

شروط وأحكام الصندوق

صندوق ميفاكي ريت



تمت الموافقة على طرح تسجيل وإدراج وحدات صندوق ميفك ريت من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 9/7/1439هـ الموافق 26/3/2018م

تاريخ آخر تحديث: 2025/11/30 م

الشروط والأحكام

صندوق ميفك ريت

MEFIC REIT Fund

(صندوق استثمار عقاري متداول عام مقلل متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية)



شركة الشرق الأوسط للاستثمار العالمي "ميفك كابيتال"

مدير الصندوق

أمين الحفظ: شركة البالاد للاستثمار

حجم الصندوق: 1,230,000,000 ريال سعودي

سعر الوحدة: 10 ريال سعودي

إجمالي عدد الوحدات: 123,000,000 وحدة

عدد الوحدات المطروحة للجمهور: 87,950,000 وحدة

حجم الطرح: 879,500,000 ريال سعودي

نسبة الوحدات المطروحة من حجم الصندوق: 71.5%

عملة الصندوق: ريال سعودي

شهادة الاعتماد الشرعي: MEFIC-759-21-04-09-17

تاريخ إصدار الشروط والأحكام: 9/7/1439هـ الموافق 26/3/2018م وتاريخ آخر تعديل 1447/01/04هـ الموافق 30/11/2025م

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

1. المادة (18) الفقرة (أ) تشكيل مجلس الإدارة ومؤهلات الأعضاء
2. المادة (18) الفقرة (د) صناديق استثمار أخرى يشرف عليها أعضاء مجلس إدارة الصندوق
حسب خطابنا المرسل إلى هيئة السوق المالية رقم (092-MEFIC-2025) بتاريخ 30/11/2025م.

ياسر بن علي الحديثي

العضو المنتدب والرئيس
 التنفيذي

ماجد بن أحمد الرويعي

رئيس المطابقة والالتزام ومسؤول
الإبلاغ عن عمليات غسيل الأموال

"لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكماله، وتخلّي 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 مُرخص له".

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

تمت الموافقة على نشرة شروط وأحكام صندوق ميفك ريت من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 9/7/1439هـ الموافق 2018/3/26

"يجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة قراءة شروط وأحكام الصندوق والمستندات الأخرى لصندوق الاستثمار العقاري المتداول".

جدول المحتويات

1. إشعار هام	5
2. قائمة المصطلحات	7
3. دليل الصندوق	9
4. ملخص عن الطرح	14
5. اسم الصندوق ونوعه	18
6. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق	18
7. مدة الصندوق	19
8. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية	19
9. ملخص استراتيجيات الصندوق ووصف عام لأصول الصندوق	20
10. مخاطر الاستثمار في الصندوق	53
11. الاشتراك	68
12. تداول وحدات الصندوق	76
13. سياسة توزيع الأرباح	76
14. إنهاء الصندوق وتصفيته	76
15. الرسوم والأتعاب والعمولات	77
16. التأمين	81
17. أصول الصندوق	82
18. مجلس إدارة الصندوق	84
19. مدير الصندوق	87
20. المستشار القانوني	92
21. أمين الحفظ	92
22. الشركة التي تتولى إدارة الأموال	93
23. مراجع الحسابات	93
24. القوائم المالية	94
25. تعارض المصالح	94
26. رفع التقارير لماليّ الوحدات	95
27. اجتماع ماليّ الوحدات:	96
28. حقوق ماليّ الوحدات	97
29. معلومات أخرى	97

..... 98	30. متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق
..... 98	31. لجنة الرقابة الشرعية للصندوق
..... 99	32. خصائص الوحدات
..... 99	33. تعديل شروط الصندوق وأحكامه
..... 100	34. إقرارات مدير الصندوق
..... 102	35. النظام المطبق
..... 104	الملحق (أ) - تعریفات
..... 106	الملحق (ب) تبع ملزم بفروع التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف
..... 107	الملحق (ج) ملاك الشركات المالكة للعقارات
..... 107	الملحق (د) الضوابط الشرعية
..... 109	الملحق (ه) - نموذج التوكيل
..... 110	الملحق (و) - نموذج طلب الاشتراك
..... 113	الملحق (ز)- خطاب إقرار
..... 114	الملحق (ح) - ملخص الإفصاح المالي
..... 115	الملحق (ط) مثال لاحتساب الرسوم المتكررة

1. إشعار هام

تحتوي الشروط والأحكام هذه على معلومات تفصيلية تتعلق بصناديق ميفك ريت ("الصندوق") و بعملية طرح الوحدات في الصندوق ("الوحدات"). و عند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات - ويعد شراء المستثمر لأي من وحدات الصندوق إقراراً منه بإطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله لها - فسوف يُعامل المستثمرون على أنهم قد تقدموها فقط بناءً على المعلومات

الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة ميفك كابيتال ("مدير الصندوق") أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية ("تداول") (www.tadawul.com.sa) أو موقع هيئة السوق المالية www.CMA.org.sa

يجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة قبل شراء الوحدات في الصندوق حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على درجة من المخاطر مذكورة في الفقرة د من هذه الشروط والأحكام، وقد لا يناسب جميع المستثمرين. يجب أن يكون المستثمرون على استعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق، والتي يرد وصفها في الفقرة (د) من هذه الشروط والأحكام. وفي حال تعرفهم محتويات هذه الشروط والأحكام، فيجب على المستثمرين الحصول على مشورة مستشار مالي مرخص له.

أعد مدير الصندوق هذه الشروط والأحكام، باعتباره شركة مساهمة مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم 1010237038، وشخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية السعودية ("الهيئة") بموجب الترخيص رقم 06029-37، وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-193-2006 بتاريخ 19/6/2006هـ (الموافق 15/07/2006م) ("اللائحة صناديق الاستثمار العقاري")، وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة (REIT) الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم 6-130-2016 بتاريخ 23/01/2016هـ الموافق 10/10/2016م ("التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة")

كما تحتوي هذه الشروط والأحكام على المعلومات التي تم تقديمها إمتثالاً لمتطلبات التسجيل والإدراج وقبول إدراج الوحدات في "تداول" وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية ("الهيئة")

ويتحمل مدير الصندوق المسئولية الكاملة عن دقة وصحة المعلومات الواردة في هذه 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 بتاريخ إصدارها، إلا أن جزءاً مهماً من المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام والمرتبطة بسوق وقطاع العقار تم استقاؤها من مصادر خارجية. ومع أن مدير الصندوق لا يملك أي سبب للاعتقاد بأن معلومات سوق وقطاع العقار تفتقر للدقة بشكل جوهري، فإنه لم يقم بالتحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل، ولا يقدم مدير الصندوق والمستشارين أي ضمان بدقة أو اكتمال هذه المعلومات.

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

ولا يجب النظر إلى هذه الشروط والأحكام على أنها توصية من جانب مدير الصندوق للمشاركة في الطرح الأولي. وعلاوة على ذلك، فإن المعلومات الواردة في الشروط والأحكام هي ذات طبيعة عامة وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الذين يعتزمون الاستثمار في الوحدات المطروحة. وقبل اتخاذ أي قرار استثماري، يتتحمل جميع من يتلقى نسخة من هذه الشروط والأحكام مسؤولية الحصول على مشورة مستقلة من مستشار مالي مرخص من قبل الهيئة فيما يتعلق بعملية الطرح الأولي، ويجب أن يعتمد على دراسته الخاصة لمدى ملائمة كل من الفرصة الاستثمارية والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام فيما يتعلق بالأهداف الفردية للمستثمر ووضعه المالي واحتياجاته، بما في ذلك مزايا الاستثمار في الصندوق ومخاطره. وقد يكون الاستثمار في الصندوق ملائماً لبعض المستثمرين دون غيرهم، ولا يجب أن يعتمد المستثمرون المحتملون على قرار طرف آخر فيما يتعلق بالاستثمار أو عدمه كأساس لدراستهم الخاصة لفرصة الاستثمارية لظروف هؤلاء المستثمرين .

يكون الاستثمار في الوحدات متاحاً فقط للفئات الآتية:

مع عدم الإخلال بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ، يكون الاشتراك في وحدات الصندوق متاحاً لأي شخص سعودي أو أي من مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أو غيرهم من الأجانب المقيمين أو غير المقيمين في المملكة.

ويتعين على جميع مستلمي هذه الشروط والأحكام الاطلاع على أي قيود قانونية أو تنظيمية ذات صلة بعملية الطرح الأولى وبيع الوحدات، كما يتعين عليهم مراعاة تلك القيود بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره .

تبقى المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بتاريخ إصدارها قابلة للتغيير. وتحديداً، يمكن لقيمة الوحدات أن تتأثر سلباً بتطورات مستقبلية، كالتضخم والتغير في معدلات الفائدة والضرائب (على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة) أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أو خلافها، والتي لا يملك مدير الصندوق سيطرة عليها (المزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة (د) من هذه الشروط والأحكام). ولا يقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفهية أو خطية بخصوص الوحدات المطروحة، ولا ينبغي لها أن تُفسر أو يعتمد عليها بأي شكل من الأشكال على أنها ضمان أو تأكيد لأرباح أو نتائج أو أحداث مستقبلية (بخلاف ما تم ذكره في هذه المسودة عن تبرع ملزم بفارق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف).

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

بعض البيانات الواردة في هذه الشروط والأحكام تُشكل أو قد يُنظر إليها على أنها تُشكّل "افتراضات مستقبلية". ويمكن تحديد هذه الافتراضات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "يُخطط" أو "يقدر" أو "يعتقد" أو "يسْتَهْدِف" أو "يُتَبَاهِي" أو "ربما" أو "سوف" أو "يُنْبَغِي" أو "من المتوقع" أو "من المفترض" أو صيغة النفي من هذه الكلمات أو مشتقاتها أو أي مصطلحات مشابهة. وتعكس هذه الافتراضات الآراء الحالية لمدير الصندوق فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية ولكنها لا تُعد ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف النتائج أو الأداء أو الإنجازات الحقيقية للصندوق بشكل كبير عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية قد تُعبّر عنه هذه الافتراضات المستقبلية سواء صراحة أو ضمنياً. وبعض هذه المخاطر والعوامل التي قد تُحيّث هذا التأثير مبنية بالتفصيل في أقسام أخرى من هذه الشروط والأحكام (المزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة (د) من هذه الشروط والأحكام). وفي حال تتحقق هذه المخاطر أو الشكوك أو ثبوت خطأ أو عدم دقة أي من الافتراضات المتضمنة، قد تختلف النتائج الفعلية للصندوق بشكل كبير عن تلك النتائج الواردة في هذه الشروط والأحكام على أنها متوقعة أو مقدرة أو مُخطَّطة.

2. قائمة المصطلحات

لائحة الأشخاص المرخص لهم	تعني لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بقرار رقم 3-58-2017 وتاريخ 27/12/1438هـ (الموافق 17/09/2017م)، كما يتم تعديلها من وقت لآخر.
يوم العمل	يعني أي يوم تزاول فيه البنوك أعمالها بالملكة العربية السعودية.
هيئة السوق المالية أو "الهيئة"	تعني هيئة السوق المالية السعودية.
السنة المالية	تبدأ السنة المالية من تاريخ 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل عام ، باستثناء السنة الاولى لتأسيس الصندوق والتي تبدأ السنة المالية لها من تاريخ الإدراج وتنتهي في 31 ديسمبر 2018.
الصندوق	يعني صندوق ميفك ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام متواافق مع الضوابط والمعايير الشرعية يديره مدير الصندوق "ميفك كابيتال".
مدة الصندوق	تعني 99 عاماً من تاريخ الإدراج قابلة التجديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
مدير الصندوق	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي - ميفك كابيتال.
أمين الحفظ	شركة البلاد للاستثمار.
المثمن العقاري	أي شركة تثمين معتمدة يستعين بها مدير الصندوق لتثمين أصول الصندوق.

أي شركة يتم تعينها من مدير الصندوق لإدارة أي من عقارات الصندوق.	مدير الأموال
أي شخص أو شركة تقوم باستئجار أي من عقارات الصندوق.	المستأجر
تعني الأصول المذكورة في شروط واحكام الصندوق التي سيتم الاستحواذ عليها من قبل مدير الصندوق في غضون 60 يوم تقويمي من تاريخ الاقفال.	الأصول العقارية المبدئية
العقارات المطورة والجاهزة للاستخدام ويشمل ذلك العقارات السكنية والتجارية وغيرها.	عقارات مطورة تطويرا إنسانيا
يعني أي أصل عقاري سواء حق ملكية أو منفعة، أو النقد أو الاستثمار خارج المملكة العربية السعودية أو أدوات الدين المتداولة والمطروحة طرحا عاما ومرخصة من قبل الهيئة أو صناديق أسواق النقد المرطروحة طرحا عاما وخاصة ومرخصة من هيئة السوق المالية أو تعاملات الودائع الإسلامية مع مصارف محلية أو خليجية ذات تصنيف ائتماني بحد ادنى فئة (Baa3) والصادر عن وكالة موديز كما ان أقل درجة للاستثمار بتقييم فيتش و ستاندرد اند بورز للتصنيف الائتماني فقط هي BBB أو الصناديق الاستثمارية المتوافقة مع الضوابط الشرعية ومدرجة في تداول و اسهم شركات عقارية متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية ومدرجة في تداول	الاستثمار
هي القيمة الإجمالية لكل بند من الأصول في آخر قائمة مركز مالي للصندوق وتشمل على سبيل المثال لا الحصر النقد والمراحيلات المتفوقة مع الضوابط الشرعية وصفقات أسواق النقد المتفوقة مع الشريعة والمتطلبات الملحوظة، والقيمة السوقية للأصول العقارية بحسب متوسط تقييم مقيمين معتمدين.	إجمالي قيمة الأصول
إجمالي قيمة أصول الصندوق محسوما منها الخصوم والالتزامات بما في ذلك الرسوم. والمصاريف. هي قيمة استرشادية للوحدة، ويحتسب بقسمة صافي قيمة الأصول على عدد وحدات الصندوق.	صافي قيمة الأصول للوحدة
يعني الطرح الأولي العام للوحدات وفقا لهذه الشروط والأحكام وأية فترة تمديد تدخل في ذلك.	الطرح او الطرح الأولي
يعني مالك الوحدات الذي لا تطبق عليه أي من الآتي: أي مالك وحدات يمتلك 5% أو أكثر من الوحدات؛ مدير الصندوق وشركته التابعة؛ أحد أعضاء مجلس إدارة الصندوق.	مالك الوحدات من الجمهور
تعني لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بقرار رقم 1-1933 - 2006 وتاريخ 19/06/1427هـ (الموافق 15/07/2006م)	لائحة صناديق الاستثمار العقاري
تعني التعليمات المتعلقة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية وفق لقرارها رقم 1-135-2025 المؤرخ في 03/06/1447هـ (الموافق 24/11/2025م).	التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة
يعني أيًّا مما يلي : مدير الصندوق أمين الحفظ مدير الأموال أو المستأجر المثنى العقاري المحاسب القانوني أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي من المدراء التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الاطراف السابق ذكرهم أي مالك للوحدات يمتلك 5% أو أكثر من صافي أصول الصندوق أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.	الطرف ذي العلاقة
تعني الأرباح المحفظ بها من قبل الصندوق بعد توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية شاملة استثمارات صفات وصناديق أسواق النقد، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي قد يعاد استثمارها في أصول إضافية للصندوق.	الأرباح المحفظ به

تعني لجنة الرقابة الشرعية المعينة من قبل مدير الصندوق للإشراف على عملياته والتأكد لمجلس إداراته أن أنشطته متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية المعتمدة	لجنة الرقابة الشرعية الشرعية لجنة الرقابة الشرعية
تعني الضوابط الشرعية الخاصة بالصندوق والمعتمدة من لجنة الرقابة الشرعية ، والتي بناء عليها يحدد الصندوق صلاحية الاستثمارات على النحو الوارد في الملحق د من هذه الشروط والاحكام.	الضوابط الشرعية
تعني شركة السوق المالية السعودية.	تداول
تعني الوحدات التي يملكها مالكو الوحدات في الصندوق وهي حصة مشاعة لملكية أصول الصندوق.	الوحدة
الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق.	مالك الوحدات
مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين وال وكلاء والمستشارين التابعين له ، والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة ، وأمين الحفظ، وكل مدير عقار ، وأعضاء لجنة الرقابة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق.	طرف مؤمن عليه
تعني إجمالي عوائد الصندوق والتي تشمل العوائد الإيجارية للعقارات بالإضافة إلى أرباح الاستثمارات الأخرى ، بعد خصم عمومي المصاريف التي تحملها مدير الصندوق.	صافي أرباح الصندوق
تعني كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني ، أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني.	الأراضي البيضاء
مجلس إدارة الصندوق ، يعين أعضائه من قبل مدير الصندوق لمراقبة أعمال الصندوق.	مجلس إدارة الصندوق
هو عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق لا يكون موظفاً أو عضواً مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو تابع له أو أمين الحفظ، وليس له علاقة عمل جوهرية أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو تابع له أو أمين الحفظ.	عضو مجلس الإدارة المستقل
هي ضريبة غير مباشرة تفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنشآت مع بعض الاستثناءات، حيث تعد مصدر دخل أساسى يساهم في تعزيز ميزانيات الدول. وقد التزمت المملكة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة ٥% بدءاً من ١ يناير ٢٠١٨م (١٤٣٩/٠٤/١٤)ـ وتم تعديلاً لاحقاً إلى ١٥%ـ وتم فرض ضريبة القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإمداد ابتداءً من الانتاج ومروراً بالتوزيع وحتى مرحلة البيع النهائي للسلعة أو الخدمة. يدفع المستهلك تكافة ضريبة القيمة المضافة على السلع والخدمات التي يشتريها ، أما المنشآت فتدفع للحكومة ضريبة القيمة المضافة التي يتم تحصيلها من عمليات شراء المستهلكين ، وتتردد المنشآت ضريبة القيمة المضافة التي دفعتها لمواردها.	ضريبة القيمة المضافة
عقد بضم بموجب المدين (المستأجر) مالاً منقولاً (وحدات في الصندوق) في حيازة دائرته (الصندوق) ضمناً للوفاء بالالتزام تجاري (عقد الإيجار).	الرهن

3. دليل الصندوق

مدير الصندوق

شركة ميفك كابيتال
برج ميفك – الدور السابع
طريق الملك فهد
الرياض: 13524
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.MEFIC.com.sa



أمين الحفظ



شركة البلاد المالية
سمارت تاور – الطابق الأول
تقاطع شارع التحلية مع طريق الملك فهد
ص.ب. 140
الرياض، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com



المدير الإداري

شركة ميفك كابيتال
برج ميفك – الدور السابع
طريق الملك فهد
الرياض: 13524
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.MEFIC.com.sa



المحاسب القانوني

شركة ابراهيم احمد البسام وشركاؤه – محاسبون قانونيين
طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز
ص ب: 69658
الرياض 11557 – المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: <http://www.pkfabbassam.com/>



ALSALEM LAW BOUTIQUE

المستشار القانوني

مكتب نايف بن محمد السالم للمحاماة
الرياض طريق الملك عبد العزيز – مكتب 11 – مبنى العقيل
ت: 96650777779+
الموقع الإلكتروني: www.lawboutique.info

مدير الأموال



الأصول المستدامة
Sustainable Property

مدير أملاك ومدير عقار الضيافة وعقار بلازا 1
وعقار "مجمع تجاري بالرياض"
شركة المقصد للتطوير العقاري
الرياض - حي القيروان
الموقع الإلكتروني: www.almaqsd.co

مدير أملاك ومدير عقار جدة
شركة الأصول المستدامة
جدة - طريق الأمير سلطان
الموقع الإلكتروني : www.sproperty.sa

المثمنون العقاريون

شركة تقدير للتقدير العقاري
TAQDEER Company for real estate Valuation partner



شركة تقدير للتقدير العقاري
شارع العليا
الرياض
المملكة العربية السعودية
ص ب 6973 الرياض 13251
www.taqdeersa.com



شركة أماكن للاستثمار العقاري

مجموعة أماكن الدولية
شارع الشيخ عبدالرحمن بن سعدي حي الريان الرياض -
المملكة العربية السعودية
ت: 0114910345
ف: 0114450703
www.goamaken.com



أملاك المدينة للعقارات

أملاك المدينة للعقارات
2101، برج الدرة
الشارقة، الإمارات العربية المتحدة
00971 6 511 4000

الموقع الإلكتروني: www.propertiesre.com



شركة فاليو سترايت
702 أبراج القصر
واحدات دبي السيليكون - دبي - الإمارات العربية المتحدة
+971 4 326 2233
<http://www.valustrat.com>

المستشار الشرعي



دار المراجعة الشرعية

مملكة البحرين

مبني 872 مكتب 41 و 42 طريق 3618 السيف 436

الموقع الإلكتروني: shariyah.com

دراسة الجدوى



شركة فاليو سترايت

مبني المالك فيصل الخيرية الدور السادس - مجمع الفيصلية -

الرياض - المملكة العربية السعودية

هاتف : 2935127 011 966+

الموقع الإلكتروني: www.valustart.com

مدير الطرح



شركة البلاد المالية

سمارت تاور - الطابق الأول

تقاطع شارع التحلية مع طريق الملك فهد

ص.ب. 140.

الرياض، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

الجهات المستلمة



مصرف الراجحي

ص.ب. 28، الرياض 11004

هاتف: +966 11-289-9999

الرياض، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alrajhi.com.sa

البريد الإلكتروني: contactcenter@alrajhi.com.sa



البنك الأهلي التجاري

طريق الملك عبدالعزيز

ص.ب. 3555، جدة 21481

هاتف: +966 12-649-3333

الملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alahli.com

البريد الإلكتروني: contactus@alahli.com



بنك الرياض

طريق الملك عبدالعزيز

ص.ب. 22622، جدة 11614

هاتف: +966 11-401-3030

الملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.riyadbank.com

البريد الإلكتروني: contactus@riyadbank.com



البنك السعودي الفرنسي
طريق المعذر
ص.ب 06006، جدة 11004
هاتف: +966 11-289-99
99

الرياض، المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.alfransi.com.sa
البريد الإلكتروني: communications.alfransi.com.sa



الجزيرة كابيتال
الرياض - طريق الملك فهد
ص.ب 20438 ، الرياض 11455
هاتف: +96611 2256000
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa
البريد الإلكتروني : contactus@aljaziracapital.com.sa



شركة ميفيك كابيتال
برج ميفيك - الدور السابع
طريق الملك فهد
الرياض: 13524
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.MEFIC.com.sa

4. ملخص عن الطرح

اسم الصندوق هو "صندوق ميفك ريت"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتواافق مع الضوابط والمعايير الشرعية. وقد تم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعتمدة بها في المملكة العربية السعودية ويُخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.	اسم صندوق الاستثمار العقاري المتداول
شركة ميفك كابيتال، وهي شركة مساهمة، مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية رقم 1010237038، وهي شخص مرخص بموجب ترخيص رقم (06029-37)	مدير الصندوق
شركة البلاد للاستثمار	أمين الحفظ
شركة ابراهيم احمد البسام وشريكاؤه - محاسبون قانونيون	المحاسب القانوني
إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل دوري للمستثمرين من خلال الاستثمار في أصول عقارية مدرة للدخل متواجدة في المملكة العربية السعودية ودول الخليج العربي	الأهداف الاستثمارية
20 يوم عمل تبدأ في 18 رجب 1439ه الموافق 4 أبريل 2018م وتنتهي في 29 شعبان 1439ه الموافق 15 مايو 2018م	فترة الطرح الأولى
يبلغ حجم الصندوق 1,230,000,000 ريال سعودي مقسمة على 123,000,000 وحدة	حجم الصندوق
1,230 مليون ريال سعودي الاشتراك العيني : 350.5 مليون ريال سعودي بما يعادل 35.05 مليون وحدة (%28.5) الاشتراك النقدي : 879.5 مليون ريال سعودي بـما يعادل 87.95 مليون وحدة (%671.5)	الجزء النقدي والجزء العيني من الطرح وفقاً للخطة الرئيسية للطرح
الاشتراك النقدي : 400 مليون ريال سعودي بـما يعادل 40.00 مليون وحدة (%32.5) وفي هذه الحالة سيتم تجميع المبلغ المتبقى (479.5 مليون ريال سعودي) من خلال مايلي:- ▪ رفع الحصة العينية إلى 50% من إجمالي رأس مال الصندوق ليصبح 615 مليون ريال سعودي ▪ الحصول على تمويل قيمته 215 مليون ريال سعودي متواافق مع الضوابط والمعايير الشرعية. وفي هذه الحالة سيكون رأس مال الصندوق 1,015 مليون ريال سعودي. والجدير بالذكر أنه تم الإتفاق مع أحد البنوك لتذليل التمويل في حالة الاحتياج له وفي حالة تم تجميع مبلغ ما بين 400 إلى 879.5 مليون سيتم تغيير النسبة العينية بناء على ماتم جمعه	الحد الأدنى للنحو النحو المطلوب تجميعه بالطرح الأولي
10 ريال سعودي. 50 وحدة أي ما يعادل 500 ريال سعودي.	سعر الوحدة الحد الأدنى للإشتراك الأولي
6,149,950 وحدة أي ما يعادل 61,499,500 ريال سعودي.	الحد الأعلى للإشتراك الأولي
يبلغ العائد الصافي المستهدف للصندوق 7.50% خلال أول عام من طرحه	العائد الصافي المتوقع للصندوق
الرجوع لملحق (ب) في نهاية المسودة	تبرع ملزم بفارق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف
الرجوع لملحق (ب) في نهاية المسودة	شروط التبرع الملزم بفارق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف
فيما يتعلق بالأصول التي سيقوم صندوق ميفك ريت بشرائها دون تأجيرها لملوكها القدامى بعد إيجار واحد؛ فسيكون هناك فترة حظر على بيع المساهمات العينية لهؤلاء المستثمرين لمدة عام واحد. أما	فترة الحظر على المساهمات العينية

	فيما يتعلق بالأصول التي سيقوم صندوق ميفك ريت بشرائها مع تأجيرها لملاكها القدامى بعقد إيجار واحد؛ فسيكون هناك فترة حظر على بيع المساهمات العينية لهؤلاء المستثمرين لمدة عامين.
المستثمرون المؤهلون	مع عدم الإخلال بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ، يكون الاشتراك في وحدات الصندوق متاحاً لأي شخص سعودي أو أي من مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أو غيرهم من الأجانب المقيمين أو غير المقيمين في المملكة.
عملة الصندوق	الريال السعودي.
مدة الصندوق	تكون مدة الصندوق 99 عاماً من تاريخ إدراج الصندوق، قابلة للتجديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق لمدة مماثلة عقب الحصول على موافقة الهيئة.
مستوى المخاطرة	لمزيد من المعلومات يرجى مراجعة الفقرة (د) من هذه الشروط والأحكام.
سياسة توزيع الأرباح	يسهدف مدير الصندوق توزيع - مرتين سنوياً في نهاية الربع الأول والثالث من كل عام ميلادي - أرباح نقدية سنوية على المستثمرين لا تقل عن 90٪ من صافي ربح الصندوق السنوي، وذلك باشتئان الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية ، والتي قد يتم إعادة استثمارها في أصول إضافية أو صيانة وتجديد أصول الصندوق القائمة.
التمويل	يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية. ولا تتعدي نسبة التمويل المتحصل عليه عن 50٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدقة.
أتعاب هيئة التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيئة تمويل بما يعادل نسبة 1٪ من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق.
التوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية	يخضع الصندوق في تعاملاته للضوابط والمعايير الشرعية المقرة من لجنة الرقابة الشرعية.
الثتمين وعدد مرات إجرائه	يتم إجراء ثتمين لأصول الصندوق العقارية مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل، من قبل مثمنين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
رسوم الاشتراك	تحتسب رسوم الاشتراك وقدرها 2٪ من مبلغ الاشتراك تدفع مقدماً مرة واحدة ولن يتم احتساب الرسوم إلا بعد التخصيص . يتم إستقطاع هذه الرسوم وتدفع لمدير الصندوق.
أتعاب الإدارة	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة تعادل ما نسبته 0.35٪ من صافي قيمة أصول الصندوق.
رسوم أداء	يستحق مدير الصندوق أتعاب أداء بنسبة 5٪ و ذلك من قيمة الفرق الإيجابي بين سعر بيع أي عقار مملوك للصندوق وسعر شرائه. في حال قرر مدير الصندوق توزيع متحصلات بيع أي أصل من أصول الصندوق فسيتم حساب و خصم أتعاب الأداء كمخصص قبل توزيع متحصلات البيع وفي حال تم إعادة استثمار الأموال في الصندوق لن يدفع لمدير الصندوق أتعاب أداء ولن يكون هناك أتعاب أداء في حال تم بيع أي أصل بقيمة شرائه أو أقل منها.
رسوم الحفظ	يدفع الصندوق للأمين الحفظ رسوم حفظ تعادل ما نسبته 0.025٪ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق
أتعاب المدير الإداري	سيقوم المدير الإداري بتقديم هذه الخدمة دون أتعاب سنوية. يكون المدير الإداري مسؤولاً عن تجهيز طلبات الاشتراك والوثائق المتعلقة بالتحقق من مبدأ "أعرف عميلاًك" ، وتحديث سجل مالكي الوحدات وإعداد الإخطارات لمالكي الوحدات. ويكون المدير الإداري مسؤولاً أيضاً عن احتساب صافي قيمة الأصول لكل وحدة.
رسوم الصفقات	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم صفات بمقدار 1٪ من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه من الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التصحي اللازم والتفاوض على شروط البيع والشراء و إتمام العملية وتكون الاتعاب مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري وتطبق على الأصول العقارية المبدئية للصندوق. وتبلغ قيمة رسوم الصفقات 11.99 مليون ريال.
رسوم السعي	تبلغ رسوم السعي 16.16 مليون ريال ويتم دفعها مرة واحدة فقط الوسطاء بعد اتمام الصفقات. ورسوم السعي هي الرسوم التي يتقاضاها الوسيط بين البائع والمشتري نظير الدالة ومحاولة تقرب وجهات النظر بين البائع والمشتري.

