين الصندوق وبين طرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب يعادل أو يزيد على (١) % من إجمالي إيراد الصندوق وفقاً لأحدث قوائم مالية سنوية مراجعة؛
- (ز) أي انقطاع في أنشطة الصندوق يساوي الأثر المترتب عليه أو يزيد على ٥% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لأحدث قوائم سنوية مراجعة؛
- (ح) صدور أي حكم أو قرار أو أمر أو إعلان من جانب أي محكمة أو جهة قضائية، سواء في المرحلة الابتدائية أو الاستئنافية، والذي قد يؤثر سلباً على استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله بقيمة إجمالية تتجاوز ٥% من صافي قيمة الأصول وفقاً لأحدث قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث؛
- (ط) أي تغيير مقترح في صافي قيمة أصول الصندوق؛
- (ي) التقارير الربع سنوية والتقارير السنوية للصندوق؛
- (ك) أي تعديل في الشروط والأحكام؛
- (ل) المبالغ الموزعة للمالكي الوحدات؛
- ويتولى مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية وتقديمها إلى مالكي الوحدات تتضمن المعلومات الآتية:
١. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.
 ٢. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها (إن وجدت).
 ٣. توضيح نسبة قيمة العقارات المؤجرة ونسبة قيمة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي قيمة العقارات المملوكة (إن وجدت).
 ٤. نسبة الغيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق.
 ٥. بالنسبة لصندوق الاستثمار العقاري المتداول، نسبة الإيرادات الغير محصلة من إجمالي الإيرادات، ونسبة المصروفات الغير النقدية من صافي أرباح الصندوق.
 ٦. وصف للمؤشر الاسترشادي - حيثما ينطبق-، والموقع الإلكتروني لمزود الخدمة (إن وجد).
 ٧. جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق)، ويوضح:
 - (أ) صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.
 - (ب) صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.
 - (ج) أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.
 - (د) عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية.
 - (هـ) توزيع الدخل لكل وحدة (إن وجد).
 - (و) نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول.
 - (ز) نتائج مقارنة أداء المؤشر الاسترشادي للصندوق بأداء الصندوق.
 - (ح) نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها.
 ٨. سجل أداء يغطي ما يلي:
 - (أ) العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس).
 - (ب) العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس).
 - (ج) جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. ويجب أيضاً الإفصاح بشكل واضح عن إجمالي نسبة المصروفات، وعمّا إذا كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.
 ٩. إذا حدثت تغييراً أساسية أو غير أساسية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق، فيجب الإفصاح عنها بشكل واضح.

١٠. تقرير سنوي معتمد من مجلس إدارة الصندوق، على أن يحتوي - على سبيل المثال لا الحصر- على الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة بشأنها، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه.
١١. بيان حول العملات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.
١٢. تقرير تقييم المخاطر.

٢. نشر البيانات

يجب على مدير صندوق الاستثمار العقاري المتداول أن ينشر بياناً ربع سنوي من السنة المالية، وفقاً لمتطلبات الملحق (٦) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري (حيثما ينطبق)، خلال مدة لا تتجاوز (١٠) أيام عمل من نهاية الربع المعني، وذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة حيثما ينطبق.

٣. التقارير ربع السنوية

يجب أن يتضمن البيان ربع السنوي للصناديق العقارية المتداولة المعلومات الآتية بحد أدنى:

- (أ) سعر الوحدة بنهاية الربع بحسب آخر تقييم وهو كل من سعر تداول الوحدة السوق (سعر الإغلاق) وصافي قيمة الأصول للوحدة الصندوق بنهاية الربع المعني، ويُحتسب بطرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصولي ويُقسَم الناتج على عدد وحدات الصندوق.
- (ب) الدخل التأجيري على سعر الوحدة (إن وُجد)، وهو صافي دخل الصندوق من استثماره أصول عقارية مدرة للدخل فقط خلال الربع المعني إلى القيمة السوقية للوحدات.
- (ج) جدول يوضح المصروفات والأتعاب الإجمالية المحملة على الصندوق ونسبتها المئوية من أحدث قيمة لإجمالي أصول الصندوق، على أن يوضح الحد الأعلى لجميع المصروفات، وذلك بنهاية الربع المعني.
- (د) أداء سعر تداول الوحدة السوق (سعر الإغلاق) خلال الربع المعني، بالإضافة إلى صافي قيمة الأصول للوحدة الصندوق لنفس الفترة.
- (هـ) قائمة بأسماء جميع العقارات المكونة لمحفظة الصندوق، ونسبة قيمة كل عقار من إجمالي الأصول بالإضافة إلى نسبة الإشغال لكل عقار كما في نهاية الربع المعني.
- (و) صافي قيمة أصول الصندوق.
- (ز) نسبة الاقتراض من صافي قيمة أصول الصندوق ومدة انكشافها، وتاريخ استحقاقها.
- (ح) صافي قيمة أصول وحدات الصندوق.
- (ط) نسبة تكاليف الصندوق إلى صافي قيمة أصول الصندوق.
- (ي) أي تغييرات أساسية أو غير أساسية (كما هي معرفة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري) تؤثر عمل الصندوق تمت خلال الربع المعني (حيثما ينطبق).
- (ك) بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات (إن وُجدت) من خلال تضمين البيان الربعي التفاصيل التالية:
 - (١) إجمالي الأرباح الموزعة في الربع المعني.
 - (٢) عدد الوحدات القائمة التي تم التوزيع لها خلال الربع المعني.
 - (٣) قيمة الربح الموزع خلال الربع المعني وذلك لكل وحدة.
 - (٤) نسبة التوزيع من صافي قيمة أصول الصندوق.
 - (٥) 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 للملكي الوحدات الاطلاع على توزيعات الصندوق وعددها وأحجامها.

٤. التقارير السنوية

ويتولى مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية ونشرها في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها هيئة السوق المالية (حيثما ينطبق) ، وفقا لمتطلبات الملحق (٤) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري وتتضمن المعلومات الآتية:

- (أ) الأصول الأساسية التي يستثمر فيها الصندوق؛
- (ب) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها؛
- (ج) توضيح نسبة قيمة العقارات المؤجرة وغير المؤجرة إلى إجمالي العقارات التي يمتلكها الصندوق؛
- (د) نسبة الإيجار لكل أصل من أصول الصندوق من إجمالي إيجارات أصول الصندوق؛
- (هـ) نسبة الإيرادات غير المحصلة من إجمالي الإيرادات ونسبة المصروفات غير النقدية من صافي أرباح الصندوق؛
- (و) جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق على مدار السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ نشأة الصندوق) يفسر ما يلي:

- 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 في نهاية كل سنة مالية؛
- عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية؛
- توزيع الدخل لكل وحدة (إن وجد)؛
- نسبة التكاليف التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول؛
- صافي قيمة أصول وحدات الصندوق؛
- نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق من إجمالي قيمة الأصول؛
- نسبة الأصول المقترضة من إجمالي قيمة الأصول، ومدة انكشافها وتاريخ استحقاقها.