<p>التعريف</p> <ul style="list-style-type: none"> - رسوم الصفقات: هي رسوم يتقاضاها مدير الصندوق مقابل قيامه بإجراء النصي اللازم والتفاوض على شروط البيع والشراء واتمام عمليات الاستحواذ. - رسوم السعي:- هي الرسوم التي تقاضاها الوسيط بين البائع والمشتري نظير الدالة ومحاولة تقرب وجهات النظر بين البائع والمشتري. 	<p>الفرق بين رسوم الصفقات ورسوم السعي</p>
<p>النسبة</p> <ul style="list-style-type: none"> - رسوم الصفقات: 1% من سعر الشراء أو البيع - رسوم السعي: جرى العرف أنها تكون في حدود 2.5% من قيمة الأصل المستحوذ عليه. 	
<p>الجهة المحصلة</p> <ul style="list-style-type: none"> - رسوم الصفقات: مدير الصندوق - رسوم السعي: الوسطاء العقاريين 	
<p>أتعاب المحاسب القانوني</p> <p>يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعابا سنوية بقيمة 55,000 ريال سعودي</p>	<p>رسوم التسجيل لدى السوق المالية السعودية "تداول"</p>
<p>50,000 ريال سعودي إضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدة، بما لا يزيد عن 500,000 ريال سعودي، تدفع لتداول وذلك لقاء إعداد سجل مالكي الوحدات؛ و 400,000 ريال سعودي تدفع لتداول وذلك لقاء إدارة سجل مالكي الوحدات. وتغير قيمة هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.</p>	<p>رسوم الإدراج لدى السوق المالية السعودية "تداول"</p> <p>يستهدف الصندوق دفع رسوم الإدراج الآتية: 50,000 ريال سعودي، تدفع لتداول كرسوم إدراج مبدئية؛ و رسوم بقيمة 0.03٪ من القيمة السوقية لصندوق الاستثمار العقاري، بحد أدنى قدره 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى قدره 300,000 ريال سعودي.</p>
<p>أتعاب إدارة الأموال وإدارة العقار</p> <p>بلازا 1 : عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف ادارية قدرها 7,500 ريال شهرياً ويتحمل المالك كامل مصاريف التشغيل.</p>	<p>أتعاب إدارة الأموال وإدارة العقار</p> <p>ضيافة: عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف ادارية قدرها 7,500 ريال شهرياً ويتحمل المالك كامل مصاريف التشغيل.</p>
<p>سوق شرق : عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف إدارية قدرها 35 ألف شهرياً ويتحمل المالك كافة مصاريف التشغيل.</p>	
<p>مبني الإندرس بجدة : عمولة تحصيل قدرها 9% من التحصيل النقدي ويتحمل المالك كافة مصاريف التشغيل.</p>	
<p>تبلغ أتعاب لجنة الرقابة الشرعية 12,500 ريال سنوياً تدفع بشكل نصف سنوي.</p>	<p>أتعاب لجنة الرقابة الشرعية</p>
<p>سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على الأصول العقارية وتشتمل تكلفة ما يتعلق بالاستحواذ على أي أصل وما يتعلق به من دراسات جدوى وتكلف للاستشارات القانونية وإعداد الفحص النافي للجهالة والتکالیف الاستشارية والقانونية والتأمين ورسوم ومصاريف تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص. ولن تتجاوز تكاليف التعاملات 0.5% من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وسوف يتم خصم المصاريف الفعلية فقط والإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة او قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما احدث.</p>	<p>تكلف التعاملات</p>
<p>يكون الصندوق مسؤولاً عن جميع المصاريف التي تعزى إلى أنشطته واستثماراته والتخارج من استثماراته. ويتحمل الصندوق أيضاً جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المقدمة من الغير مثل المصاريف القانونية والاستشارية والخدمات الإدارية والمحاسبية وتأمين الأصول والحفظ، والتکالیف الحكومية للهيئات الرقابية وهيئة السوق المالية، وتكلف التأمين ذات الصلة وغيرها من الخدمات المهنية</p>	<p>مصاريف الصندوق الأخرى</p>

<p>بالإضافة إلى مصاريف تطهير الأرباح الغير شرعية إن وجدت. ومن المتوقع أن لا تتجاوز هذه المصارف ما نسبته 0.50% من صافي أصول الصندوق سنوياً.</p>	
<p>يحق لمالك الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات، بالإضافة إلى ذلك، يجبأخذ موافقة مالكي الوحدات لإقرار كل "تغيير أساسي" على الصندوق. وتعتبر أي من الحالات الآتية "تغيير أساسي": كل تغيير مهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛ كل تغيير من شأنه أن يؤثر بشكل سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم في الصندوق؛ كل تغيير يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛ و كل زيادة في رأس مال الصندوق.</p>	حقوق التصويت
<p>لا يتولى مدير الصندوق إخراج الزكاة عن حملة الوحدات الاستثمارية وتقع مسؤولية إخراج الزكاة على حملة الوحدات الاستثمارية حسب ما يملكون من وحدات استثمارية.</p>	الزكاة
<p>هي ضريبة غير مباشرة تفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنشآت مع بعض الاستثناءات، حيث تعد مصدر دخل أساسي يساهم في تعزيز ميزانيات الدول. وقد التزمت المملكة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% بدءاً من 1 يناير 2018م (1439/04/14هـ) وتم تعديلاها لاحقاً إلى 15% وتم فرض ضريبة القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإمداد ابتداءً من الانتاج ومروراً بالتوزيع وحتى مرحلة البيع النهائي للسلعة أو الخدمة. يدفع المستهلك تكلفة ضريبة القيمة المضافة على السلع والخدمات التي يشتريها ، أما المنشآت فتدفع للحكومة ضريبة القيمة المضافة التي يتم تحصيلها من عمليات شراء المستهلكين، وتسترد المنشآت ضريبة القيمة المضافة التي دفعتها لمورديها. كما أن الصندوق سوف يكون ملتزم بجميع الضرائب المفروضة عليه نظاماً من الدولة.</p>	ضريبة القيمة المضافة
<p>يتم تداول الوحدات بنفس الطريقة التي يتم بها تداول أسهم الشركات المدرجة في "تداول". ويجوز لمالك الوحدات بيع وشراء الوحدات خلال ساعات التداول اليومية من خلال السوق عبر الوسطاء الماليين المرخص لهم.</p>	القيود على التحويلات
<p>هناك بعض المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق. وتتضمن الفقرة (د) من الشروط والأحكام أمثلة على هذه المخاطر، والتي يجب على المستثمر المحتمل أن يدرسها قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق. يخضع صندوق الاستثمار العقاري إلى أنظمة المملكة العربية السعودية وللواحة النافذة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية.</p>	عوامل المخاطرة
<p>إن الهدف الرئيسي للصندوق هو تحقيق توزيعات نقدية مستقرة وقابلة للنمو لمالكي الوحدات من خلال الاستحواذ على أصول عقارية جيدة ولها موقع مميز وأيضاً من خلال البحث عن نهاية العقود عن عائد أفضل من الحالي. ويعتمد الصندوق تحقيق زيادة في قيمة الصندوق الاستثمارية عن طريق: (أ) إعادة استثمار الدخل المحافظ به في أصول استثمارية عقارية مجده، وذلك بعد توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباحه السنوية، باستثناء الأرباح الرأس المالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية إلى مالكي الوحدات؛ (ب) الزيادة المحتملة في قيمة رأس المال الناتجة عن تحسن مستوى العائدات من خلال الاستحواذ على عقارات جديدة أو الحصول على التمويل.</p>	ملخص استراتيجية الصندوق
<p>(ج) تحسين أداء العقارات عن طريق استغلال الأجزاء الغير المستغلة منها أو إعادة استخدام العقار بالطرق المثلث وبشكل أفضل وذلك من خلال تجزئة أو دمج المساحات وكذلك جذب ماركات شهرة. كما يعتمد الصندوق زيادة القيمة والعائدات لمالكي الوحدات عن طريق تحسين صافي الدخل التشغيلي وذلك من خلال تخفيض المصروفات جزئياً عبر الاستفادة من زيادة حجم الصندوق في التفاوض مع مصادر التكلفة للحصول على أسعار أقل وبالتالي مصاريف مخفضة للصندوق.</p>	

الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة بعد إغلاق الطرح	الجدول الزمني المتوقع لعملية إدراج الصندوق في السوق
إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية توقيع اتفاقية البيع والشراء والتأجير إفراج الصكوك للصندوق	60 يوم تقويمي	
بدء وحدات الصندوق في التداول بالسوق المالية السعودية	الربع الثاني 2018	
فترة الطرح	20 يوم عمل تبدأ في 18 رجب 1439 هـ الموافق 4 أبريل 2018م وتنتهي في 29 شعبان 1439 هـ الموافق 15 مايو 2018م	
التمديد	في حال لم يتم جمع المبلغ المطلوب سيقوم مدير الصندوق بتمديد فترة الاشتراك لمدة 10 أيام عمل بعد موافقة هيئة السوق المالية.	
إعلان نتائج فترة الطرح والتخصيص ورد الفائزون بعد الاشتراك في الصندوق	15 يوم عمل	
رد الأموال في حال الإلغاء	5 أيام عمل	
توزيع أرباح الصندوق	يستهدف مدير الصندوق توزيع - على الأقل مرتين في نهاية الربع الأول والربع الثالث من كل عام ميلادي - أرباح نقدية سنوية على المستثمرين لا تقل عن 90٪ من صافي ربح الصندوق السنوي	

الشروط والأحكام

يبين هذا المستند الشروط والأحكام الخاصة بطرح الوحدات في صندوق ميفك ريت، وهو صندوق استثمار عقاري عام مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية. ويتم إدارة الصندوق من قبل شركة ميفك كابيتال، وهي "شخص مخصص له" من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم 06029-37. وتشكل هذه الشروط والأحكام العلاقة التعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات، والتي تأسس الصندوق بمقتضاهما.

وسيتم إدراج وحدات الصندوق في "تداول" بالريال السعودي، بعد موافقة الهيئة.

5. اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق هو "صندوق ميفك ريت" ("MEFIC REIT")، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

6. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق

الاسم: شركة ميفك كابيتال
 العنوان: الدور السابع، برج ميفك، طريق الملك فهد - الرياض 13524، المملكة العربية السعودية
 الموقع الإلكتروني: www.MEFIC.com.sa

7. مدة الصندوق

تكون مدة الصندوق 99 عاماً، ابتداءً من تاريخ إدراج الوحدات في "تداول" ("تاريخ الإدراج") وإتاحتها للتداول ("مدة الصندوق"). وتكون مدة الصندوق قابلة التجديد لمدة مماثلة عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

8. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

- (1) حدد مدير الصندوق عدد من الأصول عقارية المدرة للدخل المراد الاستحواذ عليها والتي تتوارد في المملكة العربية السعودية ودولة الإمارات العربية المتحدة. وسيتم تمويل تكاليف الاستحواذ على الأصول القائمة وأي أصول مستقبلية وتكاليف التشغيل من خلال رأس مال الصندوق كما أن الصندوق يمكنه الحصول على تمويل متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية والدخل المحظوظ به من استثمارات الصندوق.
- (2) في المرحلة الأولى تكون كامل الأصول العقارية للصندوق بمدن الرياض و جدة ومكة المكرمة في المملكة العربية السعودية و مدينة دبي في دولة الإمارات العربية المتحدة. ويمكن للصندوق أن يستثمر في كل مدن المملكة العربية السعودية كما يمكن للصندوق أن يستثمر خارج المملكة العربية السعودية بحد أقصى 25% من إجمالي أصول الصندوق حسب القواعد والقوانين المفعلة من الهيئة.
- (3) وبهدف الصندوق إلى القيام بتوزيع مرتين سنويًا أرباح نقدية بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي قد تستثمر في أصول إضافية أو صيانة وتتجدد أصول الصندوق القائمة.
- (4) وحيث إن الصندوق سوف يستثمر بالمقام الأول في الأصول العقارية المطورة والجاهزة للاستخدام، فإنه أيضاً قد يستثمر في مشاريع التطوير العقاري المجدية بما لا يزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدققة بهدف تحقيق زيادة في قيمة الوحدة، شريطة أن يستثمر في الأصول العقارية المطورة التي تولد الدخل الدوري بما لا يقل عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، ولا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.
- (5) يسعى الصندوق بشكل عام للاستحواذ على أو الاستثمار في الأصول العقارية الفندقية وأو التجارية وأو الإدارية "أبراج مكتبية" وأو اللوجستية وأو السكنية وأو ذات الاستخدام المتعدد المدرة للدخل.

سياسة توزيع الأرباح

يستهدف مدير الصندوق توزيع مرتين سنويًا في نهاية الربع الأول والربع الثالث بعد نهاية السنة الميلادية أرباح نقدية سنوية على المستثمرين لا تقل عن 90% من صافي الربح السنوي للصندوق. وذلك باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية ، والتي يتم إعادة استثمارها في أصول إضافية. ومن المتوقع أن يقوم الصندوق بالإعلان عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها خلال 40 يوم عمل من يوم تثمين ذي العلاقة.

أهداف الصندوق

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مدرة للدخل متواجدة في المملكة العربية السعودية و دول الخليج العربي. يهدف الصندوق إلى توزيع 90% من صافي أرباح الصندوق لحملة الوحدات على الأقل مررتين سنويًا وذلك خلال 90 يوم من نهاية السنة المالية في 31 ديسمبر (الربع الأول) للتوزيع الأول بينما سيتم توزيع القسط الثاني خلال الربع الثالث من العام.

9. ملخص استر اتيجيات الصندوق ووصف عام لأصول الصندوق

أ- الجدول أدناه يوضح قيود استثمارات الصندوق والحد المسموح لها:

نوع الاستثمار	الحد الأعلى	الحد الأدنى	
عقارات مطورة تطويرا إنسانيا يحقق دخل دوري وتجاري	%100	%75	
التطوير العقاري	%25	%0	
عقود المنفعة	%25	%0	
النقد	%25	%0	
الاستثمار خارج المملكة العربية السعودية	%25	%0	
أدوات الدين المتداولة والمطروحة طرحا عاما ومرخصة من قبل الهيئة والمتواقة مع الضوابط والمعايير الشرعية	%25	%0	
صناديق أسواق النقد المطروحة طرحا عاما وخاصة ومرخصة من هيئة السوق المالية والمتواقة مع الضوابط والمعايير الشرعية	%25	%0	
تعاملات الودائع الإسلامية مع مصارف محلية أو خليجية ذات تصنيف ائتماني بحد أدنى فئة (Baa3) الصادر عن وكالة موديز كما ان أقل درجة للاستثمار بتقييم فيتش و ستاندرد آند بورز للتصنيف الائتماني فقط هي BBB	%25	%0	
الصناديق الاستثمارية المتواقة مع الضوابط الشرعية ومدرجة في تداول و اسهم شركات عقارية متواقة مع الضوابط والمعايير الشرعية ومدرجة في تداول	%25	%0	
لن يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء			الأراضي البيضاء

ب- وصف القطاع أو القطاعات التي سوف يستثمر فيها الصندوق :

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو تحقيق توزيعات نقدية مستقرة وقابلة للنمو لمالكي الوحدات من خلال الاستحواذ على أصول عقارية جيدة ولها موقع مميزة وأيضاً من خلال البحث عن نهاية العقود عن عائد أفضل من الحالى. ويعتمد الصندوق تحقيق زيادة في قيمة الصندوق الاستثمارية عن طريق:

(أ) إعادة استثمار الدخل المحافظ به في أصول استثمارية عقارية مجده بعائد لا يقل عن 8% مع عدم تركيز الأصول في قطاع أو منطقة معينة بحيث تتتنوع مصادر الدخل لدى الصندوق؛ وذلك بعد توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباحه السنوية، باستثناء الأرباح الرأس المالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية إلى مالكي الوحدات؛
 (ب) الزيادة المحتملة في قيمة رأس المال الناتجة عن تحسن مستوى العائدات من خلال الاستحواذ على عقارات جديدة أو الحصول على التمويل.

(ج) تحسين أداء العقارات عن طريق استغلال الأجزاء الغير المستغلة منها أو إعادة استخدام العقار بشكل يتوافق مع متطلبات السوق من خلال اتباع استراتيجيات تهدف لزيادة الطلب على العقار مثل (تجزئة أو دمج المساحات واستهداف مستأجرين ذو شهرة وسمعة جيدة).

كما يعتزم الصندوق زيادة القيمة والعائدات لمالكي الوحدات عن طريق تحسين صافي الدخل التشغيلي وذلك من خلال تخفيض المصروفات جزئياً عبر الاستفادة من زيادة حجم الصندوق في التفاوض مع مصادر التكلفة للحصول على أسعار أقل وبالتالي مصاريف مخفضة للصندوق.

وينوي الصندوق تبني معايير انتقائية مميزة تمت دراستها والتخطيط لها بعناية تأخذ بعين الاعتبار طبيعة القطاع العقاري ومستويات العرض والطلب والجغرافية والسياسية والتقلبات المورية لمختلف فئات القطاع العقاري. وينوي الصندوق الاستثمار في عقارات تجارية و ذات استخدام متعدد وعقارات فندقية وإدارية ولوجستية وفي أصول عقارية للبيع بالتجزئة المؤجرة لشركات أو أفراد أو مشغلة بشكل مباشر.

ج - وصف عام للأصول العقارية التي سوف يستحوذ عليها الصندوق

يتكون صندوق ميفيك ريت من محفظة استثمارية متنوعة تشمل 7 عقارات موزعة بين مناطق الرياض وجدة ومكة المكرمة بالإضافة إلى عقار في دولة الإمارات العربية المتحدة بمدينة دبي. وهذه الأصول موزعة بين القطاعات العقارية المختلفة (السكنى، التجاري، المكاتب الإدارية والقطاع الفندقي). وسوف تتالف الأصول العقارية المبدئية للصندوق من الثمانى عقارات التالية:

- (1) "مجمع تجاري بالرياض"
- (2) "مبني تجاري وإداري بجدة"
- (3) بلازا 1
- (4) مبني الضيافة
- (5) فندق درنف أجياد
- (6) فندق درنف كدي
- (7) ذا باد - دبي - الامارات العربية المتحدة.

ويقر مدير الصندوق على خلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامته العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكافحة.

وقد أبرم الصندوق اتفاقيات شراء بغرض الاستحواذ على الأصول العقارية الثمانية السابق ذكرها لقاء سعر شراء بلغ 1,199 مليون ريال سعودي. ومن المتوقع استكمال الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية في غضون 60 يوم تقويمي من تاريخ اغفال الطرح. وقد أبرم الصندوق بعض عقود إيجار طويل الأمد مع المشغلين الحاليين لتأمين التدفق النقدي للصندوق. وتكون تلك عقود الإيجار شاملة الصيانة والتأمين، حيث يكون المستأجر مسؤولاً عن تكاليف الصيانة والتأمين وبقية التكاليف التشغيلية الأخرى.

د - ويوضح الجدول التالي وصف عام للأصول العقارية التي سوف يستحوذ عليها الصندوق

اسم العقار	المدينة	الملكية / المنفعة	حالة التطوير	قيمة الشراء	الإيجار السنوي الصافي	نسبة العائد الإجمالي	نسبة العائد من الصندوق	نسبة العائد لمجموع عوائد الصندوق
"مجمع تجاري بالرياض"	الرياض	ملكية	مطور	665,000,000	40,803,399.00	%6.14	%55	%42
"مبني تجاري وإداري بجدة"	جدة	ملكية	مطور	45,000,000	4,050,000.00	%9.00	%4	%4
بلاز 1	الرياض	منفعة	مطور	66,000,000	12,613,261.00	%19.11	%6	%13
مبني الضيافة	الرياض	منفعة	مطور	93,000,000	9,900,000.00	%10.65	%8	%10

%10	%10	%8.13	10,000,000.00	123,000,000	مطور	ملكية	مكة	فندق درنف أحبياد
%5	%5	%8.77	5,000,000.00	57,000,000	مطور	ملكية	مكة	فندق درنف كدي
%7	%6	%9.80	6,627,677.00	67,602,309	تحت التطوير	ملكية	دبي *	ذا باد
%100	%100	%8.18	98,034,337.00	1,198,602,309				الإجمالي بالريال السعودي

*تم الإستحواذ على 32 شقة سكنية في ذا باد بمنطقة الخليج التجاري بدبي بدولة الإمارات العربية المتحدة باجمالي تكلفة قدرها 66,250,263 درهم إماراتي (شاملة رسم دائرة الأراضي بدبي)

وسوف نستعرض في الصفحات التالية المعلومات الخاصة بكل عقار من حيث وصف العقار وأهم شروط عقد الإيجار ونسبة الإشغال وعدد الوحدات لكل عقار بالإضافة إلى إقرارات مدير الصندوق فيما يتعلق بتضارب المصالح:

موقع ”مجمع تجاري بالرياض“



وصف العقار | ”مجمع تجاري بالرياض“

اسم العقار	”مجمع تجاري بالرياض“
مالك العقار الحالي	يملك صندوق سوق شرق – ميفك حق إنتفاع المشروع لمدة 31 عام ابتداء من 22-12-1430 هجريا بينما يمتلك صاحب السمو الملكي الأمير متعب بن عبدالعزيز آل سعود حق ملكية المشروع.
نبذة عن العقار ونوعه	مجمع تجاري يحتوي على 187 صالة عرض و المستاجر يعملون في تجارة الأجهزة المنزلية والستائر والمفروشات والأثاث
الموقع	المملكة العربية السعودية – الرياض -حي الجزيرة – الطريق الدائري الشرقي
مساحة قطعة الأرض	حوالي 120,205 متر مربع
مساحات البناء/العمر	حوالي 77,299 متر مربع/ تم افتتاح المجمع التجاري في عام 1432 هـ الموافق 2012 م
عدد الأدوار	دور واحد
عدد الوحدات وأنواعها	187 صالات عرض

معدلات الإشغال خلال الأعوام الماضية	%94 : عام 2015 %93 : عام 2016 %97 : عام 2017
عمر البناء	7 سنوات هجرية منذ 1432 هـ.
التاريخ التشغيلي للمبني	منذ 19/05/1432 هـ "حسب شهادة إتمام البناء"
إجمالي تكفة الشراء	665 مليون ريال سعودي
عدد العقود المؤجر من خلالها جميع محلات التأجير للعقارات	171 عقد
قيمة الإيجارات لآخر 3 سنوات موضحة أدناه:	2015: 39,693,985.03 2016: 36,111,363.39 2017: 36,535,792.10
الاستخدام	مجمع تجاري
مدیر الأملاک و مدیر العقار	"شركة المقصد للتطوير العقاري "

الإيجار المستهدف من العقار خلال السنوات المقبلة

السنة	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	العائد على سعر شراء العقار %	نسبة صافي الدخل إلى إجمالي دخل العقارات %	2021	2020	2019	2018
“مجمع تجاري بالرياض”	150 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 23% من قيمة الاستحواذ	6.7%	44%	44.6	43.3	42.0	40.8
	مصدر العوائد المستهدفة: دراسة الجدوى المعدة من قبل شركة ValueStrat						

نسبة الإشتراك العيني للعقار

150 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 23% من قيمة الاستحواذ

مدة حظر التداول على نسبة المساهمة العينية

عام واحد من تاريخ تداول الوحدات بالمجمع التجاري

ملكية الشركات ذات العلاقة بالمبني

يمتلك "صندوق ميفك سوق شرق" حق إنقاض بالمبني

بينما يمتلك صاحب السمو الملكي الأمير متعب بن عبدالعزيز آل سعود حق ملكية الأرض والمبني

وبعد قيام صندوق ميفك ريت بالاستحواذ على العقار ستمثل نسبة مساهمة صاحب السمو الملكي الأمير متعب بن عبدالعزيز آل سعود مائة 100% من إجمالي وحدات صندوق ميفك ريت نظير مساهمته العينية.

شهادة اتمام البناء

يوجد للعقار شهادة إتمام بناء برقم 1423 / 2849 بتاريخ 19-5-1432 هجري

إتفاقية بيع وشراء العقار	
العقارات	الموضوع
"مجمع تجاري بالرياض"	العنوان
665 مليون ريال سعودي "سيقوم صندوق ميفك ريت بمتلك العقار"	سعر الشراء
أن الصفة ستكون من جزئين الأول: سيكون اتفاقية شراء حق الإنقاص من "صندوق ميفك سوق شرق ميفك" بقيمة 265 مليون ريال. الثاني: شراء حق ملكية العقار من صاحب الأرض (صاحب السمو الملكي الأمير متعب بن عبدالعزيز آل سعود) وتم شراء حق الملكية مقابل 400 مليون ريال وبالفعل تم توقيع اتفاقية ملزمة بالبيع بين مالك العقار وصندوق ميفك ريت .	تفاصيل الصفقة
- يجوز للمشتري التنازل عن ما يترتب عليه من حقوق والتزامات بموجب هذه الاتفاقية لطرف ثالث بدون الحصول على الموافقة المسبقة من البائع. - يجوز للبائع أن يتنازل عن ما يترتب عليه من حقوق والتزامات بموجب هذه الاتفاقية لطرف ثالث دون الحصول على موافقة المشتري المسبقة.	التنازل عن اتفاقيات
تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة ولوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية	القانون المطبق

تفاصيل عقد الإداره وأكبر المستأجرين	
شركة المقصد للتطوير العقاري	مدير المشروع
عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف إدارية قدرها 35 ألف شهرياً ويتحمل المالك كافة مصاريف التشغيل.	الأتعاب
تحصيل الإيجار و البحث عن أفضل العروض المناسبة من عقود التشغيل والصيانة لمختلف الأعمال والإشراف عليها و متابعتها و متابعة المستأجرين كما أنه موكل إليه متابعة عقود النظافة و متعهدى الأمان والصيانة وأي عقود أخرى ذات صلة يحتاجها المجتمع التجاري.	المهام
العقد سنوي يتجدد تلقائياً مالم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم الرغبة بالتجديد قبل إنتهاء العقد ب 60 يوم	المدة
يحق لمدير الصندوق فسخ العقد دون تعويض متى ما وقع ما يلي:- عدم الالتزام والانتهاك الجوهري لبنود اتفاقية التأجير أي تغيير أو خداع من شأنها التأثير على حقوق وإلتزامات مدير الصندوق في حالة إفلاس مدير العقار أو تصفية شركته أو إيقاف نشاطه من الجهات الحكومية.	شروط الفسخ

أكبر ثلاثة مستأجرين تجاريين في "مجمع تجاري بالرياض"

المستأجر الأول: حول الأمارات	
15/05/2012 هـ الموافق 1433/06/24	تاريخ بدء عقد الإيجار
15 سنة هجرية.	مدة العقد
ينتهي في 23/06/1448 هـ الموافق 2026/12/03	نوع الإيجار
عقد تأجير يتحمل فيه المستأجر تكفة الصيانة والتي تبلغ 127,246 ريال سعودي فيما يتحمل المؤجر تكفة التأمين والإدارة.	الاستخدام المسموح به
إجمالي قيمة الإيجار (خلال عقد إيجار لمدة 15 سنة بإجمالي قيمة إيجارية قدرها 38,160,000 ريال سعودي خلال كامل مدة العقد) (بقيمة إيجارية سنوية 2,544,000 ريال سعودي)	إجمالي قيمة الإيجار
تدفع بشكل نصف سنوي، وفقاً للتقويم الهجري	طريقة دفع الإيجار

شروط إلغاء العقد

- يحق للمؤجر إنهاء العقد في حال لم يقم المستأجر بدفع الإيجار لمدة 15 يوماً من تاريخ استحقاقه، عدم التزام المستأجر بأي شرط من شروط التعاقد، وفي حال قيام المستأجر بأي إجراءات تصفية أو إفلاس، إذا حصل أي تغيير جوهري في شركاء المستأجر أو السيطرة، إذا قام المستأجر بتغيير نشاطه دون الحصول على إذن المسبق من المؤجر.
- في حال مغادرة المستأجر الموقع قبل انتهاء مدة العقد الأساسية يكون ملتزم بكامل الإيجار للسنة التي أخلى فيها العين الموضحة وبضاف إليها كافة المصروفات التي يكون المؤجر قد تكبدتها (على أن يمكن المؤجر المستأجر بالانقطاع بالعقار طوال المدة التي دفع الإيجار عنها).

المستأجر الثاني: مجموعة الفاري - هاي بوينت

تاریخ بدء عقد الإيجار 19/02/1434 هـ الموافق 01/01/2013 م

مدة العقد 10 سنوات ميلادية

يتنتهي في 1444/06/08 هـ الموافق 01/01/2023 م

نوع الإيجار عقد تأجير يتحمل المستأجر الصيانة فيما يتحمل المؤجر تكلفة التأمين والإدارة.

الاستخدام المسموح به معرض تجاري

إجمالي قيمة الإيجار عقد ايجار لمدة 10 سنوات بإجمالي قيمة ايجارية قدرها 17,275,100 ريال سعودي خلال كامل مدة التأجير (بقيمة ايجارية سنوية 1,727,510 ريال سعودي)

طريقة دفع الإيجار تدفع بشكل نصف سنوي، وفقاً للتقويم الميلادي

- يحق للمؤجر إنهاء العقد في حال لم يقم المستأجر بدفع الإيجار لمدة 15 يوماً من تاريخ استحقاقه، عدم التزام المستأجر بأي شرط من شروط التعاقد، وفي حال قيام المستأجر بأي إجراءات تصفية أو إفلاس، إذا حصل أي تغيير جوهري في شركاء المستأجر أو السيطرة، إذا قام المستأجر بتغيير نشاطه دون الحصول على إذن المسبق من المؤجر.
- في حال مغادرة المستأجر الموقع قبل انتهاء مدة العقد الأساسية يكون ملتزم بكامل الإيجار للسنة التي أخلى فيها العين الموضحة وبضاف إليها كافة المصروفات التي يكون المؤجر قد تكبدتها أو في حال أوقف نشاطه لمدة 15 يوم متصلة أو 30 يوم متفرضة يحق للمؤجر إلغاء العقد (على أن يمكن المؤجر المستأجر بالانقطاع بالعقار طوال المدة التي دفع الإيجار عنها).

المستأجر الثالث: حمد المنيع وشركاه للتجارة المحدودة

تاریخ بدء عقد الإيجار 01/04/1438 هـ الموافق 29/12/2016 م

مدة العقد 5 سنوات هجرية

يتنتهي في 1443/03/30 هـ الموافق 06/11/2021 م

نوع الإيجار عقد تأجير يتحمل المستأجر الصيانة فيما يتحمل المؤجر تكلفة التأمين والإدارة.

الاستخدام المسموح به معرض تجاري

إجمالي قيمة الإيجار عقد ايجار لمدة 5 سنوات بإجمالي قيمة ايجارية قدرها 6,700,650 ريال سعودي خلال كامل مدة التأجير (بقيمة ايجارية سنوية 1,340,130 ريال سعودي)

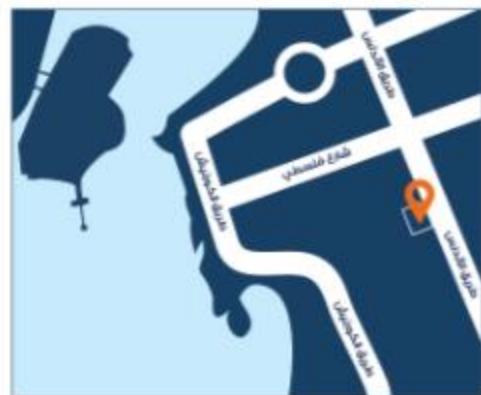
طريقة دفع الإيجار تدفع بشكل نصف سنوي، وفقاً للتقويم الهجري.

- يحق للمؤجر إنهاء العقد في حال لم يقم المستأجر بدفع الإيجار لمدة 15 يوماً من تاريخ استحقاقه، عدم التزام المستأجر بأي شرط من شروط التعاقد، وفي حال قيام المستأجر بأي إجراءات تصفية أو إفلاس، إذا حصل أي تغيير جوهري في شركاء المستأجر أو السيطرة، إذا قام المستأجر بتغيير نشاطه دون الحصول على إذن المسبق من المؤجر.
- يحق للمؤجر أن ينهي العقد بموجب إخطار المؤجر في حال أوقف المستأجر نشاطه لمدة 20 يوم.

إقرارات مدير الصندوق

- يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع المالك حق الإنقاض وهو "صندوق ميفك سوق شرق" حيث أن صندوق ريت ميفك سيقوم بشراء حق الإنقاض منه.
- يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع المالك حق ملكية "مجمع تجاري بالرياض" ؛ حيث يملك صاحب السمو الملكي الأمير متعب بن عبدالعزيز آل سعود مائنته 12.19% من إجمالي وحدات صندوق ميفك ريت.
- باستثناء ما تم ذكره أعلاه، يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- يقر مدير الصندوق بصحة جميع معلومات العوائد التاريخية للعقار وأنه سيتحمل مسؤولية عدم صحة هذه المعلومات.

موقع “مبني تجاري وإداري بجدة”



وصف العقار | “مبني تجاري وإداري بجدة”

اسم العقار	“مبني تجاري وإداري بجدة”
مالك العقار الحالي	يملك العقار حالياً حسب صك الملكية السيد/أنس بن عبدالعزيز بن علي العقلاء نيابة عن المالك الفعلي للعقار (صندوق قناص 2)
نبذة عن العقار ونوعه	يستخدم العقار حالياً كمبني تجاري ومكتبي وتجارى تجزئه مشغل بالكامل لشركة شركة الاصول المستديمة ويكون العقار من عدد عشر محلات تجزئه وستة أدوار مكتبية
الموقع	المملكة العربية السعودية - مدينة جدة - حي الحمراء - طريق الأندلس
مساحة قطعة الأرض	2500 متر مربع
المساحات القابلة للتأجير / العمر	7,343 متر مربع وعمر العقار أكثر من 25 سنة
عدد الأدوار المتكررة	6 أدوار متكررة
عدد الوحدات وأنواعها	10 محلات تجارية و 15 وحدة مكتبية
معدلات الإشغال خلال الأعوام الماضية	عام 2016 : 79.95% عام 2017 : 80.00%
عمر المبني	منذ 1401/07/12 هـ الموافق 1981/05/16 م حسب تصريح البناء

منذ 12/07/1401هـ الموافق 16/05/1981م	التاريخ التشغيلي للمبني
45 مليون ريال سعودي	إجمالي تكلفة الشراء
تجاري مكتبي وتجاري تجزئه	الاستخدام

الإيجار المستهدف من العقار خلال السنوات المقبلة

السنة	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	العائد على سعر شراء العقار %	نسبة صافي الدخل إلى إجمالي دخل العقارات %	مبنى تجاري وإداري بجدة
2021	4.1	9.0%	4%	
2020	4.1	9.0%	4%	
2019	4.1	9.0%	4%	
2018	4.1	9.0%	4%	

مصدر العوائد المستهدفة: عقد إيجار ملزم

نسبة الإشتراك العيني للعقار
33 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 73% من قيمة الاستحواذ

مدة حظر التداول على نسبة المساهمة العينية
عام واحد من تاريخ تداول الوحدات بالسوق

ملكية الشركات ذات العلاقة بالمبني
يملوّك "صندوق قناص 2" المبني

شهادة اتمام البناء
لابو جد شهادة إتمام بناء

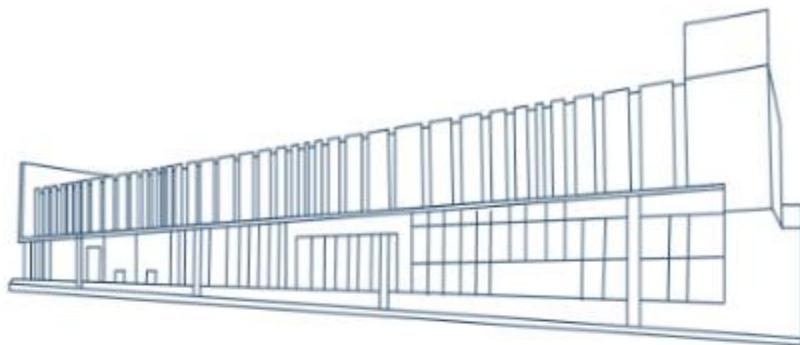
أهم شروط اتفاقية تأجير العقار

اتفاقية بيع وشراء العقار وعقد الإدارة والإيجار	
صندوق ميفك ريت	المشتري
صندوق ميفك قناص 2 (مالك العقار)	البائع
شركة تهامة للدعائية والإعلان (مالك حق الانتفاع)	
45 مليون ريال سعودي "سيقوم صندوق ميفك ريت بمتلك العقار"	سعر الشراء
شركة الأصول المستديمة	مدير الأصول و مدير العقار
21 مستأجر	عدد المستأجرين
التاريخ التأثيري للعقار منذ توقيع اتفاقية الشراء في 09/03/1437هـ الموافق 20/12/2015م والتي تبدأ في 01/01/2016م	التاريخ التأثيري للعقار
3,300,000 ريال سعودي : 2016	
3,300,000 ريال سعودي : 2017	
1	

إقرارات مدير الصندوق

- يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مالك العقار وهو "صندوق قناص 2" حيث أن صندوق ريت ميفك سيقوم بشراء حق الإنقاص منه.
- باستثناء ما تم ذكره أعلاه 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/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- يقر مدير الصندوق بصحة جميع معلومات العوائد التاريخية للعقار وأنه سيتحمل مسؤولية عدم صحة هذه المعلومات.

موقع عقار بلازا 1



وصف العقار | بلازا 1

اسم العقار	بلازا 1
مالك العقار الحالي	يمتلك حق ملكية العقار الأستاذ/ عبدالله بن إبراهيم بن عبدالله المسعد والجدير بالذكر أن صندوق ميفك فناص يمتلك حق منفعة العقار المقام على أرض مستأجرة لمدة 8 سنوات ونصف بمبلغ إيجار 30.5 مليون ريال سعودي لمدة العقد. ينتهي عقد إيجار الأرض شهر صفر عام 1448 هـ الموافق شهر يوليو 2026 م عند انتهاء عقد إيجار الأرض تعود كامل ملكية المشروع (الأرض + العقار) لمالك الأرض.
نبذة عن العقار ونوعه	العقار هو مجمع سكني خاص (كباوند) ومجمع تجاري لعدد من المحلات التجارية العالمية في مجال الأطعمة والمشروبات ويتكون العقار من : قبو ودور أرضي وميزانين ودور أول وملحق علوي
الموقع	المملكة العربية السعودية - مدينة الرياض - طريق الملك عبدالعزيز - حي الربيع
مساحة قطعة الأرض	9,588 متر مربع
مساحات البناء/العمر	16,435.56 متر مربع و عمر العقار ثلات سنوات منذ 1436 هـ
عدد الأدوار المتكررة	3 أدوار
عدد الوحدات وأنواعها	51 وحدة سكنية و 12 وحدة تجارية

عام 2016 : 73%	معدلات الإشغال خلال الأعوام الماضية
عام 2017 : 84%	
3 سنوات	عمر المبني
3 سنوات حيث بدا تشغيل المبني في يناير 2015 (بحسب شهادة إتمام بناء)	التاريخ التشغيلي للمبني
66 مليون ريال سعودي لمدة 8 سنوات ونصف تنتهي في صفر 1448 هجري الموافق يوليو 2026 ميلادي	إجمالي تكلفة شراء المنفعة
49 عقد	عدد العقود المؤجر من خلالها الوحدات
سكنى تجاري	الاستخدام
10 معارض وحدة سكنية 33	عدد المستأجرين
شركة المقصد للتطوير العقاري ويدخل ضمن مسؤولياتها إدارة وتشغيل المشروع وتحصيل الإيرادات من المستأجرين.	مدير المشروع

إيجار المستهدف من العقار خلال السنوات المقبلة

السنة	2021	2020	2019	2018
صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	13.6	13.2	12.8	12.6
معدل العائد الداخلي % IRR	10.6%	10.6%	10.6%	10.6%
نسبة صافي الدخل إلى إجمالي دخل العقارات %	13%	13%	13%	13%

مصدر العوائد المستهدفة: دراسة الجدوى المعدة من قبل شركة ValueStrat

نسبة الإشتراك العيني للعقار
66 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 100% من قيمة الاستحواذ

مدة حظر التداول على نسبة المساهمة العينية
عام واحد من تاريخ تداول الوحدات بالسوق

ملكية الشركات ذات العلاقة بالمبني
يمتلك "صندوق ميفك قناص" حق إنتفاع بالمبني

شهادة اتمام البناء
يوجد للعقار شهادة إتمام بناء رقم 1857/1436 بتاريخ 17-3-1436 هجري

عقد بيع وشراء عقد المنفعة وتفاصيل عقد الإداره وأكبر المستأجرين	
صندوق ميفك ريت	مشتري حق المنفعة
صندوق ميفك قناص	بائع حق المنفعة
66 مليون ريال سعودي لمدة 8 سنوات ونصف تنتهي في صفر 1448 هجري الموافق يوليو 2026 ميلادي	إجمالي تكلفة شراء المنفعة
شركة المقصد للتطوير العقاري ويدخل ضمن مسؤولياتها إدارة وتشغيل المشروع وتحصيل الإيرادات من المستأجرين.	مدير المشروع
يقوم صندوق ميفك ريت من خلال مدير المشروع بتغيير محلات وشقق العقار للمستأجرين	تفاصيل عقد الإيجار
إجمالي الدخل المستهدف للعقار 156,308,717	إجمالي الدخل المستهدف للعقار

العام الأول: 16,081,324 ريال سعودي العام الثاني: 16,876,944 ريال سعودي العام الثالث: 17,290,296 ريال سعودي بالنظر إلى البيانات التاريخية لسجل المستأجرين بلغت إجمالي إيرادات التأجير ما يلي: 9,924,876 : 2015 11,123,713:2016 12,271,046 : 2017	التاريخ التأجيري للعقار
---	-------------------------

أكبر ثلاثة مستأجرين بعقار بلازا 1

المستأجر الأول شركة الشقف العربية "فيف قايز" تاريخ بدء عقد الإيجار 1446/11/18 حتى 1436/11/18 مدة العقد عشر سنوات هجرية ملزمة للطرفين العقار موضوع هذا العقد مشروع بلازا 1 - مبني تجاري وسكنى قيمة الإيجار 16,322,233 ريال سعودي لـكامل مدة العقد (10 سنوات) بـإيجار سنوي قدره 1,632,223 ريال شروط إلغاء العقد إذا تأخر المستأجر عن دفع كامل الإيجار أو أية قيمة أخرى مطلوبة منه بعد إشعاره كتابياً خلال 30 يوم من استحقاقها يحق للمؤجر إيقاف الخدمات فإن لم يدفع بعد إشعار المرة الثانية كتابياً خلال 15 يوم بعد ذلك يحق للمؤجر فسخ العقد في أي وقت. طريقة دفع الإيجار دفعتين بشكل نصف سنوي التنازل عن اتفاقيات التأجير لا يحق لمستأجر المشروع التنازل عن عقد الإيجار إلا بموافقة المؤجر.	القانون المطبق تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة ولوائح المعامل بها في المملكة العربية السعودية
---	---

المستأجر الثاني : شركة الضيافة الرانددة "إلتشريكو" تاريخ بدء عقد الإيجار 2025/10/14 حتى 2015/10/14 مدة العقد عشر سنوات ميلادية ملزمة أول خمس سنوات للطرفين العقار موضوع هذا العقد مشروع بلازا 1 - مبني تجاري وسكنى قيمة الإيجار 9,855,451 ريال سعودي لـكامل مدة العقد شروط إلغاء العقد إذا تأخر المستأجر عن دفع كامل الإيجار أو أية قيمة أخرى مطلوبة منه بعد إشعاره كتابياً خلال 30 يوم من استحقاقها يحق للمؤجر إيقاف الخدمات فإن لم يدفع بعد إشعار المرة الثانية كتابياً خلال 30 يوم بعد ذلك يحق للمؤجر فسخ العقد في أي وقت. طريقة دفع الإيجار دفعتين بشكل نصف سنوي التنازل عن اتفاقيات التأجير لا يحق لمستأجر المشروع التنازل عن عقد الإيجار إلا بموافقة المؤجر.	القانون المطبق تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة ولوائح المعامل بها في المملكة العربية السعودية
--	---

المستأجر الثالث: شركة مكان الأنظافر "ذا سبا" تاريخ بدء عقد الإيجار 1441/10/01 حتى 1436/10/01 مدة العقد خمس سنوات هجرية ملزمة للطرفين العقار موضوع هذا العقد مشروع بلازا 1 - مبني تجاري وسكنى قيمة الإيجار 6,989,101 ريال سعودي لـكامل مدة العقد شروط إلغاء العقد إذا تأخر المستأجر عن دفع كامل الإيجار أو أية قيمة أخرى مطلوبة منه بعد إشعاره كتابياً خلال 15 يوم من استحقاقها يحق للمؤجر إيقاف الخدمات فإن لم يدفع بعد إشعار المرة الثانية كتابياً خلال 15 يوم بعد ذلك يحق للمؤجر فسخ العقد في أي وقت. طريقة دفع الإيجار دفعتين بشكل نصف سنوي

- لا يحق لمستأجر المشروع التنازل عن عقد الإيجار إلا بموافقة المؤجر.

تخضع هذه الاتفاقية للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية

إقرارات مدير الصندوق

- يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مالك حق الإنقفاع وهو "صندوق ميفك فناص" حيث أن صندوق ريت ميفك سيقوم بشراء حق الإنقاع منه.
- 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 العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجرى أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- يقر مدير الصندوق بصحة جميع معلومات العوائد التاريخية للعقار وأنه سيتحمل مسؤولية عدم صحة هذه المعلومات.

موقع عقار الضيافة



وصف عقار الضيافة

اسم العقار	مبني الضيافة
مالك العقار الحالي	يمتلك حق ملكية العقار زايد بن فهد السكبي.
نبذة عن العقار ونوعه	والجدير بالذكر أن صندوق ميفك الفناص يمتلك حق منفعة العقار المقام على أرض مستأجرة لمدة 18 سنة.
الموقع	عند إنتهاء عقد الإيجار تعود كامل ملكية المشروع (عقار + مبني) لمالك الأرض.
مساحة قطعة الأرض	يحتوي العقار على منطقة مطاعم تتكون من عدد 9 مواقع مخصصة للمطاعم الفاخرة وكذلك دور اول يحتوي على مركز سبا نسائي فاخر "SPA" ودور ثاني بالإضافة إلى قبو على كامل مساحة الأرض
مساحة قطعة الأرض	المملكة العربية السعودية - الرياض- حي النخيل - طريق الدائري الشمالي
مساحة قطعة الأرض	9,100 متر مربع

مساحات البناء/طبيعة العقار	17,073.5 متر مربع ويعد المبني حديث البناء وحصل على رخصة اتمام البناء في 1439/04/13
عدد الأدوار	دور أرضي وقبو ودورين متكرر
عدد الوحدات وأنواعها	9 مواقع مخصصة للمطاعم الفاخرة وكذلك دور اول يحتوي على مركز سبا نسائي فاخر "SPA"
معدلات الإشغال خلال الأعوام الماضية	لا ينطبق لعدم بداية التشغيل
عمر المبني	تم الانتهاء من بناء العقار في 2018/1/1
إجمالي تكلفة شراء المنفعة	93 مليون ريال سعودي لمدة 18 سنة تنتهي في 1456 هجري الموافق 2035 ميلادي
التاريخ التأجيري للعقار	لم يتم تأجيره بعد
وصف العقار	منطقة مطاعم تتكون من عدد 9 مواقع مخصصة للمطاعم الفاخرة وكذلك دور اول يحتوي على مركز سبا نسائي فاخر "SPA" ودور ثاني بالإضافة إلى قبو على كامل مساحة الأرض
الاستخدام	تجاري
عدد المستأجرين	12 مستأجر

الإيجار المستهدف من العقار خلال السنوات المقبلة

السنة	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	ضيافة
2021	10.8	10.1%
2020	10.5	10.1%
2019	10.2	10.1%
2018	9.9	10.1%

مصدر العوائد المستهدفة: عقد إيجار ملزم

نسبة الإشتراك العيني للعقار
27.5 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 30% من قيمة الاستحواذ

مدة حظر التداول على نسبة المساهمة العينية
عام واحد من تاريخ تداول الوحدات بالسوق

ملكية الشركات ذات العلاقة بالمبني
يمتلك "صندوق ميفاك القناص" حق إنقاص بالمبني

شهادة اتمام البناء
توجد شهادة إتمام بناء رقم 1314/1439 بتاريخ 13/04/1439 هجري

أهم شروط اتفاقية تأجير العقار

اتفاقية بيع وشراء حق منفعة العقار وعقد الادارة والإيجار	
مشتري حق المنفعة	صندوق ميفاك ريت
بائع حق المنفعة	صندوق ميفاك قناص
مدير الأموال	شركة المقصد للتطوير العقاري

مشروع ضيافة - مبني تجاري 93 مليون ريال سعودي لمدة 18 سنة تنتهي في 1456 هجري الموافق 2035 ميلادي	العقار موضوع هذا العقد إجمالي تكلفة شراء حق المنفعة
12 عقد ايجار للمستأجرين بقيمة سنوية قدرها 15.5 مليون ريال	تفاصيل عقد الإيجار

إقرارات مدير الصندوق

- يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مالك حق الإنفاع وهو "صندوق ميفاك قاصص" حيث أن صندوق ريت ميفاك سيقوم بشراء حق الإنفاع منه.
- يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجرى أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتعديلات رئيسية مكلفة.
- يقر مدير الصندوق بصحة جميع معلومات العوائد التاريخية للعقار وأنه سيتحمل مسؤولية عدم صحة هذه المعلومات.

موقع درنف أجياد



موقع عقار درنف أجياد



وصف عقار درنف أجياد

اسم العقار	فندق درنف أجياد
مالك العقار الحالي	فهد إبراهيم الموسى محمد بن عبد الرحمن العيسى عمر بن عبدالله قاضي
نبذه عن العقار ونوعه	الفندق عبارة عن عدد 2 مبني ملتصقين ببعض وعدد الغرف 203 وعدد الاجنحة 11 جناح وقاعات اجتماعات واحتفالات ومطعم وقاعة للأطفال وقاعة نادي رياضي والفئة 4 نجوم مرخص لعدد 1010 حاج. ويقع بالقرب من أبراج كدي الذي سيحتوي على أكبر مول تجاري في مكة. العقار مقام على أرض مملوكة بموجب صك ملكية إلكتروني
الموقع	المملكة العربية السعودية - مكة. حي ربع بخش متفرع من شارع أجياد.
مساحة قطعة الأرض	1,781 متر مربع
مساحات البناء/طبيعة العقار	10,401 متر مربع ويعد المبني حديث البناء
عدد الأدوار	5 أدوار
عدد الوحدات	وعدد الغرف 203 وعدد الاجنحة 11 جناح

معدلات الإشغال خلال الأعوام الماضية	منذ أكتوبر 2017 حتى نهاية فبراير 2018 حق الفندق متوسط معدل إشغال قدره 69% والجدير الذكر أنه خلال موسم الحج حق الفندق معدل إشغال 97%.
عمر المبني	افتتاح المبني في رمضان 1438 هـ الموافق يونيو 2017م.
بداية تشغيل الفندق	بدا التشغيل الفعلي للفندق في أكتوبر عام 2017م.
إجمالي تكلفة شراء العقار	123 مليون ريال سعودي
الاستخدام	فندقي
المسافة بين الفندق والحرم المكي	2800 متر
مواسم تشغيل الفندق	يعمل الفندق طوال العام
تصنيف الفندق	4 نجوم

إيجار المستهدف من العقار خلال السنوات المقبلة

السنة	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	درنف أجيات
2021	10.0	8.1%
2020	10.0	8.1%
2019	10.0	8.1%
2018	10.0	8.1%

نسبة صافي الدخل إلى إجمالي دخل العقارات %

العائد على سعر شراء العقار %

نسبة صافي الدخل إلى إجمالي دخل العقارات %

مصدر العوائد المستهدفة: عقد إيجار ملزم

نسبة الإشتراك العيني للعقار
36.9 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 30% من قيمة الاستحواذ

مدة حظر التداول على نسبة المساهمة العينية
عامين من تاريخ تداول الوحدات بالسوق

ملكية الشركات ذات العلاقة بالمبني
لابوجد

شهادة اتمام البناء
لابوجد

أهم شروط اتفاقية تأجير العقار "الفندق سيتم تأجيره بعد واحد لمستأجر واحد"

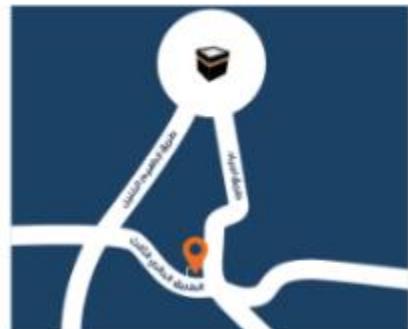
اتفاقية بيع وشراء العقار وعقد الإداره والإيجار		المشتري
صندوق ميفك ريت	فهد إبراهيم الموسى	البائع
محمد بن عبدالرحمن العيسى	عمر بن عبدالله قاضي	تفاصيل عقد الإيجار
لا ينطبق	لا ينطبق	المستأجر ومدير الأملاك
لا ينطبق	لا ينطبق	تاريخ بدء عقد الإيجار
لا ينطبق	لا ينطبق	مدة العقد
فندق درنف أجيات – مبني سكني		العقار موضوع هذا العقد

123 مليون ريال سعودي.	سعر شراء العقار (حق ملكية)
لا ينطبق	قيمة الايجار السنوي
لا ينطبق	طريقة دفع الايجار
- لا يحق لمستأجر المشروع التنازل عن عقد الايجار الا بموافقة المؤجر.	التنازل عن اتفاقيات التأجير
لا توجد شروط.	شروط إلغاء العقد
بدأ التشغيل التجريبي للعقار منذ شهر رمضان 1438هـ الموافق يونيو 2017م وبلغت الابادات التقريرية لنصف عام 2017م حوالي 6 مليون ريال سعودي . وتم تأجيره أيضاً منذ بداية عمليات صندوق ميفك ريت بقيمة 10 مليون ريال سنوياً حتى سبتمبر 2020	التاريخ التأثيري للعقار
	القانون المطبق

إقرارات مدير الصندوق

- 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/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدهما 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- يقر مدير الصندوق بصحة جميع معلومات العوائد التاريخية للعقار وأنه سيتحمل مسؤولية عدم صحة هذه المعلومات.

موقع درنف كدي



وصف عقار درنف كدي

اسم العقار	فندق درنف كدي
مالك العقار الحالي	فهد بن إبراهيم الموسى
وصف العقار ونوعه	فندق يحتوي على 75 غرفة وعدد الاجنحة 11 جناح و4 قاعات حفلات صغيرة وقاعة احتفالات كبيرة ومطعم وكوفي شوب وقاعة للأطفال وقاعة نادي رياضي والفئة 3 نجوم مرخص لعدد 410 حاج - العقار مقام على أرض مملوكة بموجب صك ملكية إلكتروني
الموقع	المملكة العربية السعودية - مكة- حي كدي - الدائري الثالث
مساحة قطعة الأرض	750 متر مربع
مساحات البناء/طبيعة العقار	6,016 متر مربع
عدد الوحدات	75 غرفة و 11 جناح
عمر المبني	عمر المبني 4 سنوات.

بداية التشغيل الفعلي منذ عام 2015م.	بداية التشغيل
عام 2015 : %65 عام 2016 : %70 عام 2017 : %79	معدلات الإشغال خلال الأعوام الماضية
إجمالي تكلفة شراء العقار 57 مليون ريال سعودي	إجمالي تكلفة شراء العقار
فندقي	الاستخدام
يعمل الفندق طوال العام	مواسم تشغيل الفندق
المسافة بين الفندق والحرم المكي 4,200 متر	المسافة بين الفندق والحرم المكي
3 نجوم	تصنيف الفندق

إيجار المستهدفة من العقار خلال السنوات المقبلة

السنة	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	درنف كدي
2021	5.0	العائد على سعر شراء العقار %
2020	5.0	نسبة صافي الدخل إلى إجمالي دخل العقارات %
2019	5.0	
2018	5.0	

مصدر العوائد المستهدفة: عقد إيجار ملزم

نسبة الإشتراك العيني للعقار
17.1 مليون ريال سعودي تمثل نسبة 30% من قيمة الاستحواذ

مدة حظر التداول على نسبة المساهمة العينية
عامين من تاريخ تداول الوحدات بالسوق

ملكية الشركات ذات العلاقة بالمبني
لا يوجد

شهادة اتمام البناء
لا يوجد

أهم شروط اتفاقية تأجير العقار "الفندق سيتم تأجيره بعد واحد لمستأجر واحد"

اتفاقية بيع وشراء العقار وعقد الإدارة والإيجار

المشتري	صندوق ميفاك ريت
البائع	فهد بن إبراهيم الموسى
تفاصيل عقد الإيجار	سيقوم صندوق ميفاك ريت بتأجير الأصل لمستأجر واحد وهو فهد الموسى من خلال عقد ملزم مدته 4 سنوات هجرية قابلة للتمديد وسيتحمل المستأجر جميع تكاليف التشغيل والصيانة والتأمين التشغيلي المتعلقة بالعقار
المستأجر ومدير الأملاك	لا ينطبق
تاريخ بدء عقد الإيجار	لا ينطبق
مدة العقد	لا ينطبق
العقار موضوع هذا العقد	فندق درنف كدي - مبني سكني

سعر شراء العقار (حق ملكية)	قيمة الايجار السنوي	التاريخ التأجيرى للعقار
57 مليون ريال سعودي.	لا ينطبق	
منذ عام 2015 والفندق مؤجر بعقد واحد بمبلغ ثابت حتى نهاية عام 2017م وتبلغ القيمة التأجيرية لكل سنة 3,500,000 ريال سعودي		
2015: 3,500,000 ريال سعودي		
2016: 3,500,000 ريال سعودي		
2017: 3,500,000 ريال سعودي		
وتم تأجيره بقيمة 5 مليون ريال سنوياً منذ بداية العمليات التشغيلية لصندوق ميفاك ريت حتى سبتمبر 2020		
تخضع هذه الاتفاقية لأنظمة ولوائح المعامل بها في المملكة العربية السعودية		القانون المطبق

إقرارات مدير الصندوق

- 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 العقارات المرتبطة بالصندوق أو مالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجرى أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- يقر مدير الصندوق بصحة جميع معلومات العوائد التاريخية للعقار وأنه سيتحمل مسؤولية عدم صحة هذه المعلومات.

موقع ذا باد The Pad بالخليج التجاري بدبي بالإمارات العربية المتحدة



وصف عقار ذا باد The Pad

اسم العقار	The Pad
المالك الحالي	باد بروبريتز ناين ليمتد
نبذه عن العقار	عدد 32 شقة سكنية من إجمالي مبني سكني يحتوي على 253 شقة سكنية ويطل على منطقة وسط المدينة والخليج التجاري وبرج خليفة.
الموقع	قطعة 72 الخليج التجاري - دبي - الامارات العربية المتحدة
مساحة قطعة الأرض	4,662 متر مربع
مساحات البناء/طبيعة العقار	4,110 متر مربع
عدد الوحدات	32 وحدة هي استثمارات صندوق ميفك ريت بالبرج

لا ينطبق لعدم بداية التشغيل	معدلات الإشغال خلال الأعوام الماضية
عقار تحت التطوير	عمر المبني
إجمالي تكلفة شراء العقار 67.6 مليون ريال سعودي بما يعادل 66.3 مليون درهم إماراتي	إجمالي تكلفة شراء العقار
سكنى	الاستخدام

الإيجار المستهدف من العقار خلال السنوات المقبلة

2021	2020	2019	2018	السنة
5.3	5.3	5.3	6.6	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)
7.8%	7.8%	7.8%	9.8%	العائد على سعر شراء العقار %
5%	5%	5%	7%	نسبة صافي الدخل إلى إجمالي دخل العقارات %

مصدر العوائد المستهدفة: عقد إيجار ملزم

نسبة الإشتراك العيني للعقار
لا يوجد

مدة حظر التداول على نسبة المساهمة العينية
لا ينطبق لعدم وجود مساهمين عينيين

ملكية الشركات ذات العلاقة بالمبني
لا يوجد

شهادة اتمام البناء
نسبة الانجاز بالعقار تخطت الـ 95% ومن المتوقع اصدار شهادة اتمام البناء خلال الربع الثاني من عام 2018

أهم شروط اتفاقية تأجير العقار " الفندق سيتم تأجيره بعقد واحد لمستأجر واحد "

اتفاقية بيع وشراء العقار وعقد الإدارة والإيجار		المشتري
صندوق ميفك ريت	المشتري	باد بروبريتز ناين ليمتد
سيقوم صندوق ميفك ريت بتأجير الأصل لمستأجر واحد وهو شركة أمنيات من خلال عقد ملزم مدته 4 سنوات قابلة للتمديد وسيتحمل المستأجر جميع تكاليف التشغيل والصيانة والتأمين التشغيلي المتعلقة بالعقار	تفاصيل عقد الإيجار	
شركة أمنيات الشرق الأوسط للتطوير العقاري *	المستأجر ومدير المشروع	منذ تاريخ الادراج في تداول
أربع سنوات ميلادية .	مدة العقد	
32 شقة سكنية من مبني ذا باد - مبني سكني	العقار موضوع هذا العقد	
66.3 مليون درهم إماراتي بمعادل 67.6 مليون ريال سعودي.	سعر الشراء العقار	

<p>6.63 مليون ريال سعودي السنة الأولى بما يعادل 6.5 مليون درهم إماراتي 5.3 مليون ريال سعودي من السنة الثانية إلى السنة الرابعة. بما يعادل 5.2 مليون درهم إماراتي.</p> <p>تم هيكلة الصفقة بهذا الشكل لصالح حملة وحدات الصندوق وذلك لحث المستأجر على التشغيل التجاري للمبني ومن ثم تحقيق العوائد المستهدفة لحملة الأسهم حيث أن رفع قيمة الإيجار في أول عام ستعمل على حث المستأجر الرئيسي على جذب العديد من المستأجرين من أجل تحقيق المبني لأكبر دخل تأجيري ممكن. والجدير بالذكر أن معدلات العائد وفقاً لاتفاقية التأجير خلال الأربع سنوات تعد جذابة جداً مقارنة بمعدلات العائد بمنطقة الخليج التجاري بدبي.</p>	قيمة الإيجار
<ul style="list-style-type: none"> ▪ حساب أمانة تودع فيه جميع متطلبات الإيجار سنوياً. وما يفيض عن ذلك يودع في حساب المستأجر. ▪ كمبيالات بكمال قيمة الإيجار خلال كامل مدة التعاقد. 	الضمادات
<p>تحصيل مباشر من حساب الأمانة ،دفعتين بشكل نصف سنوي</p> <ul style="list-style-type: none"> - لا يحق لمستأجر المشروع التنازل عن عقد الإيجار إلا بموافقة المؤجر. - 	طريقة دفع الإيجار التنازل عن اتفاقيات التأجير
<p>لا توجد شروط محددة</p> <p>المبني جديد وليس له تاريخ تأجيري</p> <p>تخصيص هذه الاتفاقية للأنظمة ولوائح المعامل بها في المملكة العربية السعودية</p>	شروط إلغاء العقد التاريخ التأجيرى للعقارات الفانون المطبق

* باد بروبريتز ناين ليمتد هي شركة ذات غرض خاص مملوكة من قبل شركة أمنيات الشرق الأوسط للتطوير العقاري

إقرارات مدير الصندوق
- 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/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوادتها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق غير ما تم ذكره في هذه الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبني أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- يقر مدير الصندوق بصحة جميع معلومات العوائد التاريخية للعقار وأنه سيتحمل مسؤولية عدم صحة هذه المعلومات.

٥ - سياسات تركز الاستثمار

سوف يستهدف الصندوق الاستثماري بشكل رئيسي داخل المملكة العربية السعودية إضافة إلى بعض دول الخليج العربي والذي من المتوقع أن يدر الاستثمار فيها عوائد مجده وزيادة في القيمة الاستثمارية. وتتميز تلك المناطق بسمات سكانية إيجابية ونمو قوي في أنشطة الأعمال وتدفق في الاستثمارات بشكل إيجابي، وديناميكية عرض وطلب إيجابية وكذلك بنية تحتية قوية. يستهدف الصندوق بشكل رئيسي السوق السعودي وبخصوص الأسواق الخليجة سيسعى الصندوق سوق العقار في الإمارات العربية المتحدة بما لا يتجاوز 25% من مجموع أصول الصندوق حيث يهدف مدير الصندوق من ذلك التعرض إلى سوق حيوي يوفر عوائد مجزية وذلك من خلال الاستثمار في أبراج تجارية وسكنية ومكتبة مؤجرة بشكل كامل إلى شركات إقليمية ودولية معروفة. وإضافة إلى ذلك، فإنه يجوز للصندوق استثمار إلى ما نسبته 25% بحد أقصى من قيمة إجمالي أصوله في (أنشطة التطوير العقاري (بما في ذلك أعمال الترميم وإعادة التطوير) شريطة لا يستثمر الصندوق بالأراضي البيضاء. ومن ضمنها الدخول في تعاملات المرابحة مع بنوك ومصارف محلية أو في أسهم شركات عقارية متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية أو صناديق الاستثمار العقاري المتداولة المتفقة مع الضوابط والمعايير الشرعية ومدرجة في "تداول").

ويوضح الجدول التالي نسبة الحد الأقصى لأنواع الاستثمارات المختلفة للصندوق

نوع الاستثمار	نسبة التخصيص
عقارات مطورة تطوراً إنسانياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري داخل المملكة العربية السعودية	لا تقل عن 75% من إجمالي قيمة الأصول العقارية في الصندوق.
أنشطة التطوير العقاري حقوق المنفعة و تعاملات المرابحة بالريال السعودي وأسهم شركات عقارية متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية مدرجة في "تداول". وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة المتفقة مع الضوابط والمعايير الشرعية ومدرجة في "تداول". صناديق أسواق النقد المرطوبة طرحاً عاماً وخاصة و مرخصة من هيئة السوق المالية تعاملات الودائع الإسلامية مع مصارف محلية أو خليجية ذات تصنيف ائتماني بحد أدنى فئة (Baa3) وال الصادر عن وكالة موبيز كما ان أقل درجة للاستثمار بتقييم فيتش و ستاندرد آند بورز للتصنيف الائتماني فقط هي BBB الصناديق الاستثمارية المتفقة مع الضوابط الشرعية ومدرجة في تداول و أسهم شركات عقارية متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية ومدرجة في تداول	لحد 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
استثمارات خارج المملكة العربية السعودية	ستبلغ نسبة الإستثمار خارج المملكة العربية السعودية وبالتحديد دول الخليج العربي بحد أقصى 25% لن يقوم الصندوق بالاستثمار في الأراضي البيضاء.