(ز) سجل أداء يبين ما يلي:

- العائد الإجمالي لمدة سنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ تأسيس الصندوق)؛
- العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات العشر الماضية (أو منذ تأسيس الصندوق)؛
- جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. وبالإضافة إلى ذلك، يفصح السجل عن أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.
- (ح) إذا حدثت تغيرات أساسية أو غير أساسية خلال الفترة وأثرت على أداء الصندوق فسيتم الإفصاح عنها بشكل واضح؛
- (ط) تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي والذي يحتوي، على سبيل المثال وليس الحصر، الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه؛
- (ي) بيان حول العمليات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة ذات الصلة مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها؛
- (ك) تقرير تقويم المخاطر.

٢٠- اجتماع مالكي الوحدات

(أ) بيان الظروف التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع مالكي الوحدات

١. يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بمبادرة منه.
٢. يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات خلال ١٠ أيام عمل من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.
٣. يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (١٠) أيام عمل من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين (٢٥%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

(ب) بيان اجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع مالكي الوحدات

١. تكون الدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات بإعلان ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول"، ومن خلال إرسال إشعار كتابي لأمين الحفظ قبل ١٠ أيام عمل على الأقل من تاريخ الاجتماع ولا تزيد عن ٢١ يوم عمل قبل تاريخ الاجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ انعقاد الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة. ويجب على مدير الصندوق حال إرسال الإشعار إلى مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي اجتماع، تقديم نسخة من هذا الإشعار إلى هيئة السوق المالية.
٢. 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 (١٠%) 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.
٣. يجوز لمدير الصندوق تعديل جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات خلال فترة الإعلان المشار إليها في الفقرة (د) أعلاه على أن يعلن ذلك في موقعه الإلكتروني وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (١٠) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد على (٢١) يوماً قبل الاجتماع.
٤. 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.
٥. لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (٢٥%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق ما لم تحدد شروط وأحكام الصندوق نسبة أعلى.
٦. إذا لم يستوفِ النصاب الموضح في الفقرة الفرعية (هـ) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثانٍ بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وإرسال إشعار كتابي إلى أمين الحفظ قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن ٥ أيام عمل. ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.
٧. يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.

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

- (أ) يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
- (ب) يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية.

- (ج) لا يجوز لمالك الوحدات الكبير التصويت اجتماع مالكي الوحدات على القرار الذي يتعلق بالاستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليه
- (د) يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من ٥٠% أو أكثر من (٧٥%) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصياً أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

٢١ - قائمة بحقوق مالكي الوحدات

- يحق لمالكي الوحدات بناءً على ما هو منصوص عليه صراحة في هذه الشروط والأحكام أو في لائحة صناديق الاستثمار العقاري ممارسة كافة حقوقه والذي يتضمن التالي:
- (١) حضور اجتماعات مالكي الوحدات والتصويت على القرارات خلالها.
 - (٢) التصويت فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل التالي:
 - التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فنته.
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
 - التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
 - الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
 - أي تغيير يؤدي المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.
 - أي تغيير يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق 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.
 - أي تغيير يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدّد من أصول الصندوق.
 - التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق.
 - زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
 - أي حالات أخرى تقررها هيئة السوق المالية من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
 - (٣) قبول المساهمات العينية لغايات زيادة رأس مال الصندوق.
 - (٤) قبول التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام.
 - (٥) قبول التقارير الدورية والتحديثات بما يتماشى مع هذه الشروط والأحكام.
 - (٦) تزويدهم بكافة المعلومات والتطورات الجوهرية لتمكين مالكي الوحدات من اتخاذ قراراتهم الاستثمارية بشكل مدروس ومبني على معلومات كافية.
 - (٧) فيما عدا خسارته لاستثماره في الصندوق أو جزء منه، لا يكون مالك الوحدات مسؤولاً عن ديون والتزامات الصندوق ذي العلاقة.
 - (٨) في حال إنهاء وتصفية الصندوق، يحق لمالكي الوحدات تلقي كافة مستحقاتهم قبل انتهاء مدة الصندوق. على أن يتم توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق.
 - (٩) يجب أن يعامل جميع مالكي الوحدات بالمساواة.

باستثناء حقوق مالكي الوحدات المنصوص عليها أعلاه أو في هذه الشروط والأحكام ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، لا يتمتع مالكو الوحدات بأي حقوق فيما يتعلق بإدارة الصندوق.

٢٢- المعلومات الأخرى

١. الزكاة

نظراً لاختلاف مدد الاستثمار في الصندوق من مالك لآخر فإن تحديد رأس الحول الذي تجب فيه الزكاة على كل مالك يختلف تبعاً لذلك، وعليه فإن إدارة الصندوق لن تقوم بإخراج الزكاة الشرعية على الأموال المشتركة في الصندوق؛ وإنما تترك الأمر لكل مستثمر ليقوم باستخراج زكاته بنفسه، وعلى الرغم مما ذكر، بموجب القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) وتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤هـ، واللائحة التنفيذية لجباية الزكاة الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٢٢١٦) وتاريخ ٧ رجب ١٤٤٠هـ، بموجب القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) وتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤هـ، واللائحة التنفيذية لجباية الزكاة الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٢٢١٦) وتاريخ ٧ رجب ١٤٤٠هـ، وحيث نص القرار الوزاري على أن الصناديق الاستثمارية الموافقة على تأسيسها من قبل هيئة السوق المالية قبل تاريخ سريان القرار (١ يناير ٢٠٢٣) يجب عليها التسجيل لدى الهيئة لأغراض الزكاة قبل انتهاء سنتها المالية القائمة عند سريان القرار، عليه فقد قام مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتم الحصول على رقم مميز للصندوق، وسوف يقوم مدير الصندوق بالالتزام بتقديم إقرار المعلومات خلال مائة وعشرين (١٢٠) يوماً من تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق لكل سنة مالية على حدة.

٢. المطورون

يقوم مدير الصندوق بالتعاقد مع واحد أو أكثر من المطورين لكل العقار في حال القيام بأنشطة التطوير العقاري (بما في ذلك تجديد أو إعادة تطوير) المشروع. ويقوم المطور بإعداد خطة رئيسية لكل مشروع، وتأمين والحفاظ على جميع الموافقات اللازمة، وإبرام العقود مع استشاريين التصميم، والإشراف على تصميم المشروع. وبناءً على كل حالة على حدة، يجوز تعيين المطور للتعاقد مع مقاولين فرعيين لإنجاز المشروع وفقاً لتصميم المشاريع المعتمدة واستلام المشروع المنجز من المقاولين والشروع في حملات التسويق والمبيعات للمشروع. وللتوضيح، يجوز لمدير الصندوق تعيين إحدى الشركات التابعة له كمطور للمشروع.

٣. مزودو الخدمات الآخرون

يجوز لمدير الصندوق من وقت لآخر الاستعانة باستشاريين إضافيين ومزودي خدمات آخرين خارجيين فيما يتعلق بأحد الأصول أو أكثر، بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، المطورين ومديري الأملاك 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.

٤. إجراءات الشكاوي

يستقبل مدير الصندوق شكاوى المستثمرين في الصندوق عن طريق وحدة خدمات العملاء على الرقم +٩٦٦١١٤٩٤٤٠٦٧ أو عن طريق البريد الإلكتروني (complaints@wasatah.com.sa). وفي حالة طلب الجهات القضائية المختصة أو هيئة السوق المالية نتائج أي شكوى صادرة عن أي مستثمر من المستثمرين في الصندوق، فعلى مدير الصندوق تزويدها بجميع المستندات المرتبطة بالموضوع. كما يزود مدير الصندوق المستثمرين بالإجراءات الخاصة بمعالجة الشكاوى حال طلبها. وفي حالة تعذر الوصول إلى تسوية أو لم يتم الرد خلال ٣٠ يوم عمل من تقديم إخطار بذلك، يحق للمشتري إيداع شكواه لدى، كما يحق للمشتري إيداع شكواه لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية التابعة لهيئة السوق المالية.

٥. تسوية المنازعات القائمة

صندوق الاستثمار العقاري ومدير الصندوق خاضعان لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذ والخطط واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية، وأن الجهة القضائية المختصة بالنظر في أي نزاع ناشئ من أو عن الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري هي لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية.

٢٣- متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق

(لا ينطبق)

٢٤- لجنة الرقابة الشرعية

يعتزم مدير الصندوق أن يستثمر الصندوق ويقوم بتسيير شؤونه بطريقة متوافقة مع معايير لجنة الرقابة الشرعية للصندوق، تم تعيين دار المراجعة الشرعية ذ.م.م. كمستشار شرعي للصندوق ("المستشار الشرعي"). وشركة دار المراجعة الشرعية شركة رائدة في مجال الاستشارات والرقابة الشرعية وهي مرخصة من مصرف البحرين المركزي، وتقدم خدماتها لقطاعات الأعمال المختلفة حيث تعمل كمراقب ومستشار شرعي للعديد من الشركات تتوزع على ١٢ دولة مختلفة في الولايات المتحدة وأوروبا وأفريقيا وآسيا ودول مجلس التعاون الخليجي. وترتبط الدار بنخبة من المستشارين الشرعيين في عدد من دول العالم المختلفة مما يجعلها واحدة من الهيئات الاستشارية الشرعية القليلة التي يمكن أن تلبى احتياجات العملاء والأعمال التجارية على نطاق دولي. وبصرف النظر عن عملها في المملكة المتحدة وكندا وفرنسا وأستراليا وهونغ كونغ وسويسرا ودول مجلس التعاون الخليجي، تقدم الدار خدماتها للعديد من قطاعات الأعمال ومن أهمها قطاع التأمين والاستثمار، حيث تعمل الدار كمراقب ومستشار شرعي لما نسبته ٢١٪ من شركات التأمين، و ١٣٪ من شركات الاستثمار المدرجة في السوق السعودية.

لجنة الرقابة الشرعية التي سوف تقوم بمراجعة واعتماد مستندات الصندوق وعملياته هي الشيخ محمد أحمد سلطان، كما ستقوم الدار بتعيين فريق التدقيق الشرعي للقيام بأعمال المراجعة الدورية والرقابة الشرعية على أنشطة الصندوق لتؤكد لجنة الرقابة الشرعية ومجلس إدارته بأن عمليات الصندوق واستثماراته متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية.

وتتميز دار المراجعة الشرعية ذ.م.م. بتقديم خدماتها بمهنية عالية من خلال مراجعة واعتماد المنتجات، بالإضافة إلى الاستشارات الشرعية والتدقيق الشرعي وفحص الأسهم المدرجة في أسواق التداول.

عنوان المستشار الشرعي:

دار المراجعة الشرعية ذ.م.م.

ص.ب. ٢١٠٥١

المنامة - مملكة البحرين

(أ) أسماء أعضاء لجنة الرقابة الشرعية ومؤهلاتهم

الشيخ محمد أحمد السلطان

الشيخ محمد أحمد لديه خبرة تفوق ١٠ سنوات في مجال الاستشارات الشرعية والأكاديمية الخاصة بالتمويل والمصرفية الإسلامية والمتعلقة بإعادة تصميم المنتجات التقليدية، وإعادة هيكلة الصناديق الاستثمارية سواء في البنوك وشركات التأمين وشركات إدارة الأوراق المالية، وقطاع الأسهم والعمل على إيجاد الحلول العملية والدقيقة والفنية من أجل الحصول على الموافقة الشرعية بصورة سريعة ومتقنة، هو جزء من فريق العمل في

الدار وذو معرفة بالقانون والفقه الشرعي (فقه المعاملات). بصفته المراجع الشرعي الداخلي للدار فإن عمله يقوم على مساعدة الشركات والمؤسسات المالية لتحسين أنظمتها وهيكلها لتتوافق مع الشريعة الإسلامية، ويساعد العملاء على مراجعة خطط منتجاتهم وإيجاد النظم الإجرائية لهيكلها بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وأولويات العمل، كما يعمل على معاونتهم في فهم البنود الأساسية والممارسات المثلى لإدارة المنتجات.

التاريخ المهني:

- البنوك :
 - المستشار الشرعي لبنك يوباف | فرنسا
 - عضو هيئة الرقابة الشرعية في بنك زمان الإسلامي | كا زخستان
 - عضو هيئة الرقابة الشرعية للبنك التجاي الدولي الإسلامي | دبي
- المؤسسات المالية:
 - عضو هيئة الرقابة الشرعية لشركة أمريكان إكسبريس المحدودة | السعودية
 - المستشار الشرعي للمستثمر، نمو كابيتال، مشاركة | السعودية
 - عضو هيئة الرقابة الشرعية لشركة الخير المالية، الوساطة، سويكوب | السعودية
- وغيرها العديد من البنوك والمؤسسات المالية وشركات التأمين

استعرضت لجنة الرقابة الشرعية هيكل الصندوق وطريقة تشغيله المقترحة على النحو الوارد في هذه الشروط والأحكام.

(ب) بيان أدوار لجنة الرقابة الشرعية ومسؤولياتهم

دور لجنة الرقابة الشرعية يتمثل فيما يلي:

- ١- دراسة ومراجعة شروط وأحكام الصندوق وأهدافه وسياساته الاستثمارية، للتأكد من تقيدها بأحكام الشريعة.
- ٢- تحديد المعايير والأحكام الشرعية التي يجب على مدير الصندوق التقيد بها خلال إدارته لاستثمارات الصندوق.
- ٣- وضع آلية لاحتساب العنصر الواجب استبعاده من الصندوق –إن وجد- والتأكد من استبعاده إلى أوجه البر والخير.
- ٤- مراقبة استثمارات الصندوق وأعماله وفق معايير لجنة الرقابة الشرعية المحددة، وذلك من خلال إجراء أعمال الرقابة الشرعية من قبل المراقبين الشرعيين كل ٣ أشهر ورفع تقارير رقابية دورية وسنوية للهيئة الشرعية.
- ٥- اتخاذ الإجراء اللازم تجاه الملحوظات الرقابية التي يقف المراقبون الشرعيون بعد مناقشتهم للجهة المعنية.

(ج) تفاصيل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية

سيقوم مدير الصندوق بتحمل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية ولن يتحمل الصندوق أي رسوم.

٢٥- خصائص الوحدات

جميع الوحدات من فئة واحدة، ويتمتع مالكوها بحقوق متساوية ويعاملون بالمساواة من قبل مدير الصندوق، حيث تمثل كل وحدة حصة مشاعة متساوية في أصول الصندوق، وليس لمدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع أي مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبة فيها، إلا إذا كان مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن أو أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن أو مقدم المشورة أو الموزع مالكاً لوحدات الصندوق، وذلك في حدود ملكيته، أو كان مسموحاً بهذا المطالبات بموجب أحكام هذه اللائحة.