و - وفيما يلى ملخص العوائد الإيجارية السابقة والمستهدفة لعقارات الصندوق

				السنة
2021	2020	2019	2018	
44.6	43.3	42.0	40.8	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال) العائد على سعر شراء العقار % نسبة صافي الدخل إلى إجمالي دخل العقارات %
6.7%	6.5%	6.3%	6.1%	
44%	43%	43%	42%	
4.1	4.1	4.1	4.1	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال) العائد على سعر شراء العقار % نسبة صافي الدخل إلى إجمالي دخل العقارات %
9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	
4%	4%	4%	4%	

10.0	10.0	10.0	10.0	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	درنف أجياد **
8.1%	8.1%	8.1%	8.1%	العائد على سعر شراء العقار %	
10%	10%	10%	10%	نسبة صافي الدخل إلى إجمالي دخل العقارات %	
5.0	5.0	5.0	5.0	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	درنف كدي *
8.8%	8.8%	8.8%	8.8%	العائد على سعر شراء العقار %	
5%	5%	5%	5%	نسبة صافي الدخل إلى إجمالي دخل العقارات %	
13.6	13.2	12.8	12.6	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	بلازا 1 *
10.6%	10.6%	10.6%	10.6%	معدل العائد الداخلي %	
13%	13%	13%	13%	نسبة صافي الدخل إلى إجمالي دخل العقارات %	
9.0	9.0	9.0	9.0	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	بلازا 2 ** (لم يعد مملوك للصنجوق)
10.3%	10.3%	10.3%	10.3%	معدل العائد الداخلي %	
9%	9%	9%	9%	نسبة صافي الدخل إلى إجمالي دخل العقارات %	
10.8	10.5	10.2	9.9	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	الضيافة **
10.1%	10.1%	10.1%	10.1%	معدل العائد الداخلي %	
11%	10%	10%	10%	نسبة صافي الدخل إلى إجمالي دخل العقارات %	
5.3	5.3	5.3	6.6	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	ذا باد The Pad **
7.8%	7.8%	7.8%	9.8%	العائد على سعر شراء العقار %	
5%	5%	5%	7%	نسبة صافي الدخل إلى إجمالي دخل العقارات %	
1,199				القيمة الكلية للأصول المستحوذ عليها	
102.4	100.4	98.4	98.0	إجمالي صافي الدخل التشغيلي (قيم الإيجارات الصافية) (مليون ريال)	
8.54%	8.38%	8.21%	8.18%	العائد الإجمالي على الأصول المستحوذ عليها %	
1,230				حجم الصندوق (مليون ريال)	
8.33%	8.16%	8.01%	7.97%	العائد الإجمالي المستهدف على الصندوق %	
5.7	5.7	5.7	5.8	مصاريف الصندوق (مليون ريال) %	
0.46%	0.46%	0.46%	0.47%	نسبة إجمالي مصاريف الصندوق إلى إجمالي حجم الصندوق %	
96.8	94.7	92.8	92.2	صافي دخل الصندوق (مليون ريال)	
8.1%	7.9%	7.7%	7.7%	صافي العائد على الأصول المستحوذ عليها %	
7.87%	7.70%	7.54%	7.50%	صافي العائد على إجمالي حجم الصندوق	
صافي الدخل التشغيلي هو صافي القيمة الإيجارية التي يتم تحصيلها من كافة المستأجرين في كل سنة تشغيلية بعد خصم كافة التكاليف التشغيلية وأنهاب التشغيل والضرائب بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة وأى رسوم وأى مبالغ أخرى قد تؤثر في احتساب القيمة الصافية للإيجار					
* سيتم التشغيل بواسطة مدير مشروع ، ** عقد ايجار لمستأجر واحد					
جميع العوائد المستهدفة مبنية على رأس مال 1,230 مليون ريال وعلى افتراض أنه لن يتم التطرق إلى الاقتراض					

صافي الدخل التشغيلي المستهدف (قيمة الإيجارات الصافية) (مليون ريال)														العام
صافي العائد على إجمالي حجم الصندوق %	صافي العائد على الأصول المستحوذ عليها %	المائد الإجمالي على قيمة الأصول المستحوذ عليها %	صافي دخل الصندوق	مصاريف الصندوق	إجمالي قيمة الإيجارات الصافية	نابد	الضيافة	بازار 1	بازار 2 (م بعد مملوک الصندوق)	ترفادي	ترف أجداد	مبني تجاري ودارسي بجدية	مجمع تجاري بالرياض	
7.50%	7.69%	8.18%	92.2	5.8	98.0	6.6	9.9	9.0	12.6	5.0	10.0	4.1	40.8	2018
7.54%	7.74%	8.21%	92.8	5.7	98.4	5.3	10.2	9.0	12.8	5.0	10.0	4.1	42.0	2019
7.70%	7.90%	8.38%	94.7	5.7	100.4	5.3	10.5	9.0	13.2	5.0	10.0	4.1	43.3	2020
7.87%	8.07%	8.54%	96.8	5.7	102.4	5.3	10.8	9.0	13.6	5.0	10.0	4.1	44.6	2021

جميع العوائد المستهدفة مبنية على رأس مال 1,230 مليون ريال وعلى افتراض أنه لن يتم التطرق إلى الاقتراض

ز - صلاحيات - الحصول على تمويل

يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق واللجنة الشرعية على لا تتعدي نسبة التمويل المتحصل عليه 50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدققة. وتعتمد النسبة الفعلية للتمويل على (أ) اعتبارات خاصة بترتيب التمويل المتحصل عليه؛ و(أ) ظروف السوق السائدة.

قبل إدراج الصندوق في "تداول"، سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض مع البنوك للحصول على تسهيلات ائتمانية ل توفير النقد اللازم لإتمام عمليات استحواذ على الأصول.

ح - وسائل وكيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق

يجوز للصندوق القيام باستثمار المبالغ التقية المتوفرة وذلك في عمليات المرابحة والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل والمتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية بشرط لا تزيد نسبة هذه الاستثمارات عن 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة. ويمكن عمل تلك الاستثمارات مع مدير الصندوق أو أي بنك خاضع لمراقبة مؤسسة النقد العربي السعودي، أو مع صناديق استثمار مطروحة طرحاً عاماً و مرخصة من هيئة السوق المالية مدارة من قبل مدير الصندوق أو أي مدير صندوق استثمار آخر. على أن تشمل تلك الصناديق كل من صناديق النقد والمتاجرة والصناديق العقارية المدرة للدخل والصناديق العقارية المتداولة.

ط - استخدام متحصلات الطرح

البند	مليون ريال سعودي
إجمالي تكلفة شراء العقارات	1,198.6
* رسوم السعي	16.2
رسوم الصنفقات تدفع لمدير الصندوق	12.0
الرسوم الأولية لإدراج وتسجيل وحدات الصندوق لدى تداول	0.2
نقد في الصندوق **	3.1
إجمالي قيمة الصندوق	1,230.0

* رسوم السعي متعلقة بأرض "مجمع تجاري بالرياض" وعقار درنف أجبياد وعقار درنف كدي وذا باد وسوف يتم دفعها لوسطاء مع عدم دفع أي منها لمدير الصندوق
** سوف يتم استخدامها بهدف حماية ملاك الوحدات من أي مصاريف أو احتياجات قد يتطلبها الصندوق في المستقبل، بالإضافة إلى تحسين عوائد الصندوق من خلال إضافة بعض التحسينات على العقارات الحالية التي من المحتمل أن تساهم في زيادة العوائد الإيجارية، وفي حالة لم تستخدم سوف يقوم مدير الصندوق باستثمارها في صناديق أدوات النقد.

ي - ملكي الوحدات ونسبة الاشتراكات العينية

وفيما يلي تفاصيل ملاك الصناديق العقارية الاستثمارية القائمة المدارة من قبل شركة ميفك كابيتال والتي سوف يتحول جزء أو كل من أصولها إلى "صندوق ميفك ريت"

الصناديق	أداء الصندوق	حملة الوحدات	تفصيل تحويل كل أو جزء من أصول الصندوق إلى صندوق ميفك ريت
صندوق ميفك سوق شرق	تاريخ التأسيس: 25 ديسمبر 2014 التوزيعات: قام الصندوق بتوزيعات نقدية سنوية قدرها 13% خلال 2017	محفظة خاصة رقم 2 صندوق التعليم العالي شركة جسر التنمية العقارية	• سيقوم صندوق ميفك ريت بالإستحواذ على حق انتفاع عقار " مجمع تجاري بالرياض " والمملوك لصندوق ميفك سوق شرق
صندوق القاص	تاريخ التأسيس: يناير 2014 التوزيعات: قام الصندوق بتوزيعات نقدية إجمالية قدره 21% منذ تأسيسه	محفظة خاصة رقم 2 محمد عبدالرحمن المديميخ فهد ناصر الوسري شركة الركن المتن عوض عمر بغلف إبراهيم عبدالرحمن المديميخ جواهر عثمان العبدالجبار سارة عبدالرحمن المديميخ آخرون (أقل من 5%)	• سيقوم صندوق ميفك ريت بالإستحواذ على حق انتفاع مبني بلازا 1 والمملوك لصندوق ميفك القاص • كذلك سوف يقوم صندوق ميفك ريت بالإستحواذ على حق انتفاع مبني العبدالجبار على حق انتفاع مبني الضيافة والمملوك لصندوق ميفك القاص
صندوق القاص 2	تاريخ التأسيس: سبتمبر 2016 التوزيعات: قام الصندوق بتوزيع سنوي نقيدي قدره 7% خلال عام 2017	محفظة خاصة رقم 2 شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي محفظة خاصة رقم 3 آخرون (أقل من 5%)	• سيقوم صندوق ميفك ريت بالإستحواذ على حق انتفاع مبني بلازا 2 والمملوك لصندوق القاص

• كذلك سوف يقوم صندوق ميفك ريت بالاستحواذ على "مبني تجاري وإداري بجدة" والمملوك لصندوق القناص 2			
---	--	--	--

وفيما يلي تفاصيل ملاك وحدات صندوق ميفك سوق شرق وصندوق القناص وصندوق القناص 2

مالكي وحدات صندوق ميفك سوق شرق من يمتلكون أكثر من 5%			
#	اسم مالك الوحدات	نسبة الملكية في صندوق ميفك سوق شرق	نسبة الملكية في صندوق ميفك ريت
1	محفظة خاصة رقم 2 *	41.67%	0%
2	صندوق التعليم العالي *	38.89%	0%
3	شركة جسر للتنمية العقارية *	19.44%	0%
المجموع		100%	0%

جميع ملاك صندوق ميفك سوق شرق سوف يتخارجون من الصندوق

مالكي وحدات صندوق القناص (I) من يمتلكون أكثر من 5%			
#	اسم مالك الوحدات	نسبة الملكية في صندوق القناص (I)	نسبة الملكية في صندوق ميفك ريت
1	محفظة خاصة رقم 2 *	%23.65	0%
2	محمد عبدالرحمن المديميخ	%16.86	1.7%
3	فهد ناصر الدوسري	%14.05	1.4%
4	شركة الركن المتنين	%8.52	0.8%
5	عوض عمر بغلاف	%8.03	0.8%
6	ابراهيم عبدالرحمن المديميخ	% 6.75	0.7%
7	جواهر عثمان العبدالجبار	%5.96	0.6%
8	سارة عبدالرحمن المديميخ	%5.11	0.5%
9	آخرون	%11.07	1.14%
المجموع		%100	7.6%

* ملاك سوف يتخارجون من الصندوق

مالي وحدات صندوق ميفك القاص (2) من يمتلكون أكثر من 5%			
#	اسم مالك الوحدات	نسبة الملكية في صندوق ميفك ريت	نسبة الملكية في صندوق القاص (2)
1	محفظة خاصة رقم 2 *	0%	%47.64
2	شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي *	0%	%13.39
3	محفظة خاصة رقم 3 *	0%	%12.89
4	آخرون	4.3%	%26.08
المجموع		4.3%	%100

* ملاك سوف يتخارجون من الصندوق

وبخصوص ملاك صندوق ميفك ريت نؤكد أن جميع المساهمين (المكتتبين) بمن فيهم المالكين لحصص عينية سوف يكونوا سعوديين ولن يكون هناك أي مستثمرين أجانب.

(ما سبق يتعلق بالاكتتاب عند طرح الصندوق) أما في حالة تغير النظام والسماح بتملك غير السعوديين بطريقة مباشرة أو غير مباشرة لعقارات مكة فلابد من مراعاة نظام تملك غير السعوديين لعقارات الصندوق للمتداولين على وحدات الصندوق.

وفيما يتعلق بالمستثمرين الحاليين فإننا نوضح أنه مع عدم الإخلال بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ، يكون الاشتراك في وحدات الصندوق متاحاً لأي شخص سعودي أو أي من مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أو غيرهم من الأجانب العقليين أو غير المقيمين في المملكة.

الإدارة النشطة

يقوم الصندوق بالاعتماد على قسم إدارة الاستثمارات العقارية لدى مدير الصندوق و المستشارين الخارجيين لإجراء تقييم دوري للقطاعات الأكثر جاذبية في سوق الاستثمار العقاري. وسيقوم مدير الصندوق بالمتابعة المستمرة للأنماط والدورات في سوق الاستثمار العقاري. وستتم إدارة أصول الصندوق من قبل فريق ذي خبرة ومتخصص في الاستثمارات العقارية. وسيقوم الفريق بمراقبة مستمرة للأنماط والدورات في سوق الاستثمار العقاري، إضافة إلى أساسيات السوق وخصائص القطاع للاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري والحفاظ على أهداف الصندوق على المدى الطويل. وبالإضافة إلى ذلك، يعتزم مدير الصندوق تعين مدراء متخصصين لإدارة عقارات الصندوق وقد يكون مدراء العقارات أيضاً مستأجرين للعقارات التابعة للصندوق.

عملية اتخاذ القرار الاستثماري

في سبيل السعي وراء فرص جديدة في السوق العقاري المحلي والخليجي فإن مدير الصندوق سيتبني عملية استثمارية رشيدة من أجل تحديد الفرص وتنفيذ التعاملات بشكل فعال بما يتناسب مع السياسة الداخلية التفصيلية التي أعدها فريق الاستثمار التابع لمدير الصندوق. ومن ضمن المناهج الانتقائية المختلفة المتبعه من قبل مدير الصندوق، فإنه يقوم بدراسة كل عقار بشكل منفرد و منعزل بحيث يأخذ مدير الصندوق بعين الاعتبار جاذبية موقع العقار، والمزايا التنافسية، ومستويات السيولة النقدية في السوق الثانوية، ونسب الشواغر، وأنماط الاقتصاد الكلي وغيرها من العوامل الأخرى للتوصل إلى قرار بشأن الاستثمار في عقار معين. كما سيقوم مدير الصندوق أيضاً بتقييم القيمة المضافة للصندوق عند الاستحواذ على أي عقارات جديدة. ويحق لمدير الصندوق اللجوء إلى خدمات استشارية من الغير لغايات التوصل إلى قرار بشأن الاستثمار.

وفيما يلي خطوات اتخاذ عمليات الاستحواذ

- تثمين العقار المرشح من قبل فريق إدارة الصناديق العقارية والذي يتواافق مع أهداف الصندوق
- تعيين مثنين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للحصول على تثمين العقار
- تعيين مقيم فني للحصول على الفحص النافي للجهالة من الناحية الفنية
- الحصولة على موافقة مجلس إدارة الصندوق ولجنة الرقابة الشرعية على العقار محل الاستحواذ
- تقديم عرض الشراء للملك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق
- الإفصاح للهيئة والمالكي الوحدات في حال أن العقار المراد الاستحواذ عليه يساوي أو يزيد عن 10% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لأخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة. أيهما أحدث.
- سيتمأخذ موافقة هيئة السوق المالية والمالكي الوحدات في حال تم الاستحواذ على القuar عن طريق زيادة رأس مال الصندوق
- تملك العقار لصالح الصندوق وتسجيل ملكيته باسم الشركة الخاصة التي تم تأسيسها من قبل أمين الحفظ

التصرف في العقارات وسياسة التخارج

الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري لمالكي الوحدات، والذي من شأنه أن يتطلب الاحتفاظ بملكية أصول جذابة لفترة من الزمن. وسيقوم مدير الصندوق بمراقبة السوق باستمرار لإقتناص فرص التخارج من استثمار أو أكثر من استثماراته إذا كان ذلك يصب في مصلحة مالكي الوحدات حتى يتم البحث عن استثمارات أخرى بعوائد أفضل وتشمل ميراثات التخارج على سبيل المثال لا الحصر: (أ) إعادة توازن أصول الصندوق لتشمل أصول جديدة جذابة؛ (ب) تغيير في مقومات الأصول الموجودة؛ أو (ج) توقعات ونظرة سلبية حول سوق العقار والقطاعات الفرعية التي قد تؤثر على الأصول العقارية المكونة للصندوق.

يعتزم الصندوق الاحتفاظ بملكية العقارات بشكل عام على المدى طويلاً. علما بأنه سيقوم مدير الصندوق بتقييم كل عقار مملوك للصندوق بشكل دوري واقتراح استراتيجيات معينة بشأنه، بما في ذلك قرارات التصرف في العقار على المدى الطويل والقصير إذا ثبت أن تلك القرارات تصب في مصلحة الصندوق ومالكي الوحدات.

وسوف يحصل مدير الصندوق على تثمين لأي عقار يتم اقتراح بيعه أو التصرف فيه من جانب الصندوق من مثنين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ولا يقل سعر الشراء لأي بيع أو تصرف عن القيمة الأقل لأي من عمليتي التثمين.

هيكل الملكية

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

وقد يحصل الصندوق على تمويل من مؤسسة مالية أو أكثر، وفي هذه الحالة، يمكن رهن أصول الصندوق لصالح الجهة الممولة بموجب شروط وأحكام وثائق التمويل.

الامتثال بالأنظمة

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

10. مخاطر الاستثمار في الصندوق

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

المستثمرين سينلقون عائدًا على رأس مالهم (بخلاف ما تم ذكره في هذه المسودة عن تبرع ملزم بفارق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف).

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

1. المخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق

مخاطر عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار (بخلاف ما تم ذكره في هذه المسودة عن تبرع ملزم بفارق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف).

(بخلاف ما تم ذكره في هذه المسودة من قيام مدير الصندوق بتبرع ملزم بفارق التوزيعات حال الإنخفاض عن المستهدف) فإنه ليس هناك ضمان بأن الصندوق سوف ينجح في تحقيق عوائد للمستثمرين، أو أن العوائد ستكون مناسبة 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 وجميع الأرقام والإحصائيات التي وردت والمبيبة 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 مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.

مخاطر التاريخ التشغيلي المحدود

لا يمتلك الصندوق تاريخاً تشغيلياً يمكن للمستثمرين المحتملين من خلاله الحكم على أداء الصندوق ونجاحاته. وعلى الرغم من أن مدير الصندوق يمتلك خبرة واسعة في إدارة الصناديق العقارية، يمتلك مدير الصندوق خبرة محدودة في إدارة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة لحدثة تشعيعها في المملكة. كما أن طبيعة الاستثمارات المستقبلية في الصندوق وكذلك طبيعة المخاطر المرتبطة بها قد تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي اضطلع بها مدير الصندوق في السابق. كما أنه ليس بالضرورة أن تكون النتائج السابقة التي حققها مدير الصندوق دالة على الأداء المستقبلي. لذا تعد حداثة المنتج من المخاطر حيث يصعب التنبؤ بمدى التغير في قيمة الوحدات أو في العائدات التي من المفترض توزيعها مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.

مخاطر عدم الامتثال للأنظمة ذات العلاقة

قد يصبح الصندوق غير مؤهل ليكون صندوق استثمار عقاري متداول بموجب التعليمات المنظمة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، وهو الأمر الذي يترتب عليه آثار سلبية على سيولة تداول وحداتهم بما قد يؤثر سلباً على قيمة استثماراتهم. ولم يتم اختبار متطلبات الاحتفاظ بوضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتم إجراء تغييرات لاحقة على متطلبات الاحتفاظ بوضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول. وبينما على المستثمرين المحتملين ملاحظة أنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق، عقب اختياره ليكون صندوق استثمار عقاري متداول، سوف يظل صندوق استثمار عقاري متداول أو سوف يستمر في الاحتفاظ بهذا الوضع (سواء بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية أو خلافه). وفي حال تخلف الصندوق عن الوفاء بأي من المتطلبات التنظيمية الالزامية للاحتفاظ بوضعه، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. ويمكن أن يؤدي عدم القدرة على إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية "تداول" إلى نتائج سلبية على إمكانية تسويق الوحدات وعلى سيولتها وقيمتها مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.

مخاطر عدم توافر سيولة في السوق

يعترض الصندوق التقدم بطلب لكي يتم قبول الوحدات للتداول في السوق المالية السعودية "تداول". ولا ينبغي النظر إلى قبول هذا الطلب كإشارة إلى أنه سوف تكون هناك سوق سائلة للوحدات أو أنها سوف تتطور، أو أنها في حال تطورت سوف تستمر إلى أجل غير مسمى عقب القبول. وفي حال عدم تطوير سوق تداول ذي سيولة أو المحافظة عليها، قد

تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، في حال عدم تطوير هذه السوق، قد يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً أو التعاملات المقررة على الوحدات تأثير سلبي كبير على القيمة السوقية للوحدات، وقد يكون من الصعب تنفيذ التعاملات الفعلية أو التعاملات المقررة المتعلقة بعدد كبير من الوحدات بسعر ثابت. وقد يشير العدد المحدود من الوحدات و/أو مالكي الوحدات إلى وجود سيولة محدودة في هذه الوحدات وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على ما يلي: (1) قدرة المستثمر على تحقيق مردود من بعض أو كل استثماره و/أو (2) السعر الذي من خلاله يستطيع هذا المستثمر تحقيق المردود و/أو (3) السعر الذي من خلاله يتم تداول الوحدات في السوق الثانوية. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتم إصدار نسبة كبيرة من الوحدات إلى عدد محدود من المستثمرين، وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على تطوير سوق ذات سيولة نشطة للوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من أن الوحدات سوف تكون قابلة للتداول، قد تكون سيولة السوق بالنسبة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري القابلة للتداول أقل من سيولة سوق أسهم الشركات المدرجة. مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.

مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات

قد تؤدي عمليات بيع عدد كبير من الوحدات من قبل مالكي الوحدات إلى انخفاض سعر تداول الوحدة، وقد تؤدي أي إشاعات حول أداء الصندوق إلى قيام مالكي الوحدات ببيع وحداتهم مما سوف يؤثر على سعر الوحدة.

مخاطر التغيرات في الأسعار

هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر سلباً على السعر السوقى للوحدات ومن بينها الحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية والأسوق العقارية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتکاليف التمويل وتوجهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة. وقد تتعرض سوق الوحدات للتقلبات، وقد يؤدي عدم وجود السيولة إلى حدوث تأثير سلبي على القيمة السوقية للوحدات. وبناء عليه، فإن شراء هذه الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.

مخاطر التغير في نسب الفائدة والظروف الاقتصادية العامة

إن التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك نسب الفائدة ومعدلات التضخم، وظروف العمل، والمنافسة، والتطورات التكنولوجية، والأحداث السياسية والدبلوماسية، والقوانين الضريبية من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري وسلبي على الأعمال وفرص الصندوق. وعلى وجه الخصوص، قد تتسرب الزيادة في نسب الفائدة بمطالبات من المستثمرين لعائد أعلى وذلك للتعويض عن الزيادة في تكلفة النقدية وتكلفة الفرصة البديلة. وكنتيجة لذلك، قد تختفي جاذبية الوحدات كفرصة استثمارية فيقظ الطلب عليها مما يؤثر سلباً على القيمة السوقية للوحدات. وحيث أنه يجوز للصندوق اللجوء إلى التمويل، فإن أي زيادة في نسب الفائدة في أسواق الدين من شأنها أن تؤثر على شروط التمويل للصندوق. وإن التغيرات في أسعار الفائدة قد تؤثر أيضاً على التقييمات في القطاع العقاري بشكل عام مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.

مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية

قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من سعر الطرح الأولي في وقت الاشتراك، وقد لا يستطيع مالكو الوحدات استرداد كامل قيمة استثمارهم. وقد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من قيمتها الحدية بسبب من بينها ظروف السوق غير المواتية وضعف توقعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة العرض على الطلب من الوحدات. مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.

مخاطر التقلب في التوزيعات

على الرغم من أنه يتوجب على الصندوق بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة توزيع ما نسبته 90٪ على الأقل من صافي دخلها لمالكي الوحدات بشكل سنوي باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول، إلا أنه لا يوجد ضمانات بشأن مبالغ التوزيعات المستقبلية (خلاف ما تم ذكره في هذه المسودة عن تبرع ملزم بفارق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف وفقاً للشروط المحددة)، وقد يكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيع بسبب أحاديث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف (بما في ذلك النفقات الرأسمالية في حال القيام بأعمال تجديد واسعة النطاق ومكلفة بشكل عاجل) أو انخفاض في الإيرادات (كما في حال تدني مستويات تحصيل إيرادات

الإيجار). وإن عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات سنوية لمالكي الوحدات قد يعرض الصندوق للالتزامات معينة من شأنها أن تضعف الأداء المالي للصندوق. ويمكن أيضاً أن يمتنع الصندوق من القيام بأي توزيعات من قبل مموليه، وفقاً لوثائق التمويل ذات العلاقة، والذين يكون لهم الحق بحالات معينة (مثل بعد وقوع حالة إخلال بموجب وثائق التمويل) الحق في السيطرة على والتحكم بالتدفقات النقدية للصندوق بحيث يستخدم لسداد المبالغ المستحقة بموجب وثائق التمويل. ويشار إلى أن أي انقطاع أو انخفاض في مبالغ التوزيعات لمالكي الوحدات، قد يتسبب في انخفاض قيمة وسعر تداول وحدات الصندوق مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار..

مخاطر زيادة نسبة أتعاب الإدارة إلى دخل الصندوق

يدفع الصندوق ما نسبته 0.35٪ من صافي قيمة أصول الصندوق كأتعاب إدارة في نفس الوقت الذي يكون دخل الصندوق من الإيجارات ثابتاً لمدة زمنية طويلة. من المتوقع أن تتغير قيمة أصول الصندوق من وقت لآخر مما قد يؤدي إلى النقص أو الزيادة في أتعاب الإدارة المدفوعة لمدير الصندوق. وفي حالة الزيادة، ستزيد نسبة أتعاب الإدارة كنسبة من الدخل الثابت السنوي مما قد يؤثر سلباً على العوائد الدورية لوحدات الصندوق.

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 بيع لعدد كبير من الوحدات في السوق العامة أو التصور بأن هذه المبيعات سوف تحدث إلى التأثير بشكل سلبي وكبير على قيمة وسعر تداول الوحدات مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.

مخاطر انعكاس القيمة الأساسية

قد لا يعكس سعر السوق المتداول للوحدات قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق. 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 على قيمة وسعر تداول الوحدات. وبصفته صندوق عقاري تداول عام مقفل، قد يتأثر سعر الوحدة الواحدة بعدد من العوامل، والتي يقع العديد منها خارج سيطرة الصندوق وبعضها يتعلق بالصندوق وعملياته بحيث يؤثر بعضها على الاستثمار العقاري أو أسواق الأسهم بصفة عامة مما قد يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.

مخاطر تقييم صافي أصول الصندوق

تحدد قيمة صافي أصول الصندوق على الأقل مرة واحدة كل ستة أشهر، إلا أنه قد تتغير قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق في الفترة ما بين التقييمات. ولذلك، يمكن تحديد سعر السوق للوحدات بناءً على معلومات تاريخية والتي قد لا تعكس القيمة الحالية للاستثمارات الأساسية للصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن الرسوم المستحقة لمدير الصندوق لا تعدل إلا من تقييم لأخر. وبهذا يكون مالك الوحدات على غير دراية بقيمة أصول الصندوق المحدثة في خلال هذه الفترة وقد يتصرف بوحدات الصندوق بطريقة قد تؤثر بشكل سلبي على عوائده قيمة استثماره.

مخاطر القيود المتعلقة بجمع الأموال لعمليات استحواذ مستقبلية

قد تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الاستحواذ. ويعتمد الصندوق توزيع 90٪ على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية وغيرها من الاستثمارات، والتي قد يتم إعادة استثمارها في أصول إضافية أو صيانة وتجديد أصول الصندوق القائمة. وبالإضافة إلى ذلك ومن أجل الحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، فيجب ألا تتجاوز نسب التمويل للصندوق نسبة 50٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق. وكنتيجة لذلك، يمتلك الصندوق قدرة محدودة على تحسين ممتلكاته أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على أصول إضافية، وبالتالي قد تؤثر على ربحية الصندوق، مع العلم بأن الصندوق يستطيع القيام بزيادة رأسمه من خلال طرح حقوق أولوية بما يتماشى مع أنظمة هيئة السوق المالية ونظام الشركات ذات العلاقة.

التقييدات الشرعية

يجب أن تتم استثمارات الصندوق وفقاً للضوابط والمعايير الشرعية حسبما تحددها لجنة الرقابة الشرعية. وهذه الضوابط تتطبق على هيكل الاستثمارات وإلى حد ما على نشاطات الصندوق وتتنوع استثماراته. ولللتزام بذلك الضوابط قد يضطر الصندوق إلى التخلص من الاستثمار أو جزء منه، أو جزء من دخله إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالف للضوابط والمعايير الشرعية. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام بالضوابط والمعايير الشرعية قد يخسر الصندوق فرقاً استثمارية إذا قررت لجنة الرقابة الشرعية وجود أي استثمار مقتراح غير ملتزم بـ الضوابط والمعايير الشرعية وبالتالي لا يمكن للصندوق النظر فيه. وقد يكون لهذه العوامل، في ظل ظروف معينة، أثر على الأداء المالي للصندوق أو استثماراته، مقارنة مع النتائج التي يمكن الحصول عليها لو لم تكن ضوابط الاستثمار الشرعية للصندوق منطبقة.

مخاطر توقعات غير صحيحة والتغيرات في أوضاع السوق

يعتمد أداء الصندوق المستقبلي بشكل كبير على التغيرات في مستويات العرض والطلب في القطاع العقاري ذات العلاقة، والتي قد تتأثر بالأوضاع الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، وزيادة التنافس الذي ينبع عنه انخفاض قيمة العقارات واحتمال محدودية توفر القروض السكنية أو زيادة أسعار الرهن العقاري، والتغيرات في مستويات العرض والطلب. لذا، يمكن أن يكون للتوقعات غير الصحيحة المستخدمة من قبل مدير الصندوق لغایات اتخاذ القرار الاستثماري أثر سلبي على الصندوق.

عدم المشاركة في الإدارة

باستثناء ما هو مذكور في هذه الشروط والأحكام، لا يكون للمستثمرين الحق أو صلاحية المشاركة في إدارة الصندوق أو التأثير على أي من قرارات استثمارات الصندوق. وُسند جميع مسؤوليات الإدارة لمدير الصندوق. حيث تؤثر هذه القرارات على انشطة الصندوق وبالتالي ملكي الوحدات.

الاعتماد على كبار الموظفين

يعتمد نجاح 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، إن عدم وجود فريق ناجح لإدارة الصندوق قد ينعكس سلباً على القدرة على تنمية عقارات وأصول الصندوق والقدرة على التفاوض لما فيه من مصلحة الصندوق مما قد ينعكس على عائدات الصندوق وقيمة وحداته الاستثمارية.

مخاطر طبيعة الاستثمار

الاستثمار في الصندوق يتطلب التزاماً كما هو موضح في هذه الشروط والأحكام، مع عدم وجود ضمانات لتحقيق عوائد على رأس المال المستثمر. لن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو أي وقت على الإطلاق (بخلاف ما تم ذكره في هذه المسودة عن تبرع ملزم بفرق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف). وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصوله أو التصرف فيها، وإذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع قد لا تكون هناك إمكانية لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق.

وببناء على مasic، فإن الصندوق قد لا يمكن أبداً من تحقيق أي عائد على أصوله.

مخاطر تضارب محتمل في المصالح

يخضع الصندوق لحالات مختلفة لتضارب المصالح نظراً لأن مدير الصندوق والشركات التابعة له، ومدراء كل منهما والمدراء والمنتسبيين قد يكونون مشاركين في أنشطة عقارية وغيرها من الأنشطة التجارية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. وبهذا الخصوص، يجوز للصندوق من وقت لآخر التعامل مع أشخاص أو شركات أو مؤسسات أو الشركات التي ترتبط مع الشركات التابعة لمدير الصندوق لتسهيل الفرص الاستثمارية. ولا يتطلب من الجهات التي فوض مجلس إدارة الصندوق مسؤوليات معينة لها (بما في ذلك مدير الصندوق) أن يكرسوا كل مواردهم للصندوق. وفي حال قامت أي من الجهات المذكورة بتكريس مسؤولياتها أو مصادرها لصالح جهات أخرى، قد يحد ذلك من قدرتها على تكريس

مصادرها ومسؤولياتها لصالح الصندوق مما قد يؤثر على قدرة الصندوق بتحقيق أهدافه من حيث النمو في العائدات والقدرة على تحقيق قيمة سوقية أفضل للوحدات.