٢٦- تعديل شروط الصندوق وأحكامه

(١) التغييرات الأساسية

- (أ) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق المعني على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي (باستثناء التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق والذي يتطلب صدور قرار خاص للصندوق).
- (ب) يجب على مدير الصندوق - بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات وفقاً للفقرة (١) أعلاه - الحصول على موافقة الهيئة على التغيير الأساسي المقترح للصندوق.
- (ج) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق ولجنة الرقابة الشرعية قبل إجراء أي تغيير أساسي.
- (د) يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات والإفصاح عن تفاصيل التغييرات الأساسية في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية (نمو) قبل (١٠) أيام عمل من سريان التغيير.
- (هـ) يجب بيان تفاصيل التغييرات الأساسية في تقارير الصندوق التي يُعدها مدير الصندوق وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري.

التغييرات غير الأساسية

يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة والإفصاح في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة عن أي تغييرات غير أساسية للصندوق (كما هي معرفة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري) قبل (١٠) أيام عمل من تاريخ سريان التغيير.

٢٧- إقرارات مدير الصندوق

يرجى مراجعة الاقرارات الواردة في الملحق (ب) من هذا المستند.

٢٨- النظام المطبق

تُشكل هذه الشروط والأحكام عقداً ملزماً من الناحية القانونية بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاشتراك في الوحدات وشراؤها أو إجراء أي تصرف عليها موافقة ضمنية على هذه الشروط والأحكام.

وتخضع هذه الشروط والأحكام وتُفسر وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.

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 لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية المؤسسة من قبل هيئة السوق المالية.

علماً أن صندوق الواحة ريت ومدير الصندوق شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) خاضعان لنظام السوق المالية ولوائحها التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية، وأن الجهة القضائية المختصة بالنظر في أي نزاع ناشئ من أو عن الاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة هي لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية.

الملحق (أ): ملخص الإفصاح المالي

فئة الصندوق	صندوق استثمار عقاري مغلق متداول في السوق الموازية (نمو)
أهداف الصندوق	إن الهدف الاستثماري للصندوق هو الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخلٍ دوري وتآجيري، وتوزّع نسبة محددة لا تقل عن ٩٠% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق. وتوزع الأرباح المذكورة باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصالح مالكي الوحدات وفي حالة عدم إعادة استثمارها خلال ستة أشهر من تاريخ البيع يتم توزيعها على مالكي الوحدات.
التوزيعات المستهدفة	٩٠% من صافي أرباح الصندوق السنوية نقداً على مالكي الوحدات خلال مدة الصندوق.
مدير الصندوق	شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
أمين الحفظ	شركة البلاد للاستثمار
رسوم الاشتراك	٢% من مبلغ الاشتراك النقدي. يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم اشتراك كحد أقصى ٢% من المبلغ المشترك به والمخصص، وذلك خلال فترة الطرح العام الأولي أو عند أي زيادة لصافي قيمة أصول الصندوق تدفع مرة واحدة عند الاشتراك الأولي بالصندوق أو زيادة صافي قيمة أصول الصندوق.
أتعاب الإدارة	١% من إجمالي قيمة أصول الصندوق. رسوم سنوية تحمل على الصندوق بشكل يومي من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر تقييم بعد خصم المصاريف تحسب بشكل يومي وتُدفع كل ثلاثة أشهر، ابتداءً من تاريخ الإدراج. وتُدفع أول دفعة لأتعاب الإدارة على أساس تناسبي بحيث يُؤخذ بعين الاعتبار الأيام التي مضت من ربع السنة الميلادية. وفي حال لم يكن لدى الصندوق سيولة نقدية كافية متوفرة لدفع أتعاب الإدارة في بداية ربع السنة الميلادية، يمكن تأجيل دفع الأتعاب لحين توفر سيولة نقدية كافية لدى الصندوق. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق. تدفع كل ثلاثة أشهر.

يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسماً سنوياً بحد أقصى ٠,٠٥% من قيمة أصول الصندوق العقارية على أن لا يقل المبلغ المدفوع شهرياً عن ١١,٠٠٠ ريال سعودي، حيث يستند على أحدث تقييم للأصول العقارية. تحتسب بشكل يومي وتُدفع بشكل ربع سنوي نهاية كل ربع سنة. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق. تفاصيل رسوم الحفظ <table border="1"> <thead> <tr> <th>حجم الصندوق</th> <th>الرسوم</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>من ١٠٠٠٠ مليون ريال سعودي</td> <td>٦ نقاط أساس في السنة (٠,٠٦%)</td> </tr> <tr> <td>من ٣٠٠٠-١٠٠ مليون ريال سعودي</td> <td>٥ نقاط أساس في السنة (٠,٠٥%)</td> </tr> <tr> <td>أكبر من أو يساوي ٣٠٠ مليون ريال سعودي</td> <td>٤ نقاط أساس في السنة (٠,٠٤%)</td> </tr> </tbody> </table> الحد الأدنى لرسوم الحفظ مبلغ ١١,٠٠٠ ريال كل شهر. يتم دفع الرسوم بشكل ربع سنوي بناءً على قيمة الأصول المحتفظ بها للفترة السابقة. بالإضافة إلى رسوم أخرى وهي كالتالي: - رسوم إعداد أولية بمقدار ٦٠,٠٠٠ ريال سعودي . - رسوم إضافية لإعداد شركات ذات الأغراض الخاصة بمقدار ٢٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل شركة.	حجم الصندوق	الرسوم	من ١٠٠٠٠ مليون ريال سعودي	٦ نقاط أساس في السنة (٠,٠٦%)	من ٣٠٠٠-١٠٠ مليون ريال سعودي	٥ نقاط أساس في السنة (٠,٠٥%)	أكبر من أو يساوي ٣٠٠ مليون ريال سعودي	٤ نقاط أساس في السنة (٠,٠٤%)	رسوم الحفظ
حجم الصندوق	الرسوم								
من ١٠٠٠٠ مليون ريال سعودي	٦ نقاط أساس في السنة (٠,٠٦%)								
من ٣٠٠٠-١٠٠ مليون ريال سعودي	٥ نقاط أساس في السنة (٠,٠٥%)								
أكبر من أو يساوي ٣٠٠ مليون ريال سعودي	٤ نقاط أساس في السنة (٠,٠٤%)								
يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلية التمويل بما يعادل نسبة ١% من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق. تدفع مرة واحدة عند الحصول على أي تسهيلات بنكية.	أتعاب هيكلية التمويل								
يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب بقيمة ٤٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً، مقسمة إلى ٣٧,٥٠٠ ريال سعودي مقابل مراجعة قوائم الصندوق و ١٠,٠٠٠ ريال سعودي مقابل مراجعة قوائم الشركة ذات الغرض الخاص، كمبلغ مقطوع تحتسب على الصندوق بشكل يومي وتُدفع بشكل نصف سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	أتعاب مراجع الحسابات								
يدفع الصندوق لمستشار الزكاة والضريبة أتعاب سنوية إجمالية بمبلغ ٢٥,٠٠٠ ريال سعودي لتقديم الإقرار الزكوي بالإضافة إلى مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي أتعاب تقديم فاتورة الكترونية للخدمات الاستشارية، تحتسب الأتعاب بشكل يومي وتُدفع بشكل نصف سنوي. بالإضافة إلى مبلغ ٣,٠٠٠ ريال سعودي لتقديم تقرير ضريبة القيمة المضافة الربع سنوية أو مبلغ ٢,٥٠٠ ريال لتقديم تقرير ضريبة القيمة المضافة الشهرية، تحتسب بشكل يومي وتُدفع بشكل ربع سنوي.	أتعاب مستشار الزكاة والضريبة								
سيقوم مدير الصندوق بتحمل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية ولن يتحمل الصندوق أي رسوم.	أتعاب لجنة الرقابة الشرعية								
سيتمثل الصندوق دفع مبالغ التطهير متى ما رأت لجنة الرقابة الشرعية الخاصة بصندوق الواحة ريت خلال عملية التدقيق على عمليات الصندوق ضرورة استقطاع مبلغ من الإيرادات المحققة.	مبالغ التطهير								

أتعاب إدارة الممتلكات

يدفع الصندوق الرسوم التالية:

١. مبلغ سنوي وقدره ٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي غير شاملة ضريبة القيمة المضافة الى شركة شمو للإستثمار التجاري المحدودة.

لإدارة العقارات التالية :

- عمارة سكنيه في حي النخيل
- مكاتب وصلات عرض مبنى شهد

وتفاصيل المبلغ على النحو التالي:

يلتزم الطرف الأول بأن يدفع للطرف الثاني نظير القيام بالمسؤوليات الواردة في هذه الاتفاقية مبلغ ٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (فقط ثمانمائة ألف) سنوياً غير شاملة ضريبة القيمة المضافة، تدفع على

النحو التالي:

(ت) ٣٥,٠٠٠ ريال، خمسة وثلاثون ألف ريال تدفع بصفة شهرية نهاية كل شهر بمبلغ إجمالي سنوي وقدره ٤٢٠,٠٠٠ ريال، أربعمائة وعشرون ألف ريال.

(ث) المبالغ المتبقية وتمثل مبلغ ٣٨٠,٠٠٠ تدفع عند تحصيل كامل المبالغ الإيجارية المستحقة للصندوق على أن تدفع هذه المبالغ بنسبة وتناسب مع المبالغ المحصلة بعد التحصيل مباشرة ويستثنى من ذلك المستأجرين المتعثرين.

على أن يقوم الطرف الثاني بتعيين الموظفين التاليين كما هو موضح لكل عقار:

- عمارة سكنيه في حي النخيل.
- موظف واحد (غير سعودي) مسؤول عن الطرف الثاني للقيام بالمسؤوليات الواردة في هذه الاتفاقية، بالإضافة الى قيامه بأعمال (مشرف مباني) والنظافة.
- مكاتب وصلات عرض مبنى شهد
- أربعة موظفين (غير سعوديين) مسؤولين عن الطرف الثاني للقيام بالمسؤوليات الواردة في هذه الاتفاقية حسب التالي:
- مشرف مباني (عدد ٢)
- عامل نظافة (عدد ٢)
- موظف خدمة عملاء للتنسيق مع المستأجرين بشأن الشكاوى وطلبات الصيانة وأي طلبات أخرى متعلقة بالعقار.
- تعيين مشرف (سعودي) يشرف على عمل جميع الخمسة موظفين أعلاه.

٢. المبالغ السنوية الموضحة وفقاً للجدول في الأسفل الى مكتب حلم الصفوة للعقارات، على أن لا يتم دفع هذه المبالغ للطرف الثاني حتى يتم دفع كامل المبلغ الإيجاري المتفق عليه مع المستأجر وفقاً للعقد.

العقار	المبلغ / النسبة	تدفع بواسطة
معارض ومكاتب الحابر	٢,٥% من صافي الإيرادات المتحصلة، وقد بلغت بناءً على الدخل الحالي للعقار بتاريخ صدور هذه الشروط والأحكام بمبلغ وقدره ٥٥,٢٠٠ ريال غير شامل ضريبة القيمة المضافة وقد تختلف هذه المبالغ مستقبلاً بناءً على دخل للعقار.	صندوق الواحة ريت
مستودعات العزيريه قطعه ٩	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر
مستودعات العزيريه قطعه ١٠	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر

مستودع المصانع قطعه ١٩٧	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر
مستودع المصانع قطعه ٢٠٢	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر
مستودع المصانع قطعه ٢٠٧	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر
مستودع المصانع قطعه ٢٠٩	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر
معارض المصانع قطعه ١٩٢	٢,٥% من صافي الإيرادات المتحصلة وقد بلغت بناءً على الدخل الحالي للعقار بتاريخ صدور هذه الشروط والأحكام مبلغ وقدره ١٨,٧٥٠ ريال غير شامل ضريبة القيمة المضافة وقد تختلف هذه المبالغ مستقبلاً بناءً على دخل العقار.	صندوق الواحة ريت

قد يحتاج مدير الصندوق لتعيين مدير عقار أو أكثر بحسب ما تقتضيه حالة عقارات الصندوق وتشغيلها، ويتم تحديد نطاق عمل والتزامات كل مدير عقار والرسوم المستحقة له على أساس مبلغ ثابت أو نسبة من إيرادات الصندوق أو كلاهما ويمكن لمدير الصندوق التعاقد مع عدد غير محدود من المشغلين حسب الحاجة وبناءً على الأسعار السائدة في السوق، ويتحمل الصندوق تلك الرسوم حسب تكلفتها الفعلية.

يتم التفاوض عليها حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم احتسابها بناءً على التكلفة الفعلية ويتم الإفصاح عنها لمالكي الوحدات. ومن المتوقع أن تبلغ التكاليف السنوية كحد أقصى ٠,٢٥% من صافي قيمة أصول الصندوق. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق. وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت. وقد قام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقية تقييم مع شركة JLL حسب التفاصيل التالية، مع العلم أن هذه الرسوم غير شاملة للضرائب

فترة التقييم	الرسوم
٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٨٠,٠٠٠ ريال سعودي
٣٠ يونيو ٢٠٢٣	٨٠,٠٠٠ ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٣	٨٥,٠٠٠ ريال سعودي
٣٠ يونيو ٢٠٢٤	٨٥,٠٠٠ ريال سعودي
٣١ ديسمبر ٢٠٢٤	٨٥,٠٠٠ ريال سعودي
٣٠ يونيو ٢٠٢٥	٨٥,٠٠٠ ريال سعودي

يدفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة ٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.

يتحمل الصندوق رسوم النشر على موقع السوق المالية السعودية مرة واحدة سنوياً وقدرها ٥,٠٠٠ ريال سعودي، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.

سيتقاضى كل عضو مجلس إدارة مستقل مبلغ ١٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل إجتماع، وبحد أقصى ٣٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكل عضو مجلس إدارة مستقل تدفع بعد الاجتماع مباشرة، ولا يتم دفع مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق الغير مستقلين. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت.