مخاطر عدم المساواة في الحصول على معلومات

سيصدر الصندوق مانسبته 28.5% من وحداته لمالك العقار مقابل مساهمتهم العينية في رأس مال الصندوق. وتمثل هذه المجموعة أيضاً المالك الحقيقين للشركات البائعة وشركات إدارة الأصول وبالتالي تنشأ مخاطر حول حصول مجموعة مالكي العقارات أو مدراء العقارات على معلومات جوهرية والتي قد لا يكون مدير الصندوق علم بها أو قد لا يدرك أنها جوهرية بالإضافة إلى ذلك، قد يكون لديهم القدرة على تفسير المعلومات في الوقت المناسب والتي قد لا يكون للمستثمرين الآخرين القدرة على ذلك.

مخاطر الاستثمار خارج المملكة

ينطوي الاستثمار الدولي - خارج المملكة - على العديد من المخاطر مثل سعر صرف العملة والتقلبات السياسية والاقتصادية وارتفاع التكاليف على المستثمر ومخاطر أمن المعلومات. وسيسعى مدير الصندوق للدخول في استثمارات تابعة لمتطلبات تنظيمية ورقابية وإشرافية مماثلة على الأقل لذاك التي تطبقها المملكة العربية السعودية. ولكن في حال حدوث أي ماذكر أعلاه، فإنه قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلباً على سعر وحداته.

مخاطر سعر صرف العملة

عملة الصندوق الرئيسية هي الريال السعودي، ولكن قد يقوم الصندوق بالاستحواذ على عقارات أو الدخول في استثمارات أو دفع أي رسوم أو تكاليف بعملة غير الريال السعودي. وبالتالي فإن أي تغيير سعر صرف هذه العملات قد يزيد من التكاليف التي يتحملها الصندوق مما قد يؤثر سلباً على سعر وحدات الصندوق. كما أن مالكي الوحدات الذين لا يعد الريال السعودي العملة الأساسية لهم معرضون لمخاطر تقلبات أسعار الصرف.

المخاطر التقنية

يعتمد مدير الصندوق على استخدام التقنية في إدارة الصندوق إلا أن أنظمة المعلومات لديه قد تتعرض لعمليات اختراق أو فيروسات أو تعطل جزئي أو كلي، والتي تحد من قدرة مدير الصندوق على إدارة استثمارات الصندوق بشكل فاعل، مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق وبالتالي على مالكي وحدات الصندوق.

مخاطر تعذر مدير الصندوق

حيث إن مدير الصندوق يتلزم عبر إرادته المحسنة، في حالة انخفاض عائد الصندوق عن 5%， بالتبرع بدفع مالا يزيد عن عائد قدره 2% من أصول ميفك الخاصة لحاملي الوحدات المستثمرين بالطرح وذلك للوحدات غير المباعة منذ بداية الطرح. وبالتالي أنه في حالة تعذر مدير الصندوق فإن لن يتمكن من التبرع الملزم بفارق العائد حال الانخفاض عن المستهدف.

يشمل ذلك تعذر مدير الصندوق عن الوفاء بالتزاماته لسنة من السنوات أو لأكثر من سنة كما يشمل مخاطر إشهار إفلاس مدير الصندوق.

كما أن هناك مخاطر تتمثل في إنهاء الصندوق قبل مدته وبالتالي عدم تمتع المستثمرين بميزة التبرع بفارق العائد.

2. عوامل الخطر ذات الصلة بأصول الصندوق

مخاطر الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية

يستهدف الصندوق إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية في غضون 30 يوم عمل من تاريخ الإقفال. وعلى الرغم من الإلزامية القانونية لاتفاقيات الشراء، إلا أنه في حال عدم التزام أي من طرفي اتفاقيات الشراء بتنفيذ التزاماتهم بموجبها، فقد لا تتم عملية الاستحواذ في غضون 60 يوماً من تاريخ الإقفال أو في أي وقت على الإطلاق. في هذه الحالة، سوف يحتاج الصندوق إلى تحديد عمليات استحواذ على أصول أخرى وإنهاها قبل أن يستطيع البدء في تقديم توزيعات مالكي الوحدات. وعلى الرغم من توقعات مدير الصندوق بأن الصندوق سوف يستمر في توفير العوائد المستهدفة للمستثمرين على المدى الطويل، فقد تتخفض العوائد الدورية للمستثمرين لعدم وجود أصول مدروة للدخل في حينها.

مخاطر الاستثمار العقاري

يخضع الاستثمار في وحدات الصندوق لبعض المخاطر المرتبطة بملكية الأصول العقارية و مجال العقارات على وجه العموم. إن قيمة استثمارات الصندوق يمكن أن تتأثر بشكل سلبي بعدد من العوامل مثل انخفاض قيمة العقارات، عدم سيولة الاستثمار، المخاطر ذات الصلة بالأوضاع الاقتصادية المحلية، والكوارث الطبيعية، المسؤولية البيئية، ارتفاع تكاليف التمويل، الأوضاع المالية للمستأجرين، زيادة الضرائب المفروضة على العقارات، التغيرات في أنظمة تقسيم المناطق، وزيادة المنافسة.

مخاطر توفر الاستثمار المناسب

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

مخاطر تخلف الغير في ما يتعلق بالأصول العقارية المبدئية

إن الأصول العقارية المبدئية مؤجرة من قبل عدة مستأجرين. وبالتالي يكون الصندوق معرضاً للمخاطر بشكل كبير في حال إخلال المستأجر عن الوفاء بالالتزاماته. ففي تخلف المستأجر عن سداد الدفعات المستحقة عن عقار واحد أو أكثر من الأصول العقارية المبدئية، قد يحد ذلك من قدرة مدير الصندوق على إعادة تأجير العقار أو تأجيرها بشروط مرضية. وهذا من شأنه أن يقلل من إيرادات الإيجار من العقار. وعلاوة على ذلك، قد يتضرر الصندوق لعمل تجديفات كبيرة للعقارات بغضون جذب مستأجرين جدد في المستقبل على أفضل شروط ممكنة، مما قد يؤثر مؤقتاً على العوائد التي يتم توزيعها على المستثمرين .

مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية

قد يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية تتعلق بالأطراف الذين يقوم الصندوق بمزاولة الأعمال معهم كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر تسوية التخلف عن السداد. كما أن الصندوق قد يتعرض، في ظروف معينة، إلى مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام بما في ذلك ملاك الأرضي وأو مدير العقارات وأو البنك الممول وأو المقاولين. وقد يؤدي إخلال أي طرف خارجي متعاقد معه عن سداد أي مستحقات تعاقدية إلى الصندوق إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات.

مخاطر الاستخدام غير المحدد للعوائد

كما هو بتاريخ هذه الشروط والأحكام، وباستثناء الأصول العقارية المبدئية، لم يحدد مدير الصندوق استثمارات الصندوق التي من المقرر القيام بها بعد تاريخ الإدراج. ولن يكون أمام المستثمرين في الصندوق أي فرصة لتقدير المعلومات الاقتصادية والمالية والمعلومات الأخرى ذات الصلة المتعلقة بالاستثمارات.

مخاطر التقلبات في قيمة العقار والمخاطر العقارية

سوف تخضع الاستثمارات للمخاطر المتعلقة بملكية العقارات وأو تأجيرها وأو تطوير عملياتها وأو 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 المتعلق بالعقارات والنقص في إمدادات مصادر الطاقة ومختلف المخاطر غير المؤمن عليها أو غير القابلة للتأمين والكوارث الطبيعية واللواحة والقرارات الحكومية (على سبيل المثال لا الحصر، مراقبة الإيجارات) والتغيرات في الضرائب العقارية والتغيرات في معدلات العوائد وتوفير القروض السكنية التي من شأنها أن تجعل بيع أو إعادة تمويل العقارات صعب أو غير عملي، إضافة إلى الالتزامات البيئية والالتزامات المحتملة المرتبطة بالتصرف في الأصول والحروب وغيرها من العوامل التي تقع خارج سيطرة مدير الصندوق.

وحيث شهد السوق العقاري تقلبات كثيرة في السابق، فهناك احتمال أن يقوم الصندوق بالاستحواذ على عقارات خلال فترة انتعاش في السوق العقاري حيث يتم هنا تخفيف الخطر قبل أن يشهد تدهور لاحق من شأنه أن يؤثر بالقيمة السوقية لاستثمارات الصندوق. ولا يوجد هناك أي ضمان على وجود سوق جاهزة لإعادة بيع الاستثمارات وذلك لأن الاستثمارات عموماً لن تكون سائلة.

بالإضافة إلى ذلك، 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 تقييم 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 مرکزة في قطاع محدد، على سبيل المثال القطاع العقاري السكني وأو التجاري أو القطاع العقاري المكتبي وأو قطاع المخازن. وفي حال ركز الصندوق استثماراته في قطاع واحد، فقد يؤدي ذلك الأمر إلى تعريض الصندوق لخطر الركود الاقتصادي وذلك بشكل يفوق ما إذا اشتملت أصول الصندوق الاستثمارية على أصول عديدة في قطاعات أخرى. ونتيجة لذلك، قد يكون لهذا الركود تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفعاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين.

مخاطر تركيز في الموقع الجغرافي

وباعتبار أن الصندوق يركز استثماراته في موقع جغرافية محدودة، فقد يعرض هذا الصندوق إلى مخاطر تدني الأوضاع الاقتصادية بشكل أكبر مما لو شمل الصندوق على عقارات في مناطق جغرافية متعددة. ونتيجة لذلك، يمكن لأي ركود في النشاط الاقتصادي في الرياض وجدة أو أي منطقة أخرى يستثمر فيها الصندوق أن يكون له تأثير سلبي جوهري على الحالة المالية للصندوق ونتائج عملياته، وتدفعاته النقدية، والقدرة على القيام بتوزيعات للمستثمرين.

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 لقيمة السوقية. وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإيجاري على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظاماً، 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، قد تتخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسرع التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.

مخاطر سوق العقارات التجارية

قد يستحوذ الصندوق على أصول عقارية تجارية فقط، وإذا اعتمد الصندوق على مصادر الدخل الناتجة عنها، قد يصبح الصندوق معرضاً لأي ركود يحدث في هذه السوق. وتتميز سوق العقارات التجارية بطبيعتها الدورية وتأثيرها بالوضع الاقتصادي بصفة عامة. هذا وتؤثر الظروف الاقتصادية المتدهورة سلباً على قيمة الأصول العقارية التجارية وسيولتها. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الظروف الاقتصادية السلبية كان لها، وسيظل لها، تأثير سلبي جوهري على مستوى العوائد الإيجارية والتحصيل الفعال لها وقدرة المستأجرين على سداد مدفوعات تتدفق في نهاية الأمر إلى الصندوق. وكذلك قد يكون للانخفاض في أداء أسواق العقارات التجارية تأثير سلبي على مستويات الإيجار وعوائده وأعداد العقارات غير المستغلة، ونتيجة لذلك قد يكون لهذا الأمر تأثير سلبي جوهري على عمل الصندوق ووضعه المالي.

مخاطر السوق العقاري السكني

يجوز للصندوق الاستثمار في القطاع العقاري السكني. وإن أداء الاستثمارات في القطاع العقاري السكني يعتمد بشكل كبير على التغيرات في مستويات العرض والطلب، والتي تتأثر بشكل كبير بالعوامل الاقتصادية والسياسية والأمنية، والعوامل الإقليمية والمحلية، بما في ذلك زيادة في المنافسة التي تفرضها العقارات السكنية الأخرى. إن قدرة الصندوق على الاستفادة من دخل تأجيري إضافية إلى الحفاظ على قيمة العقار يعتمد إلى حد كبير على قدرة العقار التابع للصندوق المنافسة مع عقارات أخرى مماثلة. وفي حال كان باستطاعة عقارات أخرى مماثلة اجتذاب مستأجرين أفضل من هؤلاء المستأجرين للعقارات التابعة للصندوق، قد ينتج ذلك بانخفاض الدخل التأجيري للصندوق نتيجة لانخفاض الطلب على العقارات التابعة للصندوق. إن الانخفاض في صافي الدخل التأجيري قد يقلل من التوزيعات لمالكي الوحدات وقد ينسب في انخفاض قيمة وسرع الوحدات.

مخاطر الاعتماد على إيرادات الإيجارات

قد يستحوذ الصندوق على استثمارات بناءً على القيم المستقة 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 بمدورة الزمن. وفي حال تعرض أحد المستأجرين لازمة 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 مرکزة في تلك الأصول، فقد يتأثر الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتتفاقطه القيدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين سلباً بشكل كبير بأي ظروف سلبية تؤثر على هؤلاء المستأجرين الرئيسيين.

مخاطر سيولة الأصول الأساسية

تعد الأصول العقارية من الأصول غير السائلة نسبياً. وبالتالي، قد يصعب أو يستحيل على الصندوق أن يبيع أصل عقاري معين بالسعر المرغوب في أي وقت معين. وتكون أصول الصندوق من أصول عقارية وقد يصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تصنيفها كأصول عقارية كبيرة) وقد يتعرض السعر المقترن لخصم كبير خاصاً إذا تم إجبار الصندوق على التصرف في أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة. وقد يؤدي هذا الأمر إلى تخفيض قيمة الوحدات والتأثير سلباً على أداء الصندوق.

مخاطر التطوير العقاري

علمًا أنه لن تشكل مشاريع التطوير العقاري نسبة كبيرة من أصول الصندوق، إلا أن قطاع التطوير العقاري في المملكة يواجه مخاطر عديدة. إن مخاطر الاشتراك في بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل، دون حصر، ما يلي:

(1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب؛ (2) تجاوز التكاليف المحددة؛ (3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة؛ (4) القوة الفاحرة الناتجة عن عوامل خارج سيطرة الصندوق والمتعلقة بشكل خاص بقطاع المقاولات (بما في ذلك ظروف جوية وبيئية تحول دون استكمال أعمال التطوير والبناء إضافة إلى عدم توافر مواد بناء أولية في السوق). وهو الأمر الذي يعوق الانتهاء من مشاريع التطوير. إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي والإشغال،

وغيرها من المواقف والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وتكليف التطوير العقاري المتصلة بالمشاريع التي لم تتم متابعتها حتى الالكمال. إن الإنجاز الناجح لتلك المشاريع سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات وأي فشل في ذلك من شأنه أن يؤدي إلى تخفيض التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق.

مخاطر التمويل

من المحتمل أن يتم تمويل أصول الصندوق وأن يؤثر هذا سلباً على الدخل الذي يجنيه الصندوق، أو أن يؤدي إلى خسارة رأس المال الأصلي وبالتالي القيمة السوقية للوحدات. وتعاظم الزيادات والانخفاضات في قيمة أصول الصندوق العقارية عندما يلجأ الصندوق للتمويل. فعلى سبيل المثال، قد يسبب التمويل تغيرات عشوائية في صافي قيمة أصول الصندوق أو قد تعرضه لخسارة تفوق مبلغ التمويل يخلق فرصة للزيادة في العائدات ولكنه في نفس الوقت ينطوي على درجة من الخطير المالي وقد يؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل والركود الاقتصادي. علاوة على ذلك، فإنه يمكن رهن أصول الصندوق إلى ممول الصالح الصندوق فقط، ويمكن أن يقوم ذلك الممول 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 بعض التصرفات

بخصوص التصرف باستثمارات الصندوق، فإنه قد يطلب من الصندوق إجراء إعلانات حول الشؤون التجارية والمالية للاستثمار مثل تلك التي تم بخصوص بيع أي عقار، وقد يطلب منه ضمان تعويض المستثمرين لتلك الاستثمارات للحد الذي تكون فيه تلك الإعلانات غير دقيقة. وقد ينتج عن تلك التزامات طارئة، قد تخضع عوائد مالكي الوحدات أو قد يطلب تمويلها في النهاية من جانب الصندوق. وبالإضافة إلى ذلك، تتضمن المستدات المنظمة للصندوق على أن الصندوق يضمن تعويض مدير الصندوق والتابعين له بما في ذلك مسؤوليه ومديريه وشريكه وموظفيه ومساهميه والأعضاء وغيرهم من الوكلاء، عن بعض 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

سوف يقوم الصندوق بالتخارج من العقارات والأصول الأخرى الخاصة به في الوقت الذي يراه مدير الصندوق مناسباً للبيع. إن قدرة الصندوق على العقارات بناءً على شروط مواتية يعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من قبل بائعين آخرين وتوفيق حلول تمويل تجنب المستثمرين المحتملين. وفي حال لم يتمكن الصندوق من التصرف في أصوله بناءً على الشروط التي يفضلها أو في التوقيت الذي يقوم فيه مدير الصندوق بالتصرف في الأصول فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية

قد تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرین على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية بالإضافة إلى ذلك، ففي حال لجوء مستأجر ما إلى أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أية أنظمة مماثلة، فيجوز له إنهاء عقد الإيجار الخاص وينتج عن ذلك نقصان في التدفق النقدي للصندوق. وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال بالالتزامات أو حالات الإفلاس من المستأجرين فإن التدفق النقدي الخاص بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند انتهاء مدة العقد

سوف يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسددها مستأجر العقارات وبناءً عليه فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعها سلباً في حالة 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. وفي حال واجه أحد المستأجرين ركوداً في أعماله أو واجه أي صعوبة مالية من نوع آخر فإنه من الممكن لا يصبح قادراً على سداد القيمة الإيجارية في موعدها أو حتى تجديد عقده. علاوة على ذلك، فإن قدرة الصندوق على تأجير المساحة الإيجارية وكذلك القيمة الإيجارية التي يتقاضاها

تتأثران ليس فقط بالطلب من قبل المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجذاب المستأجرين.

مخاطر سریان الإيجار الذي يتضمن الالتزام بالتأمين والإصلاح الكامل

تم تأجير بعض الأصول العقارية المبدئية بموجب عقود إيجار معادلة بشكل كبير لما يُعرف بعقود الإيجار التي تتضمن الالتزام بالتأمين والإصلاح الكامل، والتي بموجبها يتتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة، بالإضافة إلى الخدمات والتأمين والالتزام بسداد الضرائب والرسوم المتعلقة بشكل مباشر بالعقار ذي الصلة.

وعلى الرغم من اعتماد العقود من جانب لجنة الرقابة الشرعية للصندوق، فهي لا تضمن أن تقرر المحاكم المختصة في المملكة أن أحكام عقود الإيجار أو غيرها من العقود ذات الصلة هي عقود متوافقة مع الشريعة، وبالتالي يمكن تنفيذها في المملكة حسب صياغتها، وذلك خاصة فيما يتعلق بالأحكام التي تخول للمستأجر مسؤولية إجراء إصلاحات إنسانية والالتزام بسداد الضرائب والرسوم المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية. وفي حال قررت المحكمة المختصة أن هذا الترتيب غير متواافق مع الضوابط والمعايير الشرعية، فقد تزيد النفقات المتکدة من جانب الصندوق بشكل كبير، وقد يكون لهذا الأمر تأثير جوهري سلبي على الصندوق ومركزه المالي وقد يؤدي إلى انخفاض التوزيعات لمالكي الوحدات وبالتالي انخفاض قيمة الوحدات.

مخاطر قطاع الفندقة

سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على قطاع الفندقة بشكل عام. حيث من الممكن الاستحواذ على فنادق وتكون من ضمن أصول الصندوق العقارية وقد تتضمن هذه العوامل عوامل متعلقة بمستويات الطلب ومن بينها أي انكماش اقتصادي أو أي تقشّي للأمراض أو أوبئة أو قيود الحجر الصحي أو القيود المرتبطة بالصحة العامة أو أي أنظمة أو لوائح (بما في ذلك تلك المتعلقة بالضرائب والرسوم) أو التعطل في خدمات النقل والمواصلات المحلية أو الوطنية أو الدولية أو التقييد أو الحظر أو أي حالة مشابهة، أو عوامل تتعلق بمستويات العرض ومن بينها زيادة المعروض من الفنادق إما بشكل عام أو في قطاع أو مكان معين أو في فئة معينة. وبتنسم قطاع الفندقة بنطء دوري. وقد يكون للاقتصاد الكلي وغيره من العوامل تأثير سلبي على العمل وعلى الإنفاق الشخصي وهو ما يؤدي إلى انخفاض معدلات الإشغال وأسعار الغرف ويؤثر على القيمة الإجمالية للعقارات في قطاع الفندقة. وبالتالي، قد يحتاج الصندوق إلى التخارج من الأصول مقابل مبلغ أقل من تكلفة الاستحواذ، مما يؤدي إلى خسارة رأسمالية وقد لا يمكن من تحقيق العوائد المستهدفة.

مخاطر سوق العقارات التجارية

قد يستحوذ الصندوق على أصول عقارية تجارية فقط، وإذا اعتمد الصندوق على مصادر الدخل الناتجة عنها، قد يصبح الصندوق معرضاً 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 الطبيعة الموسمية وغيرها من المخاطر المرتبطة بقطاع الفندقة

قد يكون للطبيعة الموسمية لقطاع الفندقة بشكل عام تأثير جوهري سلبي على الأصول العقارية المبدئية وعلى أي عقارات يتم الاستحواذ عليها في المستقبل والتي يتم استخدامها في مجال الفندقة. يتسم قطاع الفندقة بطبيعته الموسمية، ويتحقق أعلى معدلات الإشغال بصفة عامة في موسم الإجازات والعمل الرسمية. ومن المتوقع أن تسبب هذه الطبيعة الموسمية تقلبات دورية في إيرادات الغرف وأسعارها ومعدلات الإشغال والنفقات التشغيلية. ولا يستطيع الصندوق توفير أي ضمانات بأن التدفقات النقدية سوف تكون كافية لتعويض أي هبوط قد يحدث نتيجة لهذه التقلبات. وبالتالي، قد يكون للتدبّب في الأداء المالي الناتج عن الطبيعة الموسمية للقطاع الفندقي تأثير جوهري سلبي على المركز المالي للصندوق

وتدفعاته النقدية ونتائج عملياته وبالتالي التوزيعات النقدية وقيمة الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من أن المملكة والهيئة السعودية العامة للسياحة والتراث الوطني تبذلان حالياً جهوداً كبيرة لتشجيع السياحة، إلا أن التغيير

السلبي في إصدار تأشيرات العمل وتأشيرات السياحة قد يؤثر على سوق السياحة في المملكة العربية السعودية بما في ذلك استثمارات الصندوق.

مخاطر الخسائر غير المؤمنة

سوف يحتفظ الصندوق بتأمينات على الملكية، وتأمين على الملاكي، وغيرها من أنواع التأمين التي تعطي جميع الممتلكات التي يملكتها ويدبرها الصندوق، وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تتطبق على العقار، وبتكلفة التغطية المناسبة، مع تطبيق ممارسات الصناعة الجيدة. ومن الممكن أيضاً التأمين ضد خسائر معينة، مثل تلك التي تنتج عن الأعمال الإرهابية أو العواصف أو الفيضانات أو النشاط الزلزالي، مع مراعاة بعض القيود، من بينها قيود وثائق التأمين. لذا فإن الصندوق قد يتکبد خسائر مادية تتجاوز عائدات التأمين، وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجاريًا. فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدود التأمين 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. وبالتالي فإن أي خسارة من هذا القبيل من المرجح أن تؤثر سلباً على حالة الصندوق المالية ونتائج عملياته، والتدفقات النقدية الناتجة عنه، ومن ثم قدرة الصندوق على تقديم توزيعات مالية لمالكي الوحدات.

مخاطر تثمين العقارات

لغایات تقدير قيمة عقار ما من ضمن المحفظة الاستثمارية للصندوق، يقوم مدير الصندوق بعمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق، وذلك إضافة إلى التثمين المعد من قبل المثمنين المستقلين. وتكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق هي فقط لغرض تقدير قيمة عقار ما فقط، وليس مقاييساً دقيقاً لقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار حيث أن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار يعتمد إلى حد كبير على المفاوضات بين البائع والمشتري والتي قد تتأثر بالظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجية عن سيطرة الصندوق ومدير الصندوق، ومن بين تلك الظروف دون حصر، ظروف السوق بشكل عام. إذا قرر الصندوق تصفية أصوله، فإن القيمة المحققة قد تكون أقل من أو أقل من قيمة التقييم المقررة لهذه الأصول. وفي فترات التقلبات الاقتصادية، والتي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة للتقييمات القيمة، وتقل العمليات المماثلة التي يمكن في مقابلتها قياس القيمة، فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقدرة لأصل عقاري معين والقيمة السوقية النهائية لذلك الأصل. علاوة على ذلك، فإن عدم اليقين النسبي بشأن التدفقات النقدية في السوق المتغيرة يمكن أن يؤثر سلباً على دقة تقديرات قيمة العقار وبالتالي على المفاوضات بين البائع والمشتري وسعر البيع، مما يؤثر على العائد لمالكي الوحدات.

مخاطر الاستثمار في صناديق المرابحة والأسهم المدرجة وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى
يجوز للصندوق الاستثمار في تعاملات مرابحة بالريال السعودي مع البنوك سعودية محلية أو في أسهم الشركات العقارية المدرجة والمتداولة مع أحكام الشريعة أو غيرها من الصناديق الاستثمارية المتفوقة مع أحكام الشريعة. وقد تتضمن قيمة هذه الأنواع من الاستثمارات كونها ليست ودائعاً بنكية. وبالإضافة، هناك مخاطر إخلال الغير فيما يخص تعاملات المرابحة الناشئة عن الأنشطة التجارية التي تتطوّر على التعامل في الأدوات المالية الغير سائلة، التي لا يتم المقاصة أو الدفعات فيها عند شركة مقاصلة خاضعة لرقابة أو سوق مالي مما قد يؤثر سلباً على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية للوحدات.

مخاطر تأثير السياسات الحكومية على السوق العقاري السعودي

قامت الحكومة مؤخرًا بفرض رسوم على الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية، والمعروفة باسم "رسوم الأراضي البيضاء". وتتوفر هذه الرسوم حافزاً للمطورين الآخرين لتطوير الأرضي غير المستغلة، ولكن من الممكن أن تؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري. إن أي تخفيض في المستقبل للدعم عن الكهرباء والمياه في المملكة، والتغيرات في ضريبة المغاربين والضرائب على التحويلات المالية من المغاربين وفرض أي ضرائب جديدة على العمالة الوافدة وعائلاتهم قد يقلل من الدخل المتاح وقد تقلل من مستويات الطلب على العقارات التابعة للصندوق. علاوة على ذلك، قد يكون لأي زيادة لحدود أو قيم الإيجارات من قبل الحكومة تأثير سلبي على إيرادات العقارات وبالتالي التوزيعات النقدية والقيمة السوقية لوحدات الصندوق.

مخاطر الزيادة في تكاليف البناء

قد يعمد مدير الصندوق إلى تطوير بعض الأصول وذلك بالإستفادة من بعض الموقع غير المستفادة فيها ببناء أو إضافة أو تطوير مباني وعليه فإن تكاليف بناء مشروع عقاري قد تتجاوز التوقعات المحددة لأسباب مختلفة، من بينها على سبيل المثال وليس الحصر، التأخير بسبب الخلافات الصناعية، والخلافات مع مقاولي الباطن، والزيادة في تكاليف مواد البناء والمعدات والعملة، وسوء الأحوال الجوية، والمشاكل والظروف غير المتوقعة. وإذا أمكن سitem التخفيف من مشكلة تجاوز التكاليف عن طريق الدخول مع المقاولين في عقود بناء ذات مواقيت محددة، وبمبالغ مقطوعة ثابتة، على أن تشتمل تلك العقود على أحكام مناسبة لحالات الطوارئ. ومع ذلك، فلا يوجد أي ضمان بأن تدابير التخفيف هذه التي سيتم اتخاذها سوف تنجح في القضاء على خطر تكبد تجاوزات كبيرة في التكاليف، تلك التجاوزات التي قد تؤدي إلى وقوع خسائر في الاستثمارات. وفي مثل هذه الحالات، من الممكن أن يكون الاعتماد على المقاولين محدوداً وأي زيادة في تكاليف البناء قد تقلل من صافي دخل الصندوق وبالتالي نسب التوزيعات النقدية المتاحة لمالكي الوحدات.

مخاطر البنية التحتية

بخصوص العقارات التي تكون تحت التطوير، سوف يعتمد الصندوق على الحكومة والبلدية المختصة بفرض توافر البنية التحتية الازمة لموقع التطوير، بما في ذلك المياه والصرف الصحي والكهرباء والطرق. فإذا لم تكن الحكومة والبلدية المختصة قادرتين على استكمال مشاريع البنية التحتية في الوقت المناسب أو كما هو متوقع حاليا، فإن هذا من شأنه أن يضعف قدرة الصندوق على إنجاز أو تشغيل العقارات وأن يؤثر بشكل سلبي على أداء الصندوق لتأخر تشغيل العقار كما هو مخطط وما ينتج عن ذلك انخفاض في مستويات التوزيعات لمالكي الوحدات.

مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون

يتناقض 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 أو تجارية مماثلة للعقارات التي يمتلكها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه للعقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة تساوي أو أقل من تثمين الصندوق للأصول القابلة للمقارنة، فإن الصندوق قد لا ينجح في تأجير المساحة التجارية والسكنية بأسعار مناسبة أو وفق شروط مناسبة أو قد لا ينجح في التأجير أو البيع على الإطلاق. وينتج ذلك بزيادة تكاليف الصندوق من خلال تكبد مصاريف إضافية لحماية والمحافظة على العقار وأيضاً عدم الاستفادة من الدخل الفائت من العقار وبالتالي انخفاض مستويات التوزيعات لمالكي الوحدات.

إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية الازمة لنقسيم الأراضي والإشغال، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وتكاليف التطوير العقاري المتصلة بالمشاريع التي لم تتم متابعتها حتى الاكتمال. إن الإنجاز الناجح لتلك المشاريع سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات وأي فشل في ذلك من شأنه أن يؤثر على التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق.

مخاطر عدم وجود شهادة إتمام بناء

توجد بعض الأصول التي ليس لها شهادة إتمام بناء مثل العقارات الموجودة بمكة أو العقارات التي مازالت في المراحل النهائية للتطوير. ويؤكد مدير الصندوق أنه مسئول عن حدوث أي أضرار ناتجة عن عدم وجود إتمام البناء.

مخاطر القرارات الحديثة لوزارة العمل

قامت وزارة العمل في الآونة الأخيرة بإصدار قرارات تعلم على سعودة العديد من القطاعات العاملة بقطاع التجزئة وهذا قد يكون له أثر سلبي على أداء بعض العقارات نتيجة إغلاق بعض المحلات التي تعتمد على العمالة الأجنبية بشكل تام وبالتالي فإن هذه القرارات قد تؤثر بالسلب على نسبة إشغال المساحات التأجيرية للعقارات العاملة في هذه القطاعات. مما قد يؤثر سلباً على على التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق.

3. عوامل الخطر الأخرى:

مخاطر الوضع القانوني

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

المخاطر القانونية والتنظيمية والضرебية

إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على الأنظمة القائمة وقت إصدار الشروط والأحكام. فقد تطرأ تغيرات قانونية وضرебية وزكوية وتنظيمية في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته، أو مالكي الوحدات. ولا توجد حالياً ضرائب مفروضة على الصناديق الاستثمارية داخل المملكة العربية السعودية ومع ذلك فليس هناك ضمان بأن نظام الضرائب الحالي المعمول به داخل المملكة العربية السعودية لن يتغير. وينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر فرض ضريبة القيمة المضافة والتي قد تؤثر بشكل مباشر أو غير مباشر على عوائد الصندوق من خلال انخفاض المبالغ النقدية المتاحة في عمليات الصندوق والتوزيعات المحتملة لمالكي الوحدات ويجب على حملة الوحدات استشارة مستشاريهم الضريبيين بشأن تملك الوحدات في الصندوق وما يترتب عليه من مخاطر ضريبية.

المخاطر الضريبية

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر ضريبية متعددة غير معروفة بشكل واضح في الوقت الحالي. ويؤدي خصوص الصندوق لدفعات ضريبية إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلاً عن التوزيعات المحتملة للمستثمرين. وسوف تؤدي الضرائب التي يتکبدها 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، ولكن أقرت الحكومة تطبيق ضريبة القيمة المضافة في المملكة بحلول يناير 2018م. وقد يتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة على العقارات المبتدئية أو المستقبلية التي يتم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق، وبالتالي قد يؤدي إلى زيادة قيمة العقارات، مما قد يؤثر سلباً على عائدات الصندوق.

وبموجب اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة الصادرة مؤخرًا في المملكة، فإنه ليس من المتوقع أن يخضع الاستثمار في الصندوق لضريبة القيمة المضافة، إلا أنه ينبغي على المستثمرين طلب المشورة فيما يتعلق بتاثير ضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق باستثمارهم في الصندوق.

ومن المتوقع أن يخضع مدير الصندوق لضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق بأنشطته وأعماله الخاصة، وبالتالي تعدل الدفعات المستحقة لمدير الصندوق بحيث تأخذ ضريبة القيمة المضافة بعين الاعتبار. وبالتالي، فإنه ليس من الواضح ما هو أثر ضريبة القيمة المضافة على الصندوق والعائد إلى مالكي الوحدات.