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم بقيمة ١% من سعر شراء أو بيع كل أصل عقاري يستحوذ عليه أو يبيعه

مصاريف الصفقات

لقاء جهوده في إتمام عمليات البيع والشراء لأي أصل عقاري لصالح الصندوق طوال عمر الصندوق تستحق وتدفع بعد إتمام عملية البيع أو الشراء مباشرة. وسيتم الإفصاح عن ذلك إلى مالكي الوحدات في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت. تصبح هذه الرسوم واجبة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع لكل أصل عقاري. لاتطبق هذه الرسوم على محفظة الاستثمار المستهدفة المراد الإستحواذ عليها عند تأسيس الصندوق.	
في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، يستحق المطور رسوماً يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها دون أي حد أدنى أو أقصى لها. ولتجنب الشك، لا تنطبق هذه الرسوم على العقارات المطورة تطويراً انشائياً. وفي حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري سيتم الإفصاح لمالكي الوحدات عن رسوم التطوير. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت.	رسوم التطوير
يتحمل الصندوق كامل مبلغ عمولة الوساطة وهي بحد أقصى ٢,٥٠% من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري تدفع لطرف ثالث إما للمسوق أو الوسيط وذلك وفق عقد وساطة، بعد إتمام عملية الإستحواذ، وقد يكون الوسيط أو مستلم السعي أو جزء منه طرف ذو علاقة. وبالنسبة للمحفظة التأسيسية للصندوق فلن يكون هناك أي رسوم سعي تدفع من قبل الصندوق.	رسوم السعي
من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في السوق المالية السعودية: • ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و • ٢٢٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفع سنوياً إلى السوق المالية السعودية في مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات. قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية	رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية
من المتوقع أن يدفع الصندوق للسوق المالية السعودية رسوم الإدراج الآتية: • ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و • ٠,٠٣% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (بحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وبحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي). قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية.	رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية
يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل خلال عمر التمويل، والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب التمويل و التي تدفع لمرة واحدة فقط عند ترتيب التمويل الخاص بالصندوق. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق. سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت.	مصاريف التمويل
ما لم يذكر خلاف ذلك، يشار إلى جميع الرسوم والمصاريف في هذه الشروط والأحكام دون احتساب ضريبة القيمة المضافة، وبالتالي في حال استحقاق ضريبة القيمة المضافة على أي خدمة أو سلعة مقدمة من الغير لصالح للصندوق أو مدير الصندوق بصفته مديراً للصندوق، يلتزم مدير الصندوق بأخذ المستحقات الضريبية بعين الاعتبار حيث يتم زيادة المقابل المدفوع من الصندوق لمزود الخدمة ذات العلاقة بقيمة تعادل ضريبة القيمة المضافة المستحقة على الصندوق.	ضريبة القيمة المضافة
بموجب القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) وتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤هـ، واللائحة التنفيذية لجباية الزكاة الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٢٢١٦) وتاريخ ٧ رجب ١٤٤٠هـ، وحيث نص القرار الوزاري على أن الصناديق الاستثمارية الموافق على تأسيسها من قبل هيئة السوق المالية قبل تاريخ سريان القرار (١ يناير ٢٠٢٣) يجب عليها التسجيل لدى الهيئة لأغراض الزكاة	الزكاة

قبل انتهاء سنتها المالية القائمة عند سريان القرار، عليه فقد قام مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتم الحصول على رقم مميز للصندوق، وسوف يقوم مدير الصندوق بالالتزام بتقديم إقرار المعلومات خلال مائة وعشرين (١٢٠) يوماً من تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق لكل سنة مالية على حدة. وحتى ذلك الحين فإن مدير أن مدير الصندوق لن يتولى إخراج الزكاة حالياً وأن مسؤولية اخراج الزكاة تقع على ملاك الوحدات.	
يتحمل الصندوق تكاليف المخالفات النظامية وتكاليف التقاضي والتعويض حسب تكلفتها الفعلية.	المخالفات النظامية وتكاليف التقاضي والتعويض
سيتحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخرى وهي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق، وعلى سبيل المثال لا للحصر رسوم التأمين وأتعاب المحامين وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية. وسيتحمل الصندوق جميع الرسوم التي قد تُفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة لأداء الصندوق لالتزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام، كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق. يشار إلى أن مثل هذه الرسوم لا تدفع لمدير الصندوق ولا يمكن تقديرها بشكل مسبق، وسيتم خصمها بناءً على المصروفات الفعلية والإفصاح عن ذلك. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في مخلص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام. ولا ينوي الصندوق تقديم أي حسم على المصاريف أو تنازل عنها، وللتوضيح فإنه من المتوقع أن يبلغ مجموع هذه التكاليف ٠,٥% (نصف بالمئة) من قيمة أصول الصندوق غير شاملة للتمويل والإهلاك والانخفاض في قيمة الأصول العقارية وأي رسوم ذكرت أعلاه أو غير محددة من الجهة المستحقة كالتقييم العقاري.	مصاريف أخرى

الملحق (ب): اقرارات مدير الصندوق

١. يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام "(صندوق الواحة ريت)" قد أُعدت وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

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

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

٤. كذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر - غير ما هو مفصّل عنه في هذه الشروط والأحكام وأدناه- بين أي من الآتي:

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

تعارض المصالح:

أولاً: مكاتب وصالات عرض مبنى شهد

- تمثل المبالغ الإيجارية لشركة شمو الغذائية للتجارة مانسبته ٣,٥٨% من صافي القيم الإيجارية للعقار، علماً أن السيد عبدالعزيز بن فهد بن مقيّل هو مالك للشركة ويملك مانسبة ٢٢% من شركة شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة.
- تمثل المبالغ الإيجارية لشركة المقيّل الخيرية مانسبته ١,٤١% من صافي القيم الإيجارية للعقار، علماً أن السيد بندر بن فهد بن مقيّل هو مالك للشركة ويملك مانسبة ٢٢% من شركة شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة.

ثانياً: مستودعات العزينة قطعة ١٠:

- تمثل المبالغ الإيجارية لشركة شمو الغذائية للتجارة مانسبته ٧,٢٣% من صافي القيم الإيجارية للعقار، علماً أن السيد عبدالعزيز بن فهد بن مقيّل هو مالك للشركة ويملك مانسبة ٢٢% من شركة شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة.

ثالثاً: إدارة الأملاك:

- تعتزم شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة، وهي إحدى الشركات التي ستتولى إدارة بعض العقارات المكونة لمحفظة الاستثمار المستهدفة وهي (مكاتب وصالات عرض مبنى شهد و عمارة سكنية في حي النخيل)، الاستحواذ على نسبة ٦٩,١٢% من الوحدات في حال الحد الأدنى ونسبة ٦٨,٤٩% من الوحدات في الصندوق في حال الحد الأعلى.
- كما أن السيد/ بندر بن فهد بن مقيّل لديه ملكية في شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة بنسبة ٢٢% وهو أيضاً أحد المساهمين بشكل عيني في الصندوق من خلال ملكيته المباشرة على العقارات التالية (مستودع المصانع قطعة ١٩٧، ومستودع المصانع قطعة ٢٠٢، ومستودع المصانع قطعة ٢٠٧، ومستودع المصانع قطعة ٢٠٩، ومستودع المصانع قطعة ١٩٢)، وسيستحوذ على نسبة ١٠,٠٩% من

الوحدات في الصندوق في حال الحد الأدنى و نسبة ٩,٩٩% من الوحدات في الصندوق في حال الحد الأعلى.

رابعاً: مجلس إدارة الصندوق:

- الأستاذ بدر / بن فهد بن ابراهيم بن مقيل هو الرئيس التنفيذي لشركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة وهي من كبار الملاك في الصندوق والتي تتمثل نسبة ملكيتها ٦٨,٤٩% من وحدات الصندوق، وشركة شمو هي المالك السابق لبعض عقارات الصندوق وكما أن الأستاذ/ بدر يملك في شركة شمو للاستثمار التجاري المحدوده حيث تمثل نسبة ملكيته ٢٢% من إجمالي رأس مال الشركة.

٥. يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر/ غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين غير المذكورة في هذا الشروط والأحكام.

٦. يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأيّ دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أيّ أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أيّ مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

٧. يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسينطبق ذلك على أيّ عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.

٨. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أيّ نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمّة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق شركة الوساطة المالية "وساطة كابيتال" يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق.

٩. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح من شأنها أن تؤثر في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق.

١٠. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أيّ رسوم أخرى غير الرسوم المذكورة في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة "١٥" من الشروط والأحكام.

١١. يقر مدير الصندوق أن الصندوق لن يدرّج إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق أو نقل منفعته، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح الموضحة في الفقرة "(١١-ك)" من الشروط والأحكام، ستُردّ كامل مبالغ الاشتراك للمشاركين.

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

١٣. يقر مدير الصندوق بأنه قد أفصح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر في قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق الشروط والأحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير ما ذكر في الشروط والأحكام.

١٤. يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من (٥٠%) أو أكثر من (٧٥%) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فنته.
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق.
- التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.
- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.
- أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق.
- التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدّد من أصول الصندوق المغلق.
- التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق المغلق.
- زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.
- أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

١٥. يقر مدير الصندوق بأنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك بحسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول، وسيعمل مدير الصندوق والمديرون والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارون التابعون 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 لخسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق، فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية - ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف - وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل، وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

١٦. يقر مدير الصندوق بأنه قد يَبْن للمقيّم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرْحاً عاماً وتضمين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية عقود إيجار العقارات.

الملحق (ج): معايير لجنة الرقابة الشرعية

- أ. يجب أن تكون جميع استثمارات واستراتيجيات الصندوق متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية.
- ب. يجب مراجعة جميع الصفقات الاستثمارية للصندوق والموافقة عليها من قبل لجنة الرقابة الشرعية قبل تنفيذها.
- ت. يجب استثمار السيولة النقدية في أدوات متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية.
- ث. يجب أن تكون جميع العقود والاتفاقيات المنفذة من قبل الصندوق متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية.
- ج. يجب أن تعرض جميع عقود الاستحواذ والتأجير على لجنة الرقابة الشرعية قبل تنفيذها تجنباً لإمكانية وجود بنود فيها لا تتفق مع الضوابط والمعايير الشرعية، فيتسنى للجنة التعديل عليها قبل تنفيذها.
- ح. يجوز للصندوق أن يستثمر فيما يلي:
 - صناديق الإجارة المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية والمدارة من قبل مدير استثمار لديه لجنة رقابة شرعية تشرف على أنشطته.
 - صكوك الإجارة المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية والمعتمدة من قبل لجنة رقابة شرعية تشرف على أنشطته.
 - صناديق صكوك الإجارة المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية والمدارة من قبل مدير استثمار لديه لجنة رقابة شرعية تشرف على أنشطته.
- خ. يجب ألا يستثمر الصندوق أو يستحوذ على السندات التقليدية والأسهم الممتازة والأدوات المالية المبنية على أسعار الفائدة مثل الخيارات والعقود الآجلة والمقايضة أو الادوات المالية المماثلة.
- د. يجب تدقيق معاملات الصندوق من فريق التدقيق الشرعي مرة واحدة في السنة على الأقل للتأكد من امتثالها لضوابط ومعايير لجنة الرقابة الشرعية.
- ذ. يجب في معاملات الإجارة مراعاة التزام الضوابط والمعايير الشرعية الآتية -لمزيد من التفاصيل الرجاء الرجوع لمعيار الإجارة والإجارة المنتهية بالتملك (٩) من معايير أيوفي:-
 - يجب استقطاع مبلغ هامش الجدية -إن أخذ- للضرر الفعلي فقط، والذي لحق المؤسسة بسبب عدم وفاء العميل بوعده.
 - يجب تملك العين أو الحصول على حق الانتفاع بها قبل الشروع في تأجيرها.
 - يجب النص في عقد الإجارة على مدة تأجير العين.
 - يجب التأكد من عدم إبرام عقدين لنفس العين في مدة واحدة.
 - يجب أن تكون منفعة العين المراد تأجيرها متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية.
 - يجب أن يتحمل المؤجر -لا المستأجر- تكاليف الصيانة الأساسية للعين المراد تأجيرها، ويجوز للمؤجر توكيل المستأجر بإجراء الصيانة الأساسية على حساب المؤجر، أما تكاليف الصيانة التشغيلية أو الدورية فعلى المستأجر.
 - يجب أن يكون ضمان العين على المؤجر طوال مدة الإجارة ما لم يقع من المستأجر تعد أو تقصير، فلا يجوز أن يتحمل المستأجر نفقات التأمين على العين، ويجوز للمؤجر أن يوكل المستأجر بالقيام بإجراءات التأمين على حساب المؤجر مباشرة أو من خلال اتفاقية وكالة الخدمة.
 - يجوز أن تكون الأجرة نقوداً أو سلعة أو خدمة، ويجب أن تكون الأجرة معلومة، ويجوز تحديدها بمبلغ للمدة كلها، أو بأقساط لأجزاء المدة، ويجوز أن تكون بمبلغ ثابت أو متغير بحسب أي طريقة معلومة للطرفين.
 - في حالة الأجرة المتغيرة يجب أن تكون الأجرة للفترة الأولى محددة بمبلغ معلوم، ويجوز في الفترات التالية اعتماد مؤشر منضبط لتحديد على أساسه الأجرة للفترات اللاحقة، ويشترط أن يكون هذا المؤشر مرتبطاً بمعيار معلوم لا مجال فيه للنزاع، ويوضع له حد أعلى وحد أدنى.
 - لا يجوز اشتراط زيادة على الأجرة يستحقها المؤجر في حال تأخر المستأجر في السداد لأنها أصبحت ديوناً عليه.
 - يجوز للمؤجر طلب ضمانات من المؤجر يتم الاستيفاء منها حال التخلف عن سداد الأجرة أو في حالات التعدي والتقصير. وفي حالة التنفيذ على الضمانات المقدمة من المستأجر يحق للمؤجر أن يستوفي منها ما يتعلق بالأجرة المستحقة للفترات السابقة فقط، وليس له استيفاء جميع الأقساط الإيجارية، بما في ذلك الأقساط التي لم يحل أجلها ولم يقابلها استخدام للمنفعة.
 - لا يجوز أن يشترط في حالة الهلاك الكلي للعين المؤجرة أن يدفع المستأجر بقية الأقساط التي لم تحن بعد.