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 استكمال استثمار أو عملية تطوير عقار. مما يؤثر سلباً على قيمة الوحدات حيث أن العوائد المتوقعة من التطوير لم يتم حصادها في الوقت المحدد لها.

مخاطر السعودية

تشترط حكومة المملكة العربية السعودية توظيف نسبة عالية من مواطني المملكة في تطوير قطاع العقارات بالملائكة (السعودية). ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يطلب من الصندوق واستثماراته تنفيذ سياسات السعودية. ذلك لأن السعودية قد تتطلب توظيف موظفين إضافيين أو تقديم تدريب إضافي، وهذه التكاليف الأخرى قد تسبب في ارتفاع تكاليف التشغيل عن ما هو متوقع بالأساس، والتي تخصم من صافي دخل الصندوق وذلك مما يقلل من الربح الصافي المتوفر للتوزيع على مالكي الوحدات.

مخاطر التقاضي مع الغير

إن أنشطة أصول الصندوق تعرضه لأخطار الانحراف في نزاعات قضائية مع الغير. وسوف يتحمل الصندوق أتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من صافي الأصول، ويُخفض من التوزيعات لمالكي الوحدات.

مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض

تحدد شروط وأحكام الصندوق الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهميه ومدراءه ومسؤوليه وموظفيه ووكلاه والشركات التابعة له، وأعضاء مجلس إدارة الصندوق المسئولة تجاه الصندوق ومالكي الوحدات. ونتيجة لذلك، فإن حق مالكي الوحدات في الرجوع على مدير الصندوق واتخاذ إجراءات ضدّه في حالات معينة يكون محدوداً بالمقارنة مع الحالات التي تكون فيها مثل تلك الشروط غير منصوص عليها. بالإضافة إلى ذلك، فإنه من الممكن أن يكون الصندوق مسؤولاً عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الخاصة بمدير الصندوق، أمين الحفظ، والمطورون، ومديرو العقار ومدراءهم ومسؤوليهم ووكلاهم والشركات التابعة لهم وأعضاء لجنة الرقابة الشرعية وأعضاء مجلس إدارة الصندوق عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق بشرط أن يكون الشخص الذي صدر عنه التصرف قد تصرف بحسن نية وبشكل يعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المعتمد. وهذه الالتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل جوهري على عوائد مالكي الوحدات.

المخاطر السيادية والسياسية

قد تتأثر قيمة الصندوق واستثماراته بشكل سلبي بالتطورات السياسية والدبلوماسية وعدم الاستقرار والتغيرات في السياسات الحكومية وغيرها من التطورات السياسية والاقتصادية مما يؤثر سلباً على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.

مخاطر التوزيعات العينية

ر هناً بالالتزام بالمتطلبات التنظيمية، يجوز للصندوق إجراء توزيعات عينية بشكل عقارات أو حصص في شركات أخرى عند حل الصندوق. وفي حالة التوزيع العيني، قد يستلم مالكو الوحدات حصة في شركة أو عقارات يصعب التصرف بها وتحويلها نقداً وقد ينشيء التوزيع العيني لأية أصول تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليتحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات نقداً.

البيانات المستقبلية

أ) إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق أو أصوله المتوقعة. وفي بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل: "نستهدف"، "نعتقد"، "يواصل"، "نقدر"، "ننتظر"، "ننوي"، "ربما"، "خطط"، "مشاريع"، "من المفترض"، "سوف"، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. هذه البيانات هي مجرد توقعات فقط في حين أن الأحداث أو النتائج الفعلية قد تختلف على نحو جوهري. يجب على المستثمرين المحتملين عند تقييم هذه البيانات النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في الفقرة (د) 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 الواردة في هذه الشروط والأحكام. لا يتضمن ما سبق شرحاً شاملاً وكاملاً وموजزاً لكافة عوامل المخاطر التي ينطوي عليها استثمار الوحدات في الصندوق. لذا فإننا نوصي وبشدة كافة المستثمرين المحتملين السعي للحصول على المشورة المستقلة من مستشاريهم المهنيين.

إن المخاطر المذكورة آنفًا ليست تقسيراً ولخصاً وافياً أو مستنفداً لكافة عوامل المخاطر في الاستثمار في وحدات الصندوق. ويُنصح بشدة أن يعمل كافة المستثمرين المحتملين على طلب مشورة مستقلة من مستشاريهم المختصين.

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

11. الاشتراك

أ - معلومات عن الاشتراك

سيتم طرح (123,000,000) وحدة بسعر طرح أولي يبلغ 10 ريال سعودي للوحدة الواحدة لجمع (1,230,000,000) ريال سعودي، وهو المبلغ المطلوب جمعه من خلال الطرح الأولي، وذلك عن طريق (1) طرح 87,950,000 وحدة للجمهور (مايعادل 879,500,000 ريال سعودي). (2) طرح (35,050,000) وحدة لملوك العقارات حصة عينية (مايعادل 350,500,000 ريال سعودي) وستبدأ فترة الطرح في 18 رجب 1439 هـ الموافق 4 أبريل 2018م وتنتهي في 29 شعبان 1439 هـ الموافق 15 مايو 2018م، وذلك لمدة عشرون يوم عمل، ويجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح لمدة 10 أيام عمل بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

البيان	التاريخ
فترة الطرح الأولى	20 يوم عمل تبدأ في 18 رجب 1439 هـ الموافق 4 أبريل 2018م وتنتهي في 29 شعبان 1439 هـ الموافق 15 مايو 2018م
تمديد فترة الطرح الأولى "حالة التمديد"	10 أيام عمل بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية، في حال لم تتم التغطية بعد فترة التمديد تعاد مبالغ الاشتراك والأرباح في حال استثمار مبالغ الاشتراك خلال فترة الاشتراك دون أي حسم في مدة أقصاها 5 أيام عمل .
تأكيد استلام طلب الاشتراك	يوم عمل واحد من تاريخ استلام طلب الاشتراك
قبول/رفض كامل اشتراك المشترك	(3) ثلاثة أيام عمل من تاريخ تأكيد استلام طلب الاشتراك
تحصيص الوحدات	
إعلان نتائج فترة الطرح ورد الفائزون بعد الاشتراك في الصندوق	15 يوم عمل بعد نهاية فترة الاشتراك
الاستحواذ على العقارات / وإدراج وحدات الصندوق بالسوق السعودية (تداول)	سيتم الاستحواذ على الأصول ونقل ملكيتها إلى الشركة ذات الغرض الخاص وإدراج وحدات الصندوق في السوق السعودية (تداول) خلال (60) ستون يوم تقويمي من تاريخ إنتهاء الطرح الأولى
الحد الأدنى للاشتراك	50 وحدة أي مايعادل 500 ريال سعودي
الحد الأعلى للاشتراك	6,149,950 وحدة أي مايعادل 61,499,500 ريال سعودي

بـ - الاشتراك العيني، وفترة الحظر على المساهمات العينية

يحق للبائع الأصول العقارية الميدانية الاشتراك في صندوق ميفك ريت خلال فترة الاشتراك الأولى بصورة عينية مقابل وحدات كجزء من سداد قيمة الأصول العقارية الميدانية. علماً بأن القيمة المترقبة لاشتراكهم تعادل 35.05 مليون وحدة (تمثل 28.5% من وحدات الصندوق) في حالة تغطية الطرح النقدي (879.5 مليون ريال سعودي) بالكامل

أما في حالة تغطية الطرح النقدي بالحد الأدنى فقط (400 مليون ريال)، سيتم تجميع المبلغ المتبقى (479.5 مليون ريال سعودي) من خلال مالي:-

- رفع الحصة العينية إلى 50% من إجمالي رأس مال الصندوق ليصبح 615 مليون ريال سعودي
 - الحصول على تمويل قيمته 215 مليون ريال سعودي
 - وفي حالة تم تجميع مبلغ مابين 400 إلى 879.5 مليون ريال سيتم تغيير النسبة العينية بناء على ماتم جمعه

. ويوضح الجدول التالي تفاصيل حصة الإشتراك العيني بصناديق ميفك ريت في حالة تغطية الطرح النقدي بالكامل (879.5 مليون ريال). فيما يتعلّق بفترّة الحظر على المساهمات العينية بصناديق ميفك ريت فإنه

فترة حظر على بيع المساهمات العينية لهؤلاء المستثمرین لمدة عام واحد وهذه الأصول هي ”مجمع تجاري بالرياض“، بلزانج 1 ، بلزانج 2 وبلزانج 3 ، ضيافة ، ومنتهي ، اداري ، وتجاري بحدة

الحصة العينية لمالك حق الملكية السابق في صندوق ميفك ريت بعد الطرح						ملكية العقارات قبل طرح صندوق ميفك ريت		
فترة الحظر على المساهمات العينية***	طريقة الاشتراك	نسبة الملكية بالصندوق	قيمة الوحدات بالريال السعودي	الحصة العينية لمالك حق الملكية السابق / حق الانتفاع السابق (عدد الوحدات)	مالك المنفعة	مالك العقار		
عام واحد	عيني	12.20%	150,000,000	15,000,000 مملوكة بالكامل لصاحب السمو الملكي الأمير متعب بن عبدالعزيز	صندوق ميفك سوق شرق	صاحب السمو الملكي الأمير متعب بن عبدالعزيز	“مجمع تجاري بارلياين” عقد ملكية	“مجمع تجاري بارلياين” عقد ملكية
عام واحد	عيني *	2.68%	33,000,000	3,300,000 مملوكة بالكامل للمساهمين السعوديين بصندوق القناص والموضعين بالتفصيل في قوائم المساهمين السابق ذكرها	شركة تهامة للدعائية	أنس العلاء نيابة عن صندوق ميفك قناص 2	“مبني تجاري وإداري بجدة” عقد ملكية	“مبني تجاري وإداري بجدة” عقد ملكية
عام واحد	عيني **	5.4%	66,000,000	6,600,000 مملوكة بالكامل للمساهمين السعوديين بصندوق القناص والموضعين بالتفصيل في قوائم المساهمين السابق ذكرها	صندوق ميفك القناص	عبدالله بن إبراهيم المسعد	بلازا 1 عقد منفعة	بلازا 1 عقد منفعة
عام واحد	عيني **	2.24%	27,500,000	6,600,000 مملوكة بالكامل للمساهمين السعوديين بصندوق القناص والموضعين بالتفصيل في قوائم المساهمين السابق ذكرها	صندوق ميفك القناص	رايد بن فهد السكري	الضيافة عقد منفعة	الضيافة عقد منفعة
عام واحد	عيني *	1.6%	20,000,000	2,000,000 مملوكة بالكامل للمساهمين السعوديين بصندوق القناص والموضعين بالتفصيل في قوائم المساهمين السابق ذكرها	صندوق ميفك 2 قناص	عبدالعزيز بن محمد الطويل	بلازا 2 عقد منفعة لم يهد مملوك للصندوق	بلازا 2 عقد منفعة لم يهد مملوك للصندوق
عامين	عيني	1.39%	17,100,000	1,710,000 مملوكة بالكامل لفهد إبراهيم الموسى		فهد إبراهيم الموسى	درنف كدي عقد ملكية	درنف كدي عقد ملكية
عامين	عيني	3.0%	36,900,000	3,690,000 فهد إبراهيم الموسى = (66.86%) محمد عبد الرحمن العيسى = (16.57%) عمر عبدالله قاضي = (16.57%)		(%)66.86 (%)16.57 (%)16.57	فهد إبراهيم الموسى محمد بن عبد الرحمن العيسى عمر عبدالله قاضي	درنف اجياد عقد ملكية
		28.50%	350,500,000	35,050,000			المجموع	

*الجهات ستكون أشتراك عن لحملة الجهات في صندوق القناص؟

**الحدات سنتكون اشتراك عيبي لحمد الله الوحدات في مستوى المراحل /

*** فقط الحظر تبدأ من تاريخ بداية تداوله، وهو حداثة بالسوق

ج - لم يقم مدير الصندوق بالاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح

د - يتعهد مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

٥ - الحد الأدنى وال أعلى للاشتراك

- يتعين على المستثمرين خلال فترة الطرح الأولى الاشتراك في 50 وحدة على الأقل بسعر اشتراك يبلغ 10 ريال سعودي للوحدة وبإجمالي مبلغ الاشتراك لا ينقص عن 500 ريال سعودي.
- الحد الأعلى للاشتراك خلال فترة الطرح الأولى هو 6.149 مليون وحدة بسعر اشتراك يبلغ 10 ريال سعودي للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يزيد عن 61,499,500 ريال سعودي.

و - كيفية التقدم بطلب الاشتراك

الخطوة الأولى الحصول على الشروط والأحكام

يشترط على المشتركين الراغبين بالاشتراك الحصول على نسخة الشروط والأحكام من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو الموقع الإلكتروني لبيئة السوق المالية أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) أو من خلال زيارة مقر شركة ميفك كابيتال

الخطوة الثانية - تعبئة نموذج الاشتراك

يقوم المشترك بتعبئة نموذج الاشتراك كاملاً من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لشركة ميفك أو تعبئة نموذج الاشتراك بدوياً من خلال زيارة شركة ميفك كابيتال. يكتفى بتعبئة نموذج اشتراك واحد لكل مشترك رئيسي يشترك لنفسه وأفراد عائلته المقيدون في سجل الأسرة إذا كان أفراد العائلة سيشتركون بنفس عدد الوحدات التي يتقدم بطلبها المشترك الرئيسي، ويترتب على ذلك ما يلي:

- يتم تسجيل جميع الوحدات المخصصة للمشتراك الرئيسي والمستثمرين التابعين باسم المشترك الرئيسي
- تعاد المبالغ الفائضة عن الوحدات غير المخصصة إلى المشترك الرئيسي
- يحصل المشترك الرئيسي على كامل أرباح الوحدات الموزعة عن الوحدات المخصصة للمشتراك الرئيسي وللمشتركون التابعين في حال عدم بيع الوحدات أو نقل ملكيتها

الخطوة الثالثة - الموافقة على الشروط والأحكام

في حال كان الاشتراك عن طريق القنوات الإلكترونية لشركة ميفك كابيتال، يتم الموافقة الكترونياً على الشروط والأحكام حيث يعتبر أقر بقرايتها والموافقة على موارد فيها.

وفي حال كان الاشتراك عن طريق مقر شركة ميفك كابيتال، يتم توقيع الشروط والأحكام بدوياً وت تقديمها مع نموذج الإشتراك لمدير الصندوق.

الخطوة الرابعة - تحويل مبلغ الاشتراك

سيتم إرسال رقم حساب بنكي «أيبان» مؤقت خاص بكل مشترك من قبل مدير الصندوق سواء اشتراك الكترونياً أو عن طريق مقر شركة ميفك كابيتال ثم يقوم المشترك بتحويل كامل مبلغ الإشتراك المراد الشراء به بالإضافة إلى رسوم الاشتراك بنسبة 2% من مبلغ الاشتراك، حيث أن آخر موعد للتحويل هو قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة 5 مساءً على سبيل المثال: إذا أراد المشترك الإشتراك بالحد الأدنى بقيمة 500 ريال فإنه يتوجب عليه تحويل مبلغ قيمته 510 ريال عbara عن 500 ريال قيمة الاشتراك مضافة له 10 ريال رسوم الإشتراك إلى رقم الأيبان الخاص به والذي سيزوده به مدير الصندوق بعد تعبئة طلب الإشتراك .

الخطوة الخامسة - تأكيد استلام طلب الإشتراك

سيقوم مدير الصندوق بإرسال تأكيد طلب الإشتراك في الصندوق للعميل عبر رسالة نصية إلى رقم الجوال أو عبر البريد الإلكتروني.

الخطوة السادسة - قبول طلب الإشتراك

يتم مراجعة طلب الإشتراك خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تأكيد استلام طلب الإشتراك، وفي حال عدم استيفاء طلب الإشتراك كامل أو وجود أي ملاحظات، يتم إشعار العميل من خلال رسالة نصية أو البريد الإلكتروني لاستكمال الطلبات خلال يوم عمل واحد من إشعار المشترك.

وفي حال كان الطلب مكتملاً سيتم إشعار العميل بقبول طلب الاشتراك أو رفضه. يرجى لمدير الصندوق قبول طلب الاشتراك أو رفضه. في حال أن ملف الأفصاح غير مكتمل وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمشترك ما، يتم رد مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك ذات العلاقة للمحفظة الاستثمارية للمشترك في غضون عشرة أيام عمل من تاريخ الإقفال (مخصوصاً منه أي رسوم مصرافية أو حوالات مصرافية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها).

الخطوة السابعة - إشعار التخصيص

بعد إقفال فترة الطرح وقبول الاشتراكات، سيتم تخصيص الوحدات للمشتركين وفقاً لآلية التخصيص المحددة في المادة الفرعية رقم 2 من هذا البند، سيتم إشعار هيئة السوق المالية وإعلان نتائج الطرح النهائي وتخصيص الوحدات من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق. وذلك خلال عشرة أيام عمل.

الخطوة الثامنة - رد الفائض والإدراج

بعد إعلان التخصيص النهائي، سيتم رد الفائض للمشتركين دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة ورسوم الاشتراك، على أن يتم إدراج الوحدات المخصصة في المحفظة الاستثمارية للمشتركين لدى أحد الأشخاص المرخص لهم. وذلك خلال 15 أيام عمل من تاريخ الإقفال وذلك في حالة نجاح الطرح أما في حالة فشل الطرح سيتم رد أموال المشتركين في خلال 5 أيام عمل دون استقطاع أي رسوم.

ز - الشرح التفصيلي للاشتراك بالصندوق

للاشتراك في الطرح الأولي، يتبعن على المستثمرين الاشتراك في الوحدات واستكمال نموذج اشتراك بالصيغة الواردة في الملحق (و) من هذه الشروط والأحكام ويزود مدير الصندوق بالهوية الوطنية موقعة من المشترك ويضاف عليها سجل الأسرة للقصر والثابعين . وسوف يكون نموذج الاشتراك متاحاً أيضاً على الموقع الإلكتروني الخاص بمدير الصندوق (www.mefic.com.sa) وفروع معينة للبنوك المستلمة والمواقع الإلكترونية للبنوك المستلمة. يمكن تقديم نماذج الإشتراك في أي يوم عمل خلال فترة الإشتراك للصندوق وذلك من خلال تسليم نسخة من الشروط والأحكام ونموذج الإشتراك في الصندوق بعد توقيعهم من مالك الوحدات وإيداع المبلغ المراد الإكتتاب به وإرفاق ما يثبت الإيداع في حساب الصندوق لدى أحد البنوك المستلمة (مصرف الراجحي – البنك الأهلي التجاري – السعودية الفرنسية – بنك الجزيرة – بنك الرياض) ويكون التسليم إما حضورياً أو إرساله عبر صندوق البريد أو البريد الإلكتروني info@MEFIC.com.sa

يجب على كل مشترك في الصندوق أن يكون لديه محفظة إستثمارية نشطة حيث إن الوحدات التي يكتب بها في صندوق ميفك ريت سيتم إدراجها مباشرة في محفظته الاستثمارية الخاصة والتابعة لأحد الشركات المالية المرخص لها .في حال عدم تغطية المبلغ المراد تجميجه بالكامل خلال تلك المدة وهو رأس مال الصندوق فيجوز أن يمدد مدير الصندوق تاريخ الإقفال 10 أيام عمل وذلك بعد اخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق وموافقة هيئة السوق المالية .إن لم يتم تغطية رأس المال بعد فترة التمديد تعاد مبالغ الاشتراك والأرباح في حالة استثمار مبالغ الاشتراك خلال فترة الاشتراك دون أي حسم في مدة أقصاها 5 أيام عمل.

✓ الاشتراك في الصندوق من خلال شركة ميفك كابيتال

❖ الشروط العامة للاشتراك في الصندوق حسب الفئة

مع عدم الإخلال بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره ، يكون الاشتراك في وحدات الصندوق متاحاً لأي شخص سعودي أو أي من مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أو غيرهم من الأجانب المقيمين أو غير المقيمين في المملكة.

فيما يتعلق بالاكتتاب ، تجدون تفاصيل الاشتراك أدناه:

أ. الأفراد:

يشمل الأشخاص الطبيعيين ومن يحملون الجنسية السعودية فقط بما لا يخل بنظام تملك العقار لغير السعوديين و فيما يلى أهم المستندات المطلوبة للأفراد السعوديين:

• هوية وطنية سارية المفعول

• توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد الأشخاص المرخص لهم

• توفر رقم حساب بنكي آبيان مسجل باسم المشترك الذي يرغب الاشتراك في الصندوق، على أن يقوم المشترك بتحويل قيمة الاشتراك منه واسترداد الفائض إليه بعد التخصيص.

- تقديم مستندات الاشتراك كاملة (الشروط والأحكام موقعة + نموذج اشتراك معين وموقاً كاملاً + صورة الحوالة البنكية + صورة الهوية موقعة من المستأجر)

الاشتراطات المطلوبة للأفراد القاصرين وفاقدي الأهلية:

- يجوز لمن هم دون سن 18 سنة هجرية الاشتراك عن طريق الوالي أو الوصي. لقاصر الذي دون 18 سنة هجرية الحصول على صورة من الهوية الوطنية للقاصر، مع هوية الوالي أو الوصي
- في حال كان عمر القاصر أقل من 15 سنة هجرية فيجب إرفاق سجل الأسرة المضاف فيه القاصر وبطاقة الهوية الوطنية للولي أو الوصي .
- إذا كان العميل من دون سن 18 سنة تحت الوصاية يجب إرفاق صورة من صك الوصاية الصادرة من المحكمة المختصة.
- يجوز لفائد الأهلية الاكتتاب بواسطة الوالي أو الوصي بشرط أن يكون العميل فائد الأهلية محظوظة استثمارية لدى أحد الأشخاص المرخص لهم.

- الكيانات:

يشمل المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار السعودية المملوكة بالكامل من سعوديين والجهات الحكومية وغيرها من الكيانات الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية بما لا يخالف نظام تملك العقار لغير السعوديين

- المستندات المطلوبة من الشركات:

- صورة من السجل التجاري مع ختم الشركة
- صورة من عقد التأسيس و النظام الأساسي مع ختم الشركة.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة وموقع من المفوض.

- المستندات المطلوبة من الصناديق الاستثمارية:

- صورة من السجل التجاري لمدير الصندوق مع ختم الشركة
- صورة من عقد التأسيس و النظام الأساسي لمدير الصندوق مع ختم الشركة.
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير الصندوق.
- صورة من شروط وأحكام الصندوق
- صورة من موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة وموقع من المفوض.
- خطاب من مدير الصندوق المكتتب يقر فيه بأن الصندوق المكتتب مملوك من قبل سعوديين فقط خلال فترة تملكه لوحدات صندوق ميفك ريت

- المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية:

- صورة من هوية صاحب الحساب الاستثماري.
- صورة من السجل التجاري لمدير المحافظة مع ختم الشركة
- صورة من عقد التأسيس و النظام الأساسي لمدير المحافظة مع ختم الشركة.
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير المحافظة.
- صورة من اتفاقية إدارة المحافظة الاستثمارية.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة وموقع من المفوض.

يتحقق مدير الصندوق بالحق في رفض أي اشتراك في حال فشل المشترك في استيفاء المتطلبات حسب الشروط والأحكام ، أو في حال عدم قيامه بتبعة واستكمال البيانات المطلوبة في نموذج طلب الاشتراك والتوفيق عليه أو عدم استيفاء مبلغ الاشتراك المطلوب كما يجوز لمدير الصندوق رفض قبول أي طلب اشتراك إذا كان ينطبق على المشترك تعريف الشخص المحظوظ كما هو موضح في قائمة المصطلحات من هذه الشروط والأحكام .
كما سيتم رفض إشتراك أي مستثمر في حال عدم إضافة مبلغ الإشتراك في حساب الاشتراكات خلال فترة الاشتراك، وسيتم إعادة جميع المبالغ المرفوعة دون خصم أي مصاريف خلال 5 أيام عمل بعد إعلان التخصيص.

وبتقديم نموذج الاشتراك المكتمل والموقع لإضافة إلى هذه الشروط والأحكام الموقعة، يكون المستثمر قد وافق على هذه الشروط والأحكام وتقدم بعرض ملزم وغير قابل للإلغاء للاشتراك في عدد الوحدات المشار إليها في نموذج الاشتراك. وتتخضع كافة طلبات الاشتراك لموافقة مدير الصندوق وفقاً لهذه الشروط والأحكام.

✓ الاشتراك من خلال البنوك المستلمة

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى (مصرف الراجحي - البنك الأهلي التجاري - بنك الجزيرة - البنك السعودي الفرنسي - بنك الرياض) ومحفظة استثمارية نشطة لدى أيًا من الأشخاص المرخصين لدى السوق المالية وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للبنوك المستلمة السابق ذكرها بعد الموافقة على الشروط والأحكام وتعبئة طلب الاشتراك الإلكتروني أو من خلال فروع البنك بعد تقديم سخة موقعة من الشروط والأحكام وطلب الاشتراك موقعة من المستثمر. مع الالتزام بإن العقار لا يمكن الاشتراك فيه إلا من خلال سعوديين فقط.

وفيما يلي إجراءات الاشتراك من خلال البنوك المستلمة ومدير الطرح (البلاد المالية):

يتعين على المستثمرين السعوديين الاشتراك في الوحدات خلال فترة الطرح من خلال استكمال نموذج اشتراك بالصيغة الواردة في الملحق (و) من هذه الشروط والأحكام والمساهمة بمبلغ الاشتراك. وسوف يكون نموذج الاشتراك متاحاً أيضاً على الموقع الإلكتروني لمدير الطرح شركة البلاد المالية أو الجهات المستلمة وهي البنك الأهلي التجاري (www.alahlionline.com) (وبنك الرياض www.alrajhibank.com) (https://www.riyadbank.com) (www.alfransi.com.sa) (والبنك السعودي الفرنسي www.baj.com.sa) (www.alfransi.com.sa) يتعين أن يكون المستثمر السعودي المحتمل عملاً لدى الجهات المستلمة ليتمكن من الاشتراك في الصندوق ويتعين على مستثمر محتمل:

- I. تقديم نموذج الاشتراك بالإضافة إلى أي مستندات أخرى مطلوبة بموجب نموذج طلب الاشتراك
- II. وسداد كامل المبلغ في الوحدات المتقدم إليها إضافة إلى رسوم الاشتراك. ويكون المبلغ صافياً من أي استقطاعات ومصاريف ورسوم مصرافية وحوالات مصرافية ورسوم تغيير العملة (والتي يتحمل المستثمر مسؤوليتها)

ط - التخصيص

يخطر مدير الصندوق كل مستثمر في غضون 5 أيام عمل من تاريخ الإقفال بقبول طلب الاشتراك أو رفضه. وفي حال تم قبول الاشتراك، يتم إرسال تأكيدات للمشترين تتضمن مبلغ الاشتراك المخصص له. وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمستثمر ما، يتم رد مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك ذات العلاقة للحساب الاستثماري للمستثمر لدى شركة ميفك كابيتال والموضح في نموذج الاشتراك في غضون 5 أيام عمل من تاريخ الإقفال (مخصوصاً منه أي رسوم مصرافية أو حوالات مصرافية أو رسوم صرف العملة يتم تكبدها).

مع مراعاة المادة الفرعية السابقة (3) والخاصة بالاشتراك العيني ور هناً باستكمال متطلبات التسجيل والإدراج على النحو المبين أدناه، يتم تخصيص الوحدات عقب تاريخ الإقفال وفقاً للتالي:

(1) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) أقل من المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ 1,230 مليون ريال سعودي، يتم إلغاء الطرح واسترداد كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي فائدة) في غضون 5 أيام عمل من تاريخ الإقفال؛

(2) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) يعادل المبلغ المطلوب تجميعه وقدره 1,230 مليون ريال سعودي فسيتم قبول المبلغ المشترك كاماً وتخصيص وحدات بقيمة 10 ريال سعودي للوحدة فقط للمستثمرين مع مراعاة أولوية التخصيص للاشتراك العيني أولاً.

(3) في حال كانت إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) تتجاوز المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ 1,230 مليون ريال سعودي ، فسيتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح كالتالي:

1. وفقاً للمادة الفرعية السابقة (4)، ستكون أولوية الاشتراك في صندوق ميفك ريت لمالك الأصول العقارية المبدئية خلال فترة الاشتراك الأولى. علماً أن نسبة اشتراکهم 28.5% من وحدات الصندوق.

2. عند الانتهاء من التخصيص لمالك الأصول العقارية المبدئية، يتم التعامل مع الاشتراكات الأخرى وتخصيص القيمة المتبقية من الطرح الأولى:

1. يتم تخصيص عدد 50 وحدة استثمارية لكل مستثمر بقيمة 500 ريال سعودي .
2. في حال وجود فائض وحدات غير مخصص، فسيتم تخصيص ما تبقى من الوحدات المطروحة على أساس تتناسب.

3. في حال تخطي عدد المشتررين لـ 1,759,000 مشترك سيتم توزيع الوحدات لجميع المستثمرين بشكل تتناسب بدون الالتزام بالحد الأدنى.

أما في حالة تعطيلية الطرح النقدي بالحد الأدنى فقط 400 مليون ريال سعودي بما يعادل 40.00 مليون وحدة(32.5%) فسيتم تجميع المبلغ المتبقى (479.5 مليون ريال سعودي) من خلال مايلي :-

- رفع الحصة العينية إلى 50% من إجمالي رأس مال الصندوق لتصبح 615 مليون ريال سعودي.
- الحصول على قرض قيمته 215 مليون ريال سعودي.

وفي حالة تم تجميع مبلغ مابين 400 إلى 879.5 مليون سيتم تغيير النسبة العينية بناء على ماتم جمعه

يتنازل المستثرون بالصندوق عن حق الشفعة، وبناء عليه سيتم بيع أي عقار مملوك للصندوق بحسب استراتيجية الاستثمار في الصندوق

ي - زيادة رأس المال

ستكون آلية زيادة رأس مال الصندوق حسب اللوائح والأنظمة المعتمدة من قبل هيئة السوق المالية.

9-1 كيفية زيادة رأس المال

في حال قرر مدير الصندوق أن الصندوق بحاجة لتمويل إضافي من خلال مشاركات مالكي الوحدات، قد يزيد الصندوق رأس ماله بحسب اللوائح و الأنظمة المعتمدة من قبل هيئة السوق المالية.

9-2 معيار إصدار الوحدات

عند أي زيادة في رأس مال الصندوق، يقوم مدير الصندوق بطرح وحدات في الصندوق في حال ارتقى قيمة مضافة أو مكملة تكون من مصلحة مالكي الوحدات. ويأخذ مدير الصندوق العوامل الآتية بعين الاعتبار على سبيل المثال لا الحصر عند إصدار وحدات في الصندوق مستقبلاً:

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

9-3 إجراء زيادة رأس مال الصندوق

يتخذ مدير الصندوق الإجراءات التالية لزيادة رأس مال الصندوق:

- (1) الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات كما هو محدد في الفقرة (ش) من هذه الشروط والأحكام.
- (2) استعراض جدول الاجتماع وت تقديم شرح حول مبادرات زيادة رأس المال و معيار إصدار الوحدات والخطوات العملية الواجب اتخاذها.
- (3) إصدار ونشر قرار الموافقة على زيادة رأس المال بعد الحصول على الموافقة من الهيئة.

ك - الجدول الزمني المتوقع لعملية إدراج الصندوق في السوق

المدة الزمنية المتوقعة بعد إيقاف الطرح	الخطوات	الجدول الزمني المتوقع لعملية إدراج الصندوق في السوق
60 يوم تقويمي	إنتمام الاستحواذ على الأصول العقارية توقيع اتفاقية البيع والشراء والتأجير إفراج الصكوك للصندوق	بدء وحدات الصندوق في التداول بالسوق المالية السعودية
الربع الثاني 2018	فترة الطرح	
20 يوم عمل تبدأ في 18 رجب 1439 هـ الموافق 4 أبريل 2018م وتنتهي في 29 شعبان 1439 هـ الموافق 15 مايو 2018م		
في حال لم يتم جمع المبلغ المطلوب سيقوم مدير الصندوق بتمديد فترة الاشتراك لمدة 10 أيام عمل بعد موافقة هيئة السوق المالية.	التمديد	
15 يوم عمل	إعلان نتائج فترة الطرح والتخصيص ورد الفائض بعد الاشتراك في الصندوق	
5 أيام عمل	رد الأموال في حال الإلغاء	
يسهدف مدير الصندوق توزيع - على الأقل مرتين في نهاية الربع الأول والربع الثالث من كل عام ميلادي - أرباح نقدية سنوية على المستثمرين لا تقل عن 90% من صافي ربح الصندوق السنوي	توزيع أرباح الصندوق	

المستثمرون المؤهلون

مع عدم الإخلال بنظام تملك غير السعوديين للعقارات واستثماره ، يكون الاشتراك في وحدات الصندوق متاحاً لأي شخص سعودي أو أي من مواطني دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية أو غيرهم من الأجانب المقيمين أو غير المقيمين في المملكة.

لمدير الصندوق الحق برفض اشتراك أي مستثمر في الصندوق في حال كان الاشتراك مخالفاً لهذه الشروط والأحكام أو لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة أو أي لوائح أخرى يتم تطبيقها من وقت آخر من قبل الهيئة أو أي جهة تنظيمية أخرى.

لن يشارك مدير الصندوق في الطرح الأولي والاستحواذ على وحدات في تاريخ الإدراج أو بعده ، إلا أنه يسمح لمدير الصندوق بالحصول على وحدات من وقت لآخر ، شريطة أن يقوم مدير الصندوق بالخارج من عقارات مكة المكرمة حسب نظام تملك العقار لغير السعوديين بالإضافة إلى الإفصاح أنه سيفصح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي ، في حال تخارج الصندوق من عقارات مكة المكرمة ، سيتم تغيير شروط وأحكام الصندوق وذلك للسماح لغير السعوديين بالاشتراك بالصندوق.

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

(1) أن يضم الصندوق عدداً من مالكي الوحدات من الجمهور لا يقل عن 50؛ و

(2) أن يكون ما نسبته 30٪ على الأقل من مالكي الوحدات من الجمهور.

حساب الصندوق

سوف يفتح مدير الصندوق حساباً مصرفياً منفصلاً لدى مصرف أو أكثر باسم الصندوق ويتم إيداع كافة عائدات الاشتراك من المستثمرين وإيرادات الصندوق في هذا الحساب. وسوف يتم سحب النفقات المستحقة فيما يتعلق بتشغيل الصندوق وإدارته من هذا الحساب.

إلغاء واسترداد الأموال

يجوز إلغاء الطرح الأولي ورد مبالغ الاشتراك للمشترك في الحالات الآتية (ما لم تقر الهيئة خلاف ذلك)

- العجز عن جمع المبلغ المطلوب تجتمعه والذي يبلغ 1,230 مليون ريال، أو
- إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من (50) خمسين، أو
- تم الاشتراك في أقل من 30٪ من الوحدات من قبل الجمهور ، أو
- في حال عدم القدرة على نقل ملكية الأصول المبدئية لصالح صندوق ميفك ريت في حال عدم نقل ملكية العقارات المذكورة لصالح الصندوق.
- لسبب آخر يقرره مدير الصندوق بعد موافقة الهيئة.

وفي حال إلغاء الطرح الأولي، يتم رد جميع مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك المستلمة للحساب الاستثماري للمشترك في غضون عشرة أيام عمل من تاريخ الإلغاء (مخصوصاً منها أي رسوم مصرافية أو حوالات مصرية أو رسوم صرف عملة)

إلغاء واسترداد الأموال

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

1. العجز عن جمع الحد الأدنى المطلوب تجتمعه الذي يبلغ 1,230 مليون ريال سعودي، أو
2. إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من 50: أو
3. تم الاشتراك في أقل من 30٪ من الوحدات من قبل الجمهور.
4. في حال عدم نقل ملكية العقارات المذكورة لصالح الصندوق.
5. لسبب آخر يقرره مدير الصندوق بعد موافقة الهيئة.

وفي حال إلغاء الطرح الأولي، يتم رد جميع مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك المستلمة للحساب الاستثماري للمستثمر لدى شركة ميفك كابيتال والموضح في نموذج الاشتراك في غضون 5 يوم عمل من تاريخ الإلغاء (مخصوصاً منها أي رسوم مصرافية أو حوالات مصرافية أو رسوم صرف العملة).

حجم الصندوق

بلغ حجم الصندوق المستهدف 1,230 مليون ريال سعودي مقسمة على 123 مليون وحدة وبقيمة تبلغ 10 ريال للوحدة الواحدة

12. تداول وحدات الصندوق

أ. تداول الوحدات:

1. عند الإدراج، يجوز تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق المالية لسعودية (تداول). وبالتالي يجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل السوق المالية مباشرة من خلال شركات الوساطة المرخصة.
 2. لا يحق لمالكي الوحدات استرداد وحداتهم من مدير الصندوق، ويمكن أن يتم بيع الوحدات بشكل مباشر من خلال تداول دون الرجوع إلى مدير الصندوق.
 3. يعتبر شراء وحدات الصندوق عن طريق السوق المالية السعودية (تداول) إقراراً من المشتري بأنه قد اطلع وافق على هذه الشروط والأحكام.
 4. يكون التداول في وحدات الصندوق خاصاً لرسوم تداول وعمولات يتم تسويتها حسبما هو سائد في السوق. ويكون المستثمر مسؤولاً عن رسوم وعمولات التداول.
- ب. وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول وحدات الصندوق في أي وقت أو إلغاء إدراجه حسبما تراه مناسباً في أي من الحالات التالية:
- أ- إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منظم.
 - ب- إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في التزام النظام ولوائح التنفيذية.
 - ج- إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة الفرعية (أ/2) والفرعية (ب/2) من الفقرة (ب) من البند (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
 - د- إذا رأت أن مستوى عمليات الصندوق أو أصوله لا توسع التداول المستمر لوحدات الصندوق في تداول.
 - هـ- يجوز لمدير الصندوق أن يطلب من الهيئة كتابياً تعليق تداول وحدات الصندوق مؤقتاً أو إلغاء إدراجهها ، على أن يتضمن الطلب أسباب طلب التعليق أو الإلغاء . وللهيئة قبول الطلب أو رفضه حسبما تراه مناسباً.

13. سياسة توزيع الأرباح

يستهدف مدير الصندوق توزيع مرتبين سنويين في نهاية الربع الأول والربع الثالث بعد نهاية السنة المالية أرباح نقدية سنوية على المستثمرين لا تقل عن 90٪ من صافي الربح السنوي للصندوق. وذلك باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية ، والتي يتم إعادة استثمارها في أصول إضافية. و من المتوقع أن يقوم الصندوق بالإعلان عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها خلال 40 يوم عمل من يوم تثمين ذي العلاقة.

14. إنهاء الصندوق وتصفيته

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

1. بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق ولجنة الرقابة الشرعية في حال التصرف بكلة أصول الصندوق وتم توزيع جميع العائدات من هذه التصرفات للمستثمرين؛ أو
2. في حال أي تغيير لأنظمة اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغيرات جوهيرية لظروف السوق في المملكة العربية السعودية واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق؛ أو
3. إذا كان المطلوب إنهاء صندوق وفقاً لقرار الهيئة أو بموجب أنظمتها.

ويتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون ثلاثة أيام من تاريخ وقوع حالة إنهاء. وفي حال تقرر إنهاء الصندوق لسبب ليس من ضمن حالات إنهاء، فيتم الحصول على موافقة مالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق ولجنة الرقابة الشرعية وهيئة السوق المالية.

ب - في حالة إنهاء الصندوق (بعد تقديم إخطار خطى لهيئة السوق المالية أو الحصول على موافقتها في حال تطلب ذلك) يقوم مدير الصندوق في خلال خمسة عشرة يوم عمل بـ (أ) الطلب من السوق المالية السعودية بإلغاء إدراج الوحدات والطلب من الهيئة بإلغاء الصندوق، و(ب) إعلان جدول زمني على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق لتصفية أصول الصندوق والبدء بالإجراءات. ويقوم

مدير الصندوق بتعيين مصفي والذي يتوجب عليه العمل على إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات. ولتجنب الشك، يمكن لمدير الصندوق القيام بمهام المصفي ويجوز توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات عينياً في حال استحالة التصرف في أصول الصندوق أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.

15. الرسوم والأتعاب والعمولات

فيما عدا رسوم الاشتراك، والتي يدفعها مالكي الوحدات عند اشتراكهم في الطرح الأولي العام، يتحمل الصندوق ويدفع من أصوله جميع الرسوم والأتعاب والعمولات والمصاريف الموضحة في هذه المادة ولن يتم خصم غير الرسوم الفعلية.

رسوم الصندوق	أتعاب ورسوم الصندوق
مكافأة أعضاء مجلس الادارة المستقلين	ستنفاضي كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ 5,000 ريال سعودي عن كل اجتماع، ويحد أقصى 20,000 ريال سعودي سنوياً يدفع في نهاية كل عام. ولن يتلقى باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي مكافآت.
رسوم الاشتراك	تحتسب رسوم الاشتراك وقدرها 2% من مبلغ الاشتراك تدفع مقدماً مرة واحدة ولن يتم احتساب الرسوم إلا بعد التخصيص. يتم إستقطاع هذه الرسوم وتدفع لمدير الصندوق. ورسوم الاشتراكات تشمل رسوم ضريبة القيمة المضافة لها
أتعاب الإدارة	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارية تعادل ما نسبته 0.35% من صافي قيمة أصول الصندوق.
رسوم أداء	يستحق مدير الصندوق أتعاب أداء بنسبة 5% وذلك من قيمة الفرق الإيجابي بين سعر بيع أي عقار مملوك للصندوق وسعر شرائه. في حال قرر مدير الصندوق توزيع متحصلات بيع أي أصل من أصول الصندوق فسيتم حساب وخصم أتعاب الأداء كمخصص قبل توزيع متحصلات البيع وفي حال تم إعادة استثمار الأموال في الصندوق لن يدفع لمدير الصندوق أتعاب أداء ولن يكون هناك أتعاب أداء في حال تم بيع أي أصل بقيمة شرائه أو أقل منها.
رسوم الحفظ	يدفع الصندوق للأمين الحفظ رسوم حفظ تعادل ما نسبته 0.025% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق
أتعاب المحاسب القانوني	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاباً سنوية بقيمة 55,000 ريال سعودي
أتعاب المدير الإداري	سيقوم المدير الإداري بتقديم هذه الخدمة دون أتعاب سنوية يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم صفقات بمقدار 1% من سعر الشراء او البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه من الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتلاقي على شروط البيع والشراء و إتمام العملية وتكون الاتّهام مستحقة السداد بعد غتنام عملية الشراء او البيع الخاصة بكل أصل عقاري ونطبق على الأصول العقارية المبنية للصندوق.
رسوم التسجيل لدى السوق المالية السعودية "تداول"	50,000 ريال سعودي إضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدة، بما لا يزيد عن 500,000 ريال سعودي، تدفع لتداول وذلك لقاء إعداد سجل مالكي الوحدات؛ و 400,000 ريال سعودي تدفع لتداول وذلك لقاء إدارة سجل مالكي الوحدات. وتتغير قيمة هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.
رسوم الإدراج لدى السوق المالية السعودية "تداول"	يتوقع الصندوق دفع رسوم الإدراج الآتية: 50,000 ريال سعودي، تدفع لتداول كرسوم إدراج مبدئية؛ و رسوم بقيمة 0.03% من القيمة السوقية الصندوق الاستثمار العقاري، بحد أدنى قدره 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى قدره 300,000 ريال سعودي.
الرسوم الرقابية	7,500 ريال سنوياً تدفع للهيئة
رسوم النشر على موقع تداول	5,000 ريال سنوياً

<p>أتعب إدارة الأموال</p> <p>بلازا 1 : عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف إدارية قدرها 7,500 ريال شهرياً . ويتحمل المالك كامل مصاريف التشغيل.</p> <p>ضيافة: عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف إدارية قدرها 7,500 ريال شهرياً . ويتحمل المالك كامل مصاريف التشغيل.</p> <p>سوق شرق : عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف إدارية قدرها 35 ألف شهرياً . ويتحمل المالك كافة مصاريف التشغيل.</p> <p>مبني الأندلس بجدة : عمولة تحصيل قدرها 9% من التحصيل النقدي . ويتحمل المالك كافة مصاريف التشغيل</p>	
<p>تكاليف التعاملات</p> <p>سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكاليف الاستحواذ على الأصول العقارية وتشمل تكلفة ما يتعلق بالاستحواذ على أي أصل وما يتعلق به من دراسات جدوى وتكاليف للاستشارات القانونية وإعداد الفحص النافي للجهالة والتکاليف الاستشارية والقانونية والتأمين ورسوم ومصاريف تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص. ولن تتجاوز تكاليف التعاملات 0.5% من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وسوف يتم خصم المصاريف الفعلية فقط والإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية محفوظة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.</p>	مصاريف الصندوق الأخرى
<p>أتعب التطوير</p> <p>يكون الصندوق مسؤولاً عن جميع المصاريف التي تعزى إلى أنشطته واستثماراته والتخارج من استثماراته. ويتحمل الصندوق أيضاً جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المقدمة من الغير مثل المصاريف القانونية والاستشارية والخدمات الإدارية والمحاسبية وتنمية الأصول والحفظ، والتکاليف الحكومية للهيئات الرقابية ، وتكاليف التأمين ذات الصلة وغيرها من الخدمات المهنية بالإضافة إلى مصاريف تطهير الأرباح الغير شرعية إن وجدت. ومن المتوقع أن لا تتجاوز هذه المصارف ما نسبته 0.50% من صافي أصول الصندوق سنوياً.</p>	سيقوم مدير الصندوق بالتقاضي حول اتعاب التطوير والتي يتකده الصندوق وتدفع للمطورين على أساس تجاري بحث ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق وبعد أقصى 15% من قيمة تكاليف التطوير، ولتجنب الشك ، لم يت ked الصندوق أي اتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول العقارية المبدئية
<p>رسوم الوساطة (السعوي)</p> <p>بعد أقصى 2.5% من قيمة الأصول العقارية وتدفع عادة للبائع أو المسوقي أو الوسيط. وبخصوص الاستحواذ على العقارات المبدئية سوف يدفع صندوق ميفك ريت مبلغ قدره 16.16 مليون ريال كرسوم سعي للإستحواذ على بعض الأصول العقارية (أرض " مجتمع تجاري بالرياض" – عقار درف أجياد- عقار درف كدي – عقار ذا باد)</p>	ضريبة القيمة المضافة
<p>الالتزامات</p> <p>سيتخذ مدير الصندوق جميع الخطوات الالزمة لمصلحة مالكي لوحدات، وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول. ولن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين وال وكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل مدير عقار، وأعضاء لجنة الرقابة الشرعية، ومجلس إدارة الصندوق (يشار إلى كلا منهم طرف مؤمن عليه) أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مستثمر، وذلك بخصوص أي خسارة يتعرّض لها الصندوق بسبب القيام أو عدم القيام بأي تصرف من أي الأطراف المذكورة فيما يتعلق بالالتزاماتهم تجاه الصندوق. وفي هذا الحال، فإنه يشترط لأي طرف مؤمن عليه، والذي يريد أن يستند إلى أحكام هذه الفقرة، أن يكون</p>	

قد تصرف بحسن نية وبشكل يعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد. وسوف يتحمل الصندوق مسؤولية تعويض وحماية كل طرف مؤمن عليه ضد جميع المطالبات والنفقات والتعميمات والتكاليف والمطالبات والالتزامات التي قد يتکبدها أي منهم أو جميعهم والتي تنشأ بأي حال من واجباتهم تجاه الصندوق، باستثناء ما إذا حدث ذلك نتيجة لأي احتيال أو إهمال أو سوء سلوك متعدد من جانب الطرف ذات العلاقة.

• المعلومات المتعلقة بالزكاة والضريبة

يعهد مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خلال المهلة النظامية. كما يتعهد بتقديم إقرار المعلومات والبيانات التي تطلبها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض فحص ومراجعة الإقرارات خلال المدة النظامية وتزويد مالكي الوحدات المكلفين بالمعلومات القابلة للنشر واللزمرة لحساب الوعاء الزكوي. وباطخوار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بانتهاء الصندوق خلال المدة النظامية لذلك كما يمكن الاطلاع على اللوائح والقواعد ذات العلاقة بالصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من خلال الموقع: <https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx>

1. ملخص الإفصاح المالي

تم تحديد الرسوم والأتعاب والنفقات المتوقع أن يتکبدتها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق (ح) من هذه الشروط والأحكام

2. طريقة احتساب الرسوم

#	نوع الرسم	المفروضة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
1	رسوم الاشتراك*	%2		يحسب باستقطاع %2 من الاشتراك	غير مكرر
2	أتعاب الادارة	%0.35		يحسب بشكل يومي	نصف سنوي
3	رسوم الصفقات	%1		تحسب من إجمالي قيمة الأصل الذي سيتم الاستحواذ عليه أو بيعه ولانتضمن الوساطة (السعي)	غير متكرر
4	رسوم الحفظ	%0.025		تحسب بشكل يومي من إجمالي أصول الصندوق	نصف سنوي
5	أتعاب المحاسب القانوني	لا ينطبق	55 ألف ريال سعودي	مبلغ مقطوع حسب الاتفاقية	نصف سنوي
6	أتعاب المدير الإداري	%0	بدون مقابل	لا ينطبق	لا ينطبق
7	رسوم التسجيل لدى تداول	لا ينطبق	رسم أولى بقيمة 50 ألف ريال بالإضافة إلى 2 ريال لكل مالك وحدة بحد أقصى 500 ألف ريال سعودي "مرة واحدة"	تحسب بشكل يومي من خلال تقسيم الرسوم تناسباً على عدد أيام السنة	يتم دفع أتعاب ادارة سجل مالكي الوحدات بشكل سنوي

		من 100 مليون إلى 200 مليون يدفع 220 ألف ريال من 200 مليون إلى 500 مليون يدفع 300 ألف ريال من 500 مليون إلى 2 مليار يدفع 400 ألف ريال من 2 مليار إلى 5 مليار يدفع 500 ألف ريال من 5 مليار إلى 10 مليار يدفع 600 ألف ريال أكثر من 10 مليار يدفع 700 ألف ريال.		
نخصم سنوياً	تحسب بشكل يومي من القيمة السوقية للصندوق	300 ألف ريال لاتقل عن 50 ألف ريال ولا تزيد عن 300 ألف ريال	%0.03 من صافي قيمة أصول الصندوق	رسوم الادراج في تداول
تدفع بشكل سنوي	تحسب بشكل يومي من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	7,500 ريال سعودي تدفع للهيئة	لا ينطبق	الرسوم الرقابية
تدفع بشكل سنوي	تحسب بشكل يومي من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	5000 ريال سعودي	لا ينطبق	رسوم النشر على موقع تداول
نصف سنوي	مبلغ مقطوع حسب الإنفاقية	12,500 ريال سعودي	لا ينطبق	أتعاب لجنة الرقابة الشرعية
نصف سنوي	تدفع لكل عضو عن كل اجتماع وبعد أقصى 20 ألف ريال سعودي للعضو الواحد	5000 ريال سعودي لكل اجتماع	لا ينطبق	رسوم مجلس الإدارة المستقلين
سيتم الافصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة حال وجدت				أتعاب التطوير
سيتم الافصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت				تكليف التمويل الإسلامي
عند الاستحواذ على الأصل	تحسب من إجمالي قيمة شراء الأصول العقارية	16.16 مليون ريال سعودي	%2.5 قيمة الأصول العقارية كحد أقصى	رسوم السعي
بلازا 1 : عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف ادارية قدرها 7,500 ريال شهرياً ويتحمل المالك كامل مصاريف التشغيل.				أتعاب إدارة الأموال
ضيافة: عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف ادارية قدرها 7,500 ريال شهرياً ويتحمل المالك كامل مصاريف التشغيل.				

سوق شرق : عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف إدارية قدرها 35 ألف شهرياً ويتحمل المالك كافة مصاريف التشغيل.
مبني الأندلس بجدة : عمولة تحصيل قدرها 9% من التحصيل النقدي ويتحمل المالك كافة مصاريف التشغيل

*رسوم الاشتراك تشمل رسوم ضريبة القيمة المضافة

• استثمار افتراضي لمالك الوحدات

3. مثال لاحتساب الرسوم المتكررة (عند طرح الصندوق)
المصاريف التي يتم تحميلاً على أساس مبلغ الاشتراك الافتراضي (مليون ريال) وبافتراض حجم الصندوق 1,230 مليون ريال

مبلغ الاشتراك (ريال)
1,000,000
33
224
122
41
4
6
244
325
999,002
3,497
250
4,744
0.47%
إجمالي قيمة الأصول بعد خصم المصاريف
أتعاب الادارة (%) 0.35
رسوم حفظ (%) 0.025
إجمالي الرسوم السنوية (ريال)
نسبة الرسوم السنوية من مبلغ الاشتراك
صافي العائد على استثمارات الصندوق قبل خصم رسوم الصندوق
صافي العائد على استثمارات الصندوق بعد خصم رسوم الصندوق
الأرباح الصافية السنوية للمستثمر (ريال) (بخلاف العائد الرأسمالي وفقاً لظروف السوق)

4. يقر مدير الصندوق على أن الرسوم المذكورة في الجدول أدناه تشمل جميع الرسوم المفروضة والمحاسبة على الصندوق خلال مدة الصندوق دون استثناء كما يقر مدير الصندوق بأن أي رسوم أخرى عدا المذكورة في الجدول أدناه سيتم تحملها من قبل مدير الصندوق

16. التأمين

قام مدير الصندوق بالتأمين على العقارات التالية:

العقار	نوع التأمين	مدة التغطية

29 ديسمبر 2021 – 28 ديسمبر 2022	تأمين الممتلكات ضد جميع الأخطار	سوق شرق
08 ديسمبر 2021 – 07 ديسمبر 2022	تأمين الممتلكات ضد جميع الأخطار	مبني الأندلس
01 أكتوبر 2021 – 30 سبتمبر 2022	تأمين الممتلكات ضد جميع الأخطار	فندق درنف أجياد
01 أكتوبر 2021 – 30 سبتمبر 2022	تأمين الممتلكات ضد جميع الأخطار	فندق درنف كدي

17. أصول الصندوق

أ - آلية تسجيل أصول الصندوق

تسجل أصول الصندوق بالقيمة الدفترية (تكلفة الاستحواذ + أي نكاليف أخرى مرتبطة بالاستحواذ) مع الأخذ بالاعتبار قيمة الإهلاك السنوية لكل عقار. وفيما يخص تسجيل أصول الصندوق ، يستخدم مدير الصندوق نظام الكتروني يكفل عدم اختلاط أصول الصندوق ويتم تحديدها وفقاً للمعطيات المتغيرة كالرصيد النقدي والعمليات المالية المختلفة وتعليمات مدير الصندوق ومجلس إدارته.

ب - بيانات تفصيلية:

1. أسماء المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق

- شركة تقدير.
- شركة خبراء القيمة.

2. كيفية تثمين أصول الصندوق

يقوم مدير الصندوق بتنمية أصول الصندوق استناداً إلى تقييمات معدة من قبل ممثليين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ويحق لمدير الصندوق تغيير أو تعديل أي ممثل من مدير الصندوق الاستثماري العقاري دون أي إشعار مسبق لمالكي الوحدات. ويتم التعيين المذكور من قبل مدير الصندوق آخذاً بعين الاعتبار مسؤولياته تجاه مالكي الوحدات. ويتم احتساب صافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة في الصندوق ("صافي قيمة الأصول للوحدة") "التنمية ذو العلاقة" عن طريق خصم المطلوبات الإجمالية للصندوق، بما في ذلك أية التزامات مالية والرسوم والمصاريف المستحقة على الصندوق خلال فترة الاحتساب، من إجمالي أصول الصندوق. ويتم تقسيم الناتج على عدد وحدات الصندوق. ويكون الناتج هو القيمة الإسترشارية لوحدات الصندوق. وتكون قيمة إجمالي أصول الصندوق عبارة عن مجموعة كافة الأصول العقارية والنقدية، والأرباح المستحقة، والذمم المدينة والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات غير العقارية إضافة إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق. ويقوم مدير الصندوق ممارسة حكمه المعقول في تحديد القيم التي تخصل أصول الصندوق ومتطلباته، شريطة أن يتصرف بحسن نية لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات. ولغرض تثمين الأصول العقارية سيقوم مدير الصندوق باستخدام متوسط القيمة المتحصل عليها من اثنين (أو أكثر) من الممثليين العقاريين المستقلين والمرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

3. قيمة التقييم المراد لكل أصل مراد التقييم فيه

اسم العقار	تقييم خبراء القيمة	تقييم شركة تقدير
------------	--------------------	------------------

مجمع تجاري بالرياض	مبني تجاري وإداري بجدة	بلاز 1 بلازا 2 "لم يعد مملوك للصندوق"	مبني الضيافة فندق درنف أجياد فندق درنف كدي	تاریخ التقييم
طريقة التقييم	الоценة (ریال)	طريقة التقييم	الоценة (ریال)	طريقة التقييم
طريقة الدخل	668,954,938	طريقة الدخل	675,000,000	
طريقة الدخل	48,253,713	طريقة الدخل	47,140,000	
طريقة الدخل	67,513,380	طريقة الدخل	66,147,330	
طريقة الدخل	86,326,826	طريقة الدخل	83,558,000	
طريقة الدخل	95,985,902	طريقة الدخل	94,459,997	
طريقة الدخل	128,205,130	طريقة الدخل	125,422,600	
طريقة الدخل	64,102,564	طريقة الدخل	62,900,500	
	فبراير 2018		فبراير 2018	مبنى دبي

اسم العقار	نایت فرانك	كفنداش ماكسويل
الоценة (ریال)	طريقة التقييم	الоценة (ریال)
ذا باد	69,053,929	القيمة السوقية وفقاً لقيمة العقارات المماثلة
نوفمبر 2017	66,356,246	-
نوفمبر 2017	-	نوفمبر 2017

4. عدد مرات التقييم وتوقيته

يقوم مدير الصندوق بإعلان صافي قيمة الأصول للوحدة مرة واحدة كل ستة أشهر (ويشار إلى مثل ذلك اليوم بـ"يوم التثمين" وهو يوم نشر القوائم المالية). ويجوز لمدير الصندوق تأجيل تثمين أصول الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية طبقاً للمادة (22) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. ويشار إلى أنه في حال اختلفت قيم تثمين أصول الصندوق بين تقارير المثمنين، فيتم اعتماد متوسط قيمة التثمينات المقدمة

ج - الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة

- يقوم مدير الصندوق بشعر تقارير التقييم الخاصة بأصول الصندوق للجمهور في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول)، على أن يتم نشرها للجمهور فوراً مع موافقة الهيئة على الطرح ، وإضافة تقارير التقييم بشكل دوري- كما هو مطلوب في لائحة صناديق الاستثمار العقاري خلال مدة لا تتجاوز 15 يوم من تاريخ إصدار التقارير مع إعلان سعر الوحدة في الصندوق.
- كما يجب أن يكون المثمنين مقيمين معتمدين وفقاً لنظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (43) وتاريخ 1433/07/09 هـ ولائحة التنفيذية (فرع تقييم العقارات) مع إقرارهم بتقديمهم بمعايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقimerين المعتمدين، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم الصادر عنها ، واللوائح والتعليمات ذات العلاقة

د - تثمين الأصول العقارية المبدئية "جميع تقارير التقييم متاحة على الموقع الإلكتروني لميفك كابيتال"

قام مدير الصندوق بتعيين شركتي خبراء القيمة و وشركة تقدير مثمنين مقيمين معتمدين من الهيئة السعودية للمقimerين المعتمدين للقيام بعمل تثمين مستقل للأصول العقارية المبدئية للصندوق. التالي هو ملخص لوصف الأصول وقيم وتاريخ تثمينها:

- القيم بالريال السعودي.

اسم العقار	تقييم خبراء القيمة	تقييم شركة تقدير	المتوسط	القيمة المعتمدة للشراء
الоценة (ریال)	طريقة التقييم	الоценة (ریال)	طريقة التقييم	الоценة (ریال)

665,000,000	671,977,469	طريقة الدخل	668,954,938	طريقة الدخل	675,000,000	“مجمع تجاري بالرياض”
45,000,000	47,696,857	طريقة الدخل	48,253,713	طريقة الدخل	47,140,000	“مبني تجاري وإداري بجدة”
66,000,000	66,830,355	طريقة الدخل	67,513,380	طريقة الدخل	66,147,330	بلاز 1
82,000,000	84,942,413	طريقة الدخل	86,326,826	طريقة الدخل	83,558,000	بلازا 2 "لم يعد مملوك للصندوق"
93,000,000	95,222,950	طريقة الدخل	95,985,902	طريقة الدخل	94,459,997	مبني الضيافة
123,000,000	126,813,865	طريقة الدخل	128,205,130	طريقة الدخل	125,422,600	فندق درنف أجياد
57,000,000	63,501,532	طريقة الدخل	64,102,564	طريقة الدخل	62,900,500	فندق درنف كدي
1,131,000,000			فبراير 2018	فبراير 2018	فبراير 2018	تاريخ التقييم

مبني دبي

اسم العقار	نait فرانك	كفتشر ماكسويل	المتوسط	القيمة المعتمدة للشراء
ذا باد	69.053.929	القيمة السوقية	66,356,246	القيمة السوقية وفقاً لقيمة العقارات المماثلة
تارikh التقييم	2017	نوفمبر 2017	-	66,276,773

مبني دبي:

ملاحظة: بلغت قيمة رسوم دائرة الأراضي بدبي 1,325,536 ريال وبذلك تبلغ قيمة شراء العقارات 1,199 مليون ريال سعودي شاملة رسوم دائرة الأراضي بدبي.

18. مجلس إدارة الصندوق

يقوم مدير الصندوق بتعيين مجلس إدارة للصندوق لمراقبة تصرفات محددة للصندوق وللعمل كوكيل مؤتمن لصالح الصندوق وما يليه الوحدات. يعمل مجلس إدارة الصندوق مع مدير الصندوق لضمان نجاح الصندوق.

أ - **تشكيل مجلس الإدارة ومؤهلات الأعضاء**
سوف يتتألف مجلس إدارة الصندوق من ثلاثة أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهم اثنين مستقلين. ويتم الإعلان عن أي تعديل في تشكيل مجلس إدارة الصندوق على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية "تداول".
ويتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

اسم العضو	جنسية العضو	طبيعة العضوية (عادي/مستقل)	المؤهلات والخبرات	علاقة الأعمال بالصندوق إن وجدت

عضو مجلس إدارة شركة ميفك كابيتال	<p>يتمتع بخبرة تمتد لأكثر من 30 عاماً في قطاع البنوك والاتصالات، شغل خلالها منصب الرئيس التقني (CTO) لمجموعة سامبا المالية، حيث قاد التحول التقني وإدارة البنية التحتية والعمليات التقنية على مستوى المجموعة: أسس وأدار شركة بيترال للإلكترونيات والاتصالات منذ 1989، كما شغل عضوية مجالس إدارات عدة شركات في القطاعات المالية والتمويلية، منها ميفك كابيتال، نايفات للتمويل، اليسر للتمويل، وشركة مراكز الاتصال. يحمل ماجستير في الإدارة التنفيذية وبكالوريوس في الهندسة الكهربائية من جامعات أمريكية.</p>	رئيس مجلس إدارة الصندوق – غير مستقل	سعودي	يوسف بن ابراهيم الشاعر
لا يوجد	<p>حاصل على بكالوريوس العلوم الإدارية تخصص محاسبة من جامعة الملك سعود، شغل منصب الرئيس التنفيذي لشركة ينال للتمويل (شركة زميلة لمجموعة أوريكس اليابان) من 2016 حتى 2022، عضو في "مجلس الأعمال السعودي الياباني" التابع لمجلس الغرف السعودية منذ عام 2010 وعضو في لجنتها التنفيذية منذ عام 2017.</p>	عضو مستقل	سعودي	بدر بن ابراهيم السويلم
لا يوجد	<p>نَّزارُ السِّيدُ قِيَادِيُّ بِخَبْرَةٍ تَجَاوزُ 30َ عَامًا فِي الْعِمَارَةِ وَالتَّخْطِيطِ الْحَضَرِيِّ وَالْإِدَارَةِ التَّنْفِيذِيَّةِ، شَغَلَ خَلَالَهَا مَنْصَبَ رَئِيسِ مَجْلِسِ الإِدَارَةِ وَرَئِيسِ التَّنْفِيذِيِّ لِشَرْكَةِ نُونِ لِلْأَسْتِشَارَاتِ الْهَنْدِسِيَّةِ وَرَئِيسِ التَّنْفِيذِيِّ لِشَرْكَةِ مَعْلَمِ الْتَّطْوِيرِ وَقَادَ مَشَارِيعَ كَبِيرَى دَاخِلَ الْمُمْلَكَةِ وَخَارِجَهَا. كَمَا عَمِلَ عَضُواً فِي مَجْلِسِ إِدَارَةِ الشِّيخِ صَالِحِ الرَّاجِحِيِّ وَأَسَمِهِ فِي تَطْوِيرِ الْمَشَارِيعِ الْإِسْتِرَاتِيجِيَّةِ وَالتَّخْطِيطِ الْوَطَنِيِّ مَعَ وزَارَةِ الْبَلْدَةِ وَبِرَبَّنَامِ الْأَمْمِ الْمُتَّحِدَةِ، الشَّؤُونِ بِالْإِضَافَةِ إِلَى خَبَرَاتِهِ الْهَنْدِسِيَّةِ فِي مُسْتَشْفَى الْمَلَكِ فِيصلِ التَّخْصِصِيِّ وَبِدَائِيَاتِهِ الْمَهْنِيَّةِ مِنْ عَامِ 1992.</p>	عضو مستقل	سعودي	نَّزارُ بْنُ حَسْنٍ السِّيد
لا يوجد	<p>يَحْلِمُ الْبَكَالُورِيُّوسُ فِي الْعِمَارَةِ وَالْمَاجِسْتِيرُ فِي التَّخْطِيطِ وَالْتَّطْوِيرِ الْعَقَارِيِّ مِنْ جَامِعَةِ الْمَلَكِ سَعْدَ وَالدَّكْتُورَاهُ فِي إِدَارَةِ الْمَشَارِيعِ الْإِسْتِرَاتِيجِيَّةِ مِنْ كَلِيَّةِ لَندَنِ لِلْاقْتَصَادِ.</p>	عضو مستقل	سعودي	مؤهلات الأعضاء

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

(1) غير خاضعين لأي إجراءات إفلاس أو تصفية؛ و

(2) لم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخالفة بالشرف أو تتطوي على الغش؛ و

(3) يتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

ويقر مدير الصندوق بمطابقة كل من الأعضاء المستقلين لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

ب - بدلات وتعويضات أعضاء مجلس إدارة الصندوق

سوف يتقاضى العضو المستقل في مجلس إدارة الصندوق مبلغ 5,000 ريال سعودي عن كل جلسة، في حين لن يتلقى باقى أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي أجور. إلا أنه سوف يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يت肯بها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات بحد أقصى 20,000 ريال سعودي لجميع الأعضاء المستقلين يدفع في نهاية كل سنة، لن يتلقى باقى أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي مكافآت.