- يجب أن تكون طريقة نقل ملكية العين المؤجرة من المؤجر إلى المستأجر محددة في مستند منفصل عن عقد الإجارة.
- إذا كانت العين المؤجرة مشتراة من المستأجر قبل إجارتها إليه إجارة منتهية بالتمليك فيجب أن تمضي مدة تتغير فيها العين المؤجرة أو قيمتها ما بين عقد الإجارة وموعد بيعها إلى المستأجر.

ر. 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 المشتركة شريطة أن تكون هذه الأجور منصوصاً عليها في شروط وأحكام الصندوق.

يجوز لمدير الصندوق اقتطاع حوافز للأداء، وهي رسوم إضافية يشترطها مدير الصندوق على المستثمر في حال زيادة مستوى الأرباح عن حد معين متفق عليه؛ لأنها جزء من الأجرة مألها إلى العلم ولا تؤدي إلى المنازعة، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمر في شروط وأحكام الصندوق.

ز. لا يجوز للصندوق أن يستثمر في العقارات التي تتركز أنشطة المستأجرين فيها على الأنشطة التالية:

- الشركات العاملة في الخدمات المالية التي تشارك في الإقراض على أساس الفائدة و/ أو توزيع المنتجات القائمة على الفائدة. ويشمل ذلك الوسطاء الماليين مثل البنوك التقليدية وشركات التأمين التقليدية والإقراض القائم على الفائدة (باستثناء النوافذ الإسلامية).
- صناعة أو توزيع المواد الكحولية والتبغ؛
- الشركات العاملة في عمليات المراهنة والمقامرة مثل الكازينوهات أو الشركات المصنعة ومزودي ماكينات القمار؛
- الإنتاج، أو التعبئة أو المعالجة أو أي نشاط آخر يتعلق بلحوم الخنازير والأطعمة والمشروبات غير الحلال؛
- شركات التكنولوجيا الحيوية العاملة في التلاعب بالوراثة البشرية وتغييرها وتحويرها واستنساخها؛ باستثناء الشركات التي تشارك في البحوث الطبية.
- الأنشطة الترفيهية غير المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية، كتنشغيل المسارح السينمائية، وتأليف وإنتاج وتوزيع أو بيع الموسيقى أو المواد الإباحية، وتشغيل محطات التلفزيون أو الإذاعة غير المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية؛ و
- أية أنشطة أخرى غير مسموح بها بموجب الضوابط والمعايير الشرعية، على النحو الذي تحدده لجنة الرقابة الشرعية.

س. يمكن للصندوق أن يستثمر في العقارات المؤجرة إلى شركات أو أشخاص لا يتوافقون مع المعايير المبينة أعلاه بما فهم البنوك، شركات التأمين، القمار، الكحول إلخ على أن يكون الإيجار المتحصل من هذه الجهات يمثل ما نسبته ٥% أو أقل من مجموع الإيجارات المتحصلة من العقار مع مراعاة الشروط التالية:

- الإيراد المتحصل من هذه الجهات يتم التصديق به إلى الجهات الخيرية بعد أخذ موافقة لجنة الرقابة الشرعية.
- إذا كان الصندوق يستطيع استبدال المستأجر ذو النشاط الغير المتوافق مع مستأجر نشاطه متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية دون إلحاق ضرر بالصندوق من الناحية المالية والقانونية فعليه المضي قدماً في استبدال المستأجر بعد إعطائه إنذار كتابي تحدد مدته بحسب عقد الإيجار الموقع مع المؤجر السابق.
- 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.
- إذا استحوذ الصندوق على عقار لا يوجد به مستأجرين أو كان كل المستأجرين نشاطهم متوافق مع الضوابط الشرعية فلا يجوز للصندوق تأجير العقار لمستأجر نشاطه غير متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية حتى ولو كان المدخول من هذا المستأجر أقل من ٥% من مجموع الإيجارات المتحصلة.

ش. المعايير الشرعية لاستثمار نقدية الصندوق (عمليات المراهنة):

يستثمر الصندوق مبالغ السيولة المتاحة وغير المستخدمة في عمليات قصيرة الأجل متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية وهي كما يلي:

- أن تكون السلع محل البيع والشراء سلعاً مباحة.
- ألا تكون السلع التي يبيعها الصندوق آجلاً ذهباً أو فضة وما في حكمهما كالعملات؛ لأنه لا يجوز بيع الذهب أو الفضة وما في حكمهما بيعاً آجلاً أو عملات.
- ألا يبيع الصندوق السلع إلا بعد تملكها وقبضها القبض المعترف شرعاً، ويكون القبض بتسلم الوثائق المعينة التي تفيد ملكية الصندوق للسلع، أو بتسلم صور تلك الوثائق؛ سواء أكانت تلك الوثائق شهادات حيازة أم شهادات إثبات التخزين.
- أن يشترط الصندوق على السمسار ألا يتصرف في السلع ببيع ونحوه أثناء ملكية الصندوق لها.
- ألا يبيع الصندوق السلع بالأجل لمن اشتراها منه؛ لئلا يكون ذلك من بيع العينة المحرمة شرعاً.

لجنة الرقابة الشرعية

الملحق (د): إقرارات وتأكيدات المستشار القانوني

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

مكتب محمد العقار للمحاماة والاستشارات القانونية

التاريخ: ١٤٤٣/٠٩/٠٦ هـ

الموافق: ٢٠٢٢/٠٤/٠٧ م

إلى: عناية هيئة السوق المالية ("الهيئة")

الموضوع: صندوق الواحة ريت – خطاب المستشار القانوني

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بصفقتنا مستشاراً قانونياً لشركة وساطة كلبیتال ("مدير الصندوق") في ما يخص مدير الصندوق بطرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول في السوق الموازية بإسم "صندوق الواحة ريت" ("الصندوق").

تشير إلى الشروط والأحكام المعدة بخصوص الصندوق فيما يتعلق بطرح ١٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة بحد أدنى مستهدف إجمالي أصول الصندوق بقيمة ١٤٨,٦٣٣,٢٥٦ ريال سعودي وحد أقصى مستهدف إجمالي أصول الصندوق بقيمة ١٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ("الشروط والأحكام") وبصفة خاصة فيما يتعلق بطرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها في السوق الموازية المقدم إلى الهيئة، وحول متطلبات نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وبصفة خاصة، فقد قمنا المشورة إلى مدير الصندوق حول المتطلبات التي يجب أن تشمل عليها الأقسام القانونية من الشروط والأحكام، وحول استيفاء الأصول لجميع المتطلبات النظامية وسلامة صكوك تلك الأصول محل الاستحواذ. وفي هذا الخصوص، قمنا بإجراء دراسة وتحريات إضافية نرى أنها ملائمة في تلك الظروف وأجرينا كذلك دراسة رسمية للهيئة المهنية اللازمة القانونية بهذا الخصوص.

وبهذه الصفة الاستشارية، نؤكد أننا لا نطمح 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.

ونفضلوا يقبول وافر الاحترام والتقدير

مكتب محمد العقار للمحاماة والاستشارات القانونية



ترخيص وزارة العدل: ٢٦/٥٠ • عضوية الغرفة التجارية: ٣٨٤٩٥٨
بيج مركز المملكة • الطابق: ٢٠ • ص.ب: ١٤٧٠٢ • الرياض ١١٤٣٤ • المملكة العربية السعودية
هاتف: ٠٠٩٦٦١١٤٦٦٩٤٠٠ • فاكس: ٠٠٩٦٦١١٢١١٠٠٣٣