ج - المسؤوليات والخدمات

يكون لأعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤوليات الآتية:

(1) التأكد من قيام مدير الصندوق بمسئولياته بالطريقة التي تحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام ولائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة وقرارات لجنة الرقابة الشرعية؛

(2) اعتماد العقود الجوهرية والقرارات والتقارير المتعلقة بالصندوق بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، اتفاقيات التطوير واتفاقيات الحفظ واتفاقيات التسويق وتقارير التقييم؛

(3) اعتماد هذه الشروط والأحكام وأي تعديلات عليها؛

(4) اعتماد أي تضارب في المصالح يتم الإفصاح عنه من جانب مدير الصندوق؛

(5) اعتماد تعين مدقق الصندوق الذي يسميه مدير الصندوق؛

(6) الاجتماع مرتين على الأقل سنوياً مع مسؤول الالتزام التابع لمدير الصندوق ومسؤول الإبلاغ عن جرائم مكافحة غسل الأموال/مكافحة الإرهاب لضمان امتثال مدير الصندوق للقواعد واللوائح المعتمدة بها؛

(7) ضمان إفصاح مدير الصندوق عن كافة المعلومات الجوهرية إلى مالكي الوحدات وغيرهم من المعنيين؛

(8) العمل بحسن نية وبالغاية المعقولة لتحقيق مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

(9) الموافقة على التمويل الموفق عليه من قبل لجنة الرقابة الشرعية حال احتاج الصندوق ذلك.

ويقدم مدير الصندوق كافة المعلومات الضرورية المتعلقة بأمور الصندوق إلى جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لمساعدتهم على تنفيذ الواجبات المنوطة بهم.

د - صناديق استثمار أخرى يشرف عليها أعضاء مجلس إدارة الصندوق

لا يشغل حالياً أي من أعضاء مجلس إدارة صندوق أي عضوية في أي مجلس إدارة صندوق استثمار آخر في المملكة العربية السعودية (بما في ذلك صناديق الاستثمار العقاري المتداولة) باستثناء ما ذكر أدناه:

اسم العضو	أسماء الصناديق المشتركة للجميع
يوسف بن ابراهيم الشاعر	صندوق ميفك بورتو للتطوير
	صندوق ميفك ل الفرص العقارية 3
	صندوق ميفك ل الفرص العقارية 4
	صندوق ميفك ل الفرص العقارية 5
	صندوق ميفك ل الفرص العقارية 6
	صندوق ميفك ل الفرص العقارية 7
	صندوق ميفك ل الفرص العقارية 8
	صندوق ميفك ل الفرص العقارية 9
	صندوق ميفك ل الفرص العقارية 10
	صندوق ميفك بورتو للتطوير
بدر بن ابراهيم السويلم	صندوق ميفك ل الفرص العقارية 3
	صندوق ميفك ل الفرص العقارية 4
	صندوق ميفك ل الفرص العقارية 5

<ul style="list-style-type: none"> • صندوق ميفك للفرص العقارية 5 • صندوق ميفك للفرص العقارية 6 • صندوق ميفك للفرص العقارية 7 • صندوق ميفك للفرص العقارية 8 • صندوق ميفك للفرص العقارية 9 • صندوق ميفك للفرص العقارية 10 	لا يوجد	نزار بن حسن السيد
---	---------	-------------------

ه - يفيد مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل التالية:

1. أن لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعوى إفلاس أو إعسار.
2. لم يسبق له ارتكاب مخالفة تتطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة.
3. أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة

و - يفيد مدير الصندوق بأن جميع أعضاء المجلس المستقلين بنطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات

اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

يقوم مجلس إدارة الصندوق بعقد اجتماعاته بدعة من رئيس المجلس، ومن المتوقع أن تكون مرتين بحد أدنى في السنة المالية. وقد يعقد الرئيس اجتماعاً عاجلاً لمجلس إدارة الصندوق كلما رأى ذلك ضروريًا، ويتوجب عليه الدعوة للجتماع كلما طلب منه ذلك من قبل مدير الصندوق أو أي اثنين من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

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

يجوز لمجلس إدارة الصندوق الموافقة على قرارات بشكل مستعجل من خلال التمرير، عبر الفاكس أو البريد الإلكتروني، على أن يتم عرض أي قرار من هذا القبيل إلى مجلس إدارة الصندوق في أول اجتماع لاحق للتوثيق الرسمي.

ويمكن عقد اجتماعات مجلس إدارة الصندوق والتصويت فيها عن طريق وسائل التكنولوجيا الحديثة.

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

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

19. مدير الصندوق

أ - اسم وعنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق

الاسم : شركة ميفك كابيتال
 العنوان : برج ميفك، الطابق السابع،
 طريق الملك فهد،
 الرياض 13524، المملكة العربية السعودية
 الموقع الإلكتروني: www.MEFIC.com.sa

ب - مدير الصندوق كشخص مرخص له

مدير الصندوق هو شركة مساهمة تحمل سجل تجاري رقم 1010237038 وترخيص "الشخص المرخص له" من قبل هيئة السوق المالية رقم (06029-37) (موافق 1427/9/21هـ الموافق 17/07/2007م) ومرخص لنشاط التعامل بصفة أصيل والتعهد بال safegaurding وإدارة صناديق الاستثمار وإدارة محافظ العملاء والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

ج - خطاب تقرير العناية المهنية

لا ينطبق.

د - مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته

- يعين مدير الصندوق مدير محفظة استثمارية مسجل لدى هيئة السوق المالية وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم والصادرة من هيئة السوق المالية وذلك للإشراف على إدارة أصول الصندوق .
سوف يقوم مدير الصندوق الخدمات الإدارية التالية وخدمات أخرى للصندوق بما يشمل، دون حصر، ما يلي:
- (1) تحديد فرص استثمارية وتتنفيذ عمليات بيع وشراء أصول الصندوق؛
 - (2) وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي إتباعها عند تنفيذ القضايا الفنية والإدارية لأعمال ومشاريع الصندوق؛
 - (3) إطلاع هيئة السوق المالية السعودية حول أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق؛
 - (4) الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق؛
 - (5) إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام؛
 - (6) ضمان قانونية وسريان جميع العقود المبرمة لصالح الصندوق؛
 - (7) تنفيذ استراتيجية الصندوق الموضحة في هذه الشروط والأحكام؛
 - (8) الترتيب والتلاؤض وتتنفيذ وثائق تسهيلات المتفوقة مع الضوابط والمعايير الشرعية نيابة عن الصندوق؛
 - (9) تعيين لجنة الرقابة الشرعية للصندوق والحصول على موافقهم أن هذه الشروط والأحكام متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية؛
 - (10) الإشراف على أداء الأطراف المتعاقد معهم الصندوق من الغير؛
 - (11) ترتيب تصفية الصندوق عند انتهائه؛
 - (12) تزويد مجلس إدارة الصندوق بجميع المعلومات اللازمة المتعلقة بالصندوق لتمكين أعضاء المجلس أداء مسؤولياتهم بشكل كامل؛
 - (13) التشاور مع مجلس إدارة الصندوق لضمان الامتثال للوائح هيئة السوق المالية وهذه الشروط والأحكام.
- كما يتحمل مدير الصندوق المسئولية عن أي خسائر يتکبدها الصندوق كنتيجة لإهمال مدير الصندوق أو سوء سلوكه المعتمد.

٥ - الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق

- أ. للهيئة عزل مدير الصندوق فيما يتعلق بصدوق 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:
1. توقيف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
 2. إلغاء ترخيص مدير الصندوق ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.
 3. تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.
 4. إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالالتزام بالنظام أو لوائح التنفيذية.
 5. وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول صندوق الاستثمار العقاري أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول صندوق الاستثمار العقاري أو أصول الصناديق التي يديرها مدير المحفظة الاستثمارية.
 6. صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق المغلق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.
 7. أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناء على أساس معقوله - أنها ذات أهمية جوهرية.
- ب. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأي من الحالات الوارد ذكرها في الفقرة الفرعية (5) (من الفقرة (أ) من هذه المادة خلال يومين من تاريخ حدوثها.
- ت. عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالات المنصوص عليها الفقرات الفرعية 1 و 2 و 3 و 4 و 5 و 6 و 7 من الفقرة (أ) (من هذه المادة، توجه الهيئة مدير الصندوق المعزول للدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال) 15 (يوماً 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.
- ثـ. عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالة المنصوص عليها الفقرة الفرعية (٦) (من الفقرة (أ) من هذه المادة 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.
- جـ. عند تحقق أي من الحالتين المنصوص عليهما الفقرتين (ج) و(د) من هذه المادة يجب على مدير الصندوق أن يُشعر الهيئة بنتائج اجتماع مالكي الوحدات خلال يومين من تاريخ انعقاده.
- حـ. يجب على مدير الصندوق التعاون وتزويد أمين الحفظ أو الجهة المعنية المخولة بالبحث والتفاوض بأي مستندات تطلب منه لغرض تعين مدير صندوق بديل وذلك خلال (١٠) أيام من تاريخ الطلب ويجب على كلا الطرفين الحفاظ على سرية المعلومات.
- خـ. 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 تسلمهها.
- دـ. إذا مارست الهيئة أيـاً من صلاحياتها وفقاً للفرقة (أ) من هذه المادة فيتعين على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى مدير الصندوق البديل وذلك خلال (٦٠) يوماً الأولى من تعين مدير الصندوق البديل. ويجب على مدير الصندوق المعزول أن ينقل حِيثما كان ذلك ضروريـاً و المناسبـاً و وفقـاً لتقدير الهيئة المحسـنة إلى مدير الصندوق البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.
- ذـ. يحق لمالكي الوحدات طلب تصفية الصندوق من خلال قرار خاص للصندوق إن لم يُعين مدير صندوق بديل خلال المدة المحددة للبحث والتفاوض المشار إليها في الفقرتين (ج) و(د) من هذه المادة

و - التضاربات الجوهرية في المصالح

حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام فإنه لا يوجد معاملات تتضمن تضارب مصالح جوهرية بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي أطراف أخرى عدا ما تم الإفصاح عنه. لن يكون لمدير الصندوق أي مصلحة في أو المطالبات ضد أصول الصندوق، إلا للحد الذي يملك فيه وحدات بالصندوق. ولا يكون لدائني مدير الصندوق أي مصلحة في أي أصول للصندوق.

ز - تكليف طرف ثالث

باستثناء ما ذكر في هذه الشروط والأحكام، وحتى تاريخه، لم يتم تعيين مدير الصندوق بتوكيل طرف ثالث بأي مهام أو صلاحيات تتعلق بعمل الصندوق.

ح - الاستثمار في الصندوق

لن يشارك مدير الصندوق في الطرح الأولي والاستحواذ على وحدات في تاريخ الإدراج أو بعده، إلا أنه قد يسمح لمدير الصندوق بالحصول على وحدات من وقت لآخر، شريطة أن يقوم مدير الصندوق بالخارج من عقارات مكة المكرمة حسب نظام تملك العقار غير السعوديين كما أنه بالإضافة إلى أنه سيفصح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي. وفي حالة التخارج من عقارات مكة سيتم تعديل الشروط والأحكام ويسمح لغير السعوديين بالتداول في وحدات صندوق ميفك ريت.

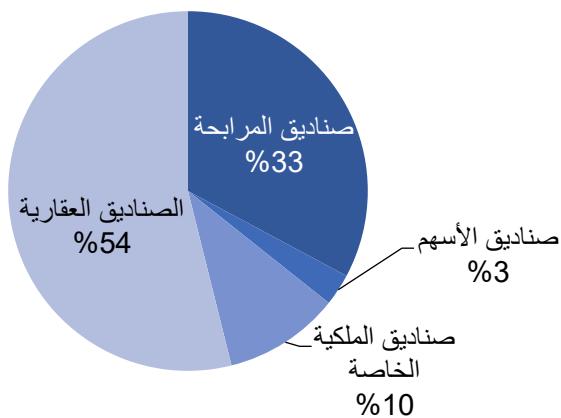
ط - نبذة عن مدير الصندوق

شركة ميفك كابيتال هي شركة متخصصة في مجال المصرفية الاستثمارية مقرها الرئيس في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية وتقدم الشركة خدمات إدارة الأصول والاستشارات وتمويل الشركات وخدمات الحفظ للأفراد والشركات وبلغ عدد الموظفين في الشركة 45 موظف وموظفة وتبلغ نسبة السعوديين 71%. وتدرج الخدمات التي تقدمها شركة ميفك كابيتال تحت مجالين هما:

▪ الخدمات الاستثمارية

تدبر ميفك كابيتال ما يقارب 1.8 مليار من الأصول تحت الادارة حسب آخر إحصائية في نهاية عام 2017م وتتنوع هذه الأصول للفئات التالية:

توزيع الأصول تحت الادارة حسب فئات الأصول

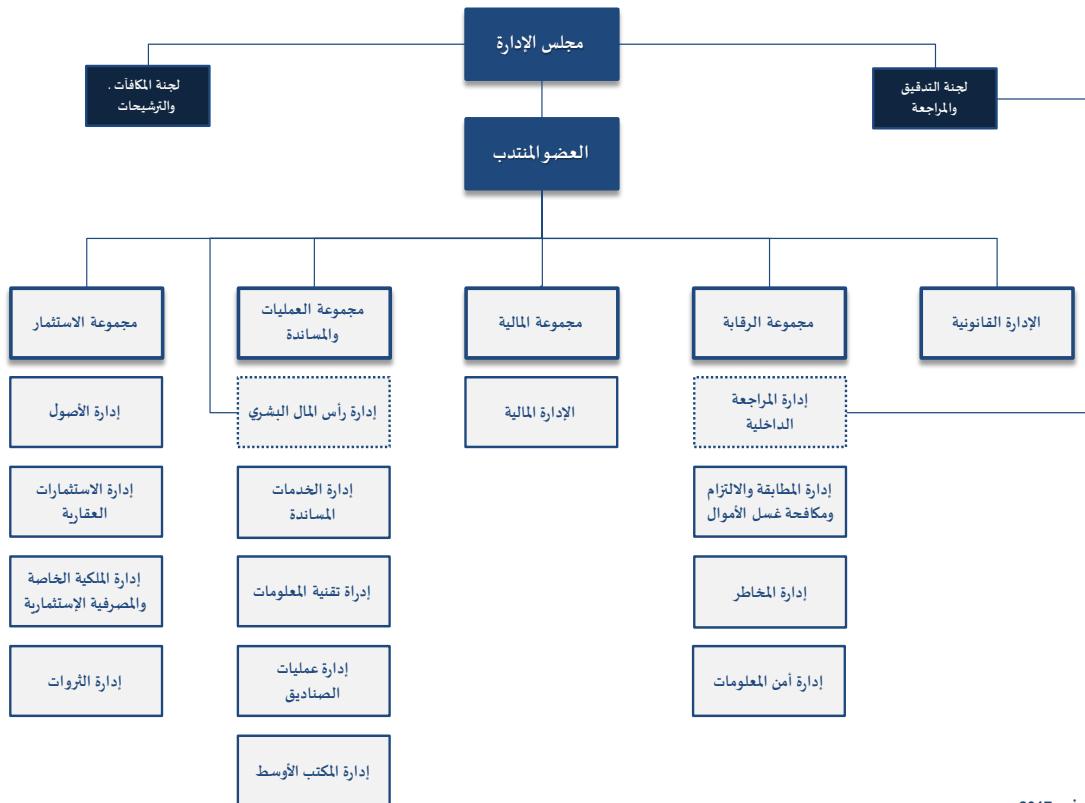


يتم إدارة هذه الأصول من خلال إدارة الأصول أو من خلال إدارة الصناديق العقارية

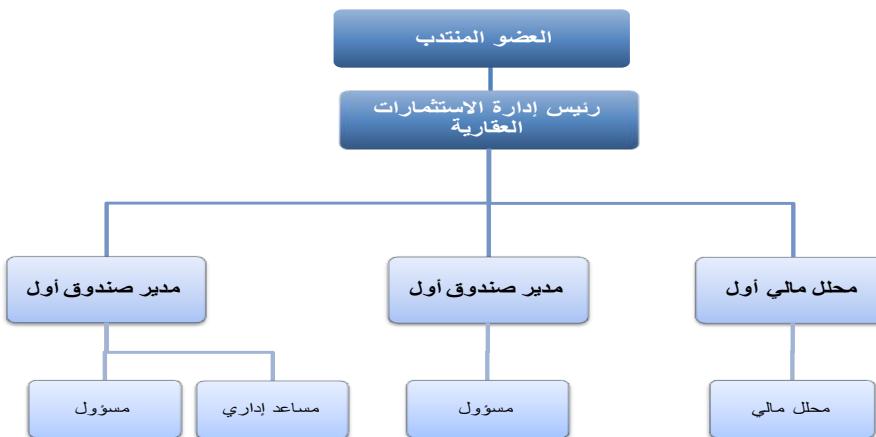
▪ الخدمات الاستشارية:

- تقدم ميفك كابيتال خدمات المصرفية الاستثمارية وتشمل الاتي
- أسواق رأس المال (الاكتتابات العامة وحقوق الأولوية)
- صفقات الاندماج والاستحواذ.

الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق:



الهيكل التنظيمي لإدارة الاستثمارات العقارية



20. المستشار القانوني

لا ينطبق.

21. أمين الحفظ

أ – الاسم والعنوان

الاسم : شركة البلاط للاستثمار
العنوان : سمارت تاور – الطابق الأول
تقاطع شارع التحلية مع طريق الملك فهد
ص.ب. 140
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

ب – مهام أمين الحفظ ومسؤولياته وواجباته

أمين الحفظ مرخص من هيئة السوق المالية كـ"شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم 1010240489 وسيقوم أمين الحفظ بتأسيس واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (تكون "شركة ذات غرض خاص") لتحول على ملكية أصول الصندوق. وسوف تحافظ مثل هذه الهيكلة على الكفاءة الضريبية والامتثال النظمي كما متوفّر أقصى قدر من الحماية القانونية للمستثمرين. ولن يكون لأمين الحفظ أي حق أو مطالبة في أصول الصندوق، إلا بصفته كمالك محتمل للوحدات. ولن يكون لدى أمين الحفظ أي حق في أي من أصول الصندوق.

ويجوز لأمين الحفظ تكليف أمين حفظ من الباطن خارج المملكة لحفظ استثمارات الصندوق الخارجية على أن يكون خاضعا لإشراف جهة رقابية تطبق معايير رقابية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة. وقد يحصل الصندوق على تموين من مؤسسة مالية أو أكثر، وفي هذه الحال، يمكن رهن أصول الصندوق لصالح الجهة الممولة بموجب شروط وأحكام وثائق التمويل. وتتمثل مهام أمين الحفظ الآتي:-

- أ. الاحتفاظ بمستندات ووثائق الصندوق وغيرها من المستندات الثبوتية
- ب. الاحتفاظ بسجلات تفصيلية ودقيقة بخصوص ما يطرأ من تغيير على ملكية الأصول
- ت. التعهد بفصل أصول الصندوق عن أي أصول أخرى عائنة أو تخصل أمين الحفظ بموجب متطلبات الباب السابع من لائحة الأشخاص المرخص لهم واتخاذ الإجراءات اللازمة لتحقيق هذا الغرض
- ث. تسليم مدير الصندوق أو أي شخص يعينه مدير الصندوق أياً مما يأتي فور طلبه وخلال يومي عمل: 1) صور من مستند ملكية الأصول ، 2) صور من عقد تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص وسجلها التجاري، 3)صور من أي وثائق تسلّمها أمين الحفظ بموجب تسجيل ملكية الأصول باسم الشركة ذات الغرض الخاص ، 4) كشف حساب للأعمال المصرفية المقيدة على حسابات الشركة ذات الغرض الخاص.
- ج. موافاة مدير الصندوق بنسخة من أي مستند متعلق بالأصول فور تسلمه من الغير
- ح. التعاون الكلي مع طلبات مراجعى الحسابات وغيرهم من مستشاري الصندوق ومدير الصندوق
- خ. التأكد من تنفيذ عمليات الشراء والبيع في السوق المالية
- د. إرسال تقارير بالأرباح وتحصيل الأرباح المستحقة
- ذ. إرسال تقارير لعمليات البيع والشراء وكشف للمحفظة والحساب الاستثماري والعمليات المنفذة بشكل يومي
- ر. المتابعة مع تداول للتحقق من تمرير عمليات البيع والشراء
- ز. توفير خدمات وقت السوق وخلال ساعات العمل طلب تقارير أو عمليات على المحفظة والحساب الاستثماري
- س. تحويل الأموال وصكوك العقار حسب طلب مدير الصندوق فقط ، أو أي شخص آخر يعينه مدير الصندوق طبقاً للتعليمات الخطية التي ينفّاها أمين الحفظ من مدير الصندوق.
- ش. فتح حساب بنكي لصالح مدير الصندوق لدى بنك محلي

ج - حتى اعداد هذه الشروط والاحكام لم يتم امين الحفظ بتکلیف طرف ثالث للقيام بعمل امين الحفظ او جزء من أعماله وفي حال کلف امين الحفظ طرف ثالثاً سوف يتم اشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية.

د - عزل امين الحفظ واستبداله

- أ. للهيئة عزل امين الحفظ المعين من مدير الصندوق أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً حال وقوع أي من الحالات الآتية:
 1. توقيف امين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
 2. إلغاء ترخيص امين الحفظ ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقى من قبل الهيئة.
 3. تقديم طلب إلى الهيئة من امين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.
 4. إذا رأت الهيئة أن امين الحفظ قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالالتزام بالنظام أو لوانحى التنفيذية.
 5. أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناء على أساس معقولة - أنها ذات أهمية جوهرية.
- ب. إذا مارست الهيئة أياً من صلاحياتها وفقاً للفرقة (أ) من هذه المادة ف يجب على مدير الصندوق المعين تعين امين حفظ بديل وفقاً لتعليمات الهيئة ويتبعن على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى امين الحفظ البديل وذلك خلال () 60 يوماً الأولى من تعين امين الحفظ البديل . ويجب على امين الحفظ المعزول أن ينقل - حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً وفقاً لتقدير الهيئة المختص - إلى امين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.

22. الشركة التي تتولى إدارة الأموال

أ - الشركات التي تتولى إدارة أملاك عقارات ميفك ريت:

1. شركة الأصول المستديمة وعنوانها : مدينة جدة – طريق الأمير سلطان
2. شركة المقصد للتطوير العقاري عنوانها: مدينة الرياض – القيروان

ب - مهام الشركة التي تتولى إدارة الأموال:

1. إدارة المستأجرين ومتابعة عمليات التحصيل.
2. التسويق لتأجير المبني.
3. متابعة كل أعمال مزودي الخدمات ومراقبة أعمالهم.

23. مراجع الحسابات

أ - الاسم والعنوان

الاسم: شركة ابراهيم احمد البسام وشركاؤه – محاسبون قانونيون

طريق الأمير محمد بن عبدالعزيز
ص ب: 69658
الرياض 11557 – المملكة العربية السعودية
الموقع الالكتروني: <http://www.pkfalgassam.com/>

يجوز لمدير الصندوق أن يقوم بتغيير المحاسب القانوني الخاص بالصندوق من وقت لآخر بناء على موافقة مجلس إدارة الصندوق. ويتم إشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير.

ب- مهام مراجع الحسابات:

تنتمل مهام ومسؤوليات وواجبات المحاسب القانوني في إعداد وتقديم ومراجعة القوائم المالية المرحلية والسنوية والمصادقة على القوائم السنوية وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

24. القوائم المالية

تبدأ السنة المالية ("السنة المالية") من 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل عام باستثناء السنة الأولى لتأسيس الصندوق والتي تبدأ السنة المالية لها من تاريخ الإقال وتنتهي في 31 ديسمبر 2018م.

يتم إعداد القوائم المالية للصندوق بواسطة مدير الصندوق وذلك بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) وعلى أساس سنوي (بيانات مدققة) وفق المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. كما يتم تعديلها من وقت لآخر. ويتم تدقيق القوائم المالية السنوية بواسطة المحاسب القانوني الخاص بالصندوق. وتقام مراجعة القوائم المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم توفيرها لهيئة السوق المالية بمجرد اعتمادها ويتم توفيرها لمالكي الوحدات دون رسوم خلال 25 يوماً على الأكثر من نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية غير المدققة و 40 يوماً من نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية المدققة، وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق المالية السعودية "تداول".

25. تعارض المصالح

قد ينشأ أو يقع تضاربًا في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له ومديريه ومسؤوليه وموظفيه ووكيلاته من جهة أخرى، وغيره من الصناديق التي يقumen برعيتها 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 ومجلس إدارة الصندوق حل أي تضارب في المصالح عن طريق توخي الحكمة وحسن النية وأخذ مصالح الصندوق ومالكي الوحدات والأطراف المتضررة بكل بعين الاعتبار. وأن تكون السياسات والإجراءات التي ستتبني لمعالجة تعارض المصالح وأي تعارض مصالح محتمل وأفعلي سيتم تقديمها عند طلبها دون مقابل.

وبناءً على ذلك فقد حدد مدير الصندوق نقاط تضارب المصالح المحتملة التالية:

(1) استثمارات مشابهة مدارة بواسطة شركة ميفك كابيتال

يدبر حالياً مدير الصندوق شركة ميفك كابيتال صندوقين تطويرية مقللة خاصة في الرياض وأربعة صناديق مدرة للدخل منها صندوق عام، وحالياً لا يوجد أي تضارب مصالح وفي حال وجود أي تضارب مصالح في الصناديق المشابهة المدارة بواسطة شركة ميفك كابيتال سيتم الإعلان عنها

(2) تضارب المصالح فيما يتعلق بالمعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة له

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

ومع ذلك فإن مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق سوف يبذلان الجهد المعقولة بحسن نية ليتم إعداد شروط الاتفاقيات بين مدير الصندوق والشركات التابعة له من جهة والصندوق من جهة أخرى على أساس تجاري مستقل وأن تتماشى مع الشروط القياسية للسوق.

(3) المعاملات مع المشغلين والمستأجرين

حتى اعداد هذه الشروط والأحكام لا يوجد أي تضارب مصالح بين مدير الصندوق أو أحد من تابعيه مع مشغلي العقارات والمستأجرين

(4) مجلس الإدارة

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

(5) 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 بناء على شروط السوق السائدة. وفي حالة رغب أحد الأطراف ذوي العلاقة، بما في ذلك أي صندوق آخر تم تأسيسه من قبل مدير الصندوق في الدخول في صفقة مع الصندوق أو مدير الصندوق فإنه يلزم عليه الحصول على موافقة كل من مجلس إدارة الصندوق. وفي حال اشتري الصندوق عقاراً ما من الطرف ذي العلاقة أو إحدى الشركات التابعة أو باعه إليه، يجب أن يكون سعر الشراء المدفوع أو المتحصل عليه من قبل الصندوق متوفقاً مع تثمينات مستقلة.

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

26. رفع التقارير لمالكي الوحدات

يرفع مدير الصندوق تقارير إلى هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات عن طريق البريد الإلكتروني وبفتح عن المعلومات التالية على الفور ودون أي تأخير:

- (1) أي تطورات جوهرية تدرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر على أصول الصندوق أو خصومه أو وضعه المالي أو المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لأنسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغيير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين.
- (2) أي صفقة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو ررهنه أو تأجيره بسعر يساوي أو يزيد على 10% من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث.
- (3) أي خسائر تساوي أو تزيد على 10% من صافي أصول الصندوق وفقاً لقوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث.
- (4) أي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق (إن وجدت).
- (5) أي نزاع، بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد عن 5% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث.
- (6) الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة.
- (7) أي صفقة بين الصندوق وطرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب متساوية أو تزيد على 1% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة.
- (8) أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي أو يزيد على 5% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة.
- (9) أي تغيير للمحاسب القانوني للصندوق.
- (10) أي تعيين لأمين حفظ بديل للصندوق.
- (11) صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على 5% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث.
- (12) أي تغيير مقترح لرأسمال الصندوق.

التقارير النصف السنوية

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

- أي تعديل في الشروط والأحكام.
- أي تطور أو تغير جوهري يؤثر على عمليات الصندوق.

- المبالغ الموزعة لمالكي الوحدات.

التقارير السنوية

يقوم مدير الصندوق بإعداد وتقديم تقارير سنوية لمالكي الوحدات تتضمن المعلومات الآتية :

- (1) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق .
- (2) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها .
- (3) توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة.
- (4) جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) (بوضوح :
 - صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية .
 - صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية .
 - أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية .
 - عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية .
 - توزيع الدخل لكل وحدة .
 - نسبة المصاريف التي تحملها الصندوق .)
- (5) سجل أداء يغطي ما يلي:
 - العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس).
 - العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس).
 - جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. ويجب أيضاً الإفصاح عما إذا كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.
 - (6) إذا حدثت تغييرات جوهرية خلال الفترة وثرت في أداء الصندوق، فسيتم الإفصاح عنها بشكل واضح.
 - (7) تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي، على أن يحتوي على سبيل المثال لا الحصر الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق وتحقيق الصندوق لأهدافه.
 - (8) بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.
 - (9) أي تعديلات في الشروط والأحكام.

27. اجتماع مالكي الوحدات:

- أ - يجوز لمدير الصندوق، بناء على مبادرة منه، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات:
 - a. يتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون 10 أيام من استلام طلب خطى من أمين الحفظ.
 - b - يدعو مدير الصندوق لاجتماع مالكي الوحدات من خلال إعلان الدعوة على الموقع الإلكتروني الخاص به وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بـ"تداول"، ومن خلال إخطار خطى لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن 10 أيام ولا تزيد عن 21 يوماً من تاريخ انعقاد الاجتماع. ويتعين أن يحدد الإعلان والإخطار تاريخ انعقاد الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال المقترن. كما يتعين على مدير الصندوق، في نفس وقت إرسال الإخطار إلى مالكي الوحدات فيما يتعلق بأى اجتماع، تقديم نسخة من هذا الإخطار إلى هيئة السوق المالية.
- يكون النصاب اللازم لعقد اجتماع لمالكي الوحدات من عدد مالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين 25٪ على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- في حال عدم الوفاء بشروط النصاب الواردة في الفقرة (٥) أعلاه، يدعو مدير الصندوق لاجتماع ثان خلال الإعلان على موقعه الإلكتروني وعلى موقع "تداول" الإلكتروني ومن خلال إخطار خطى لجميع مالكي وحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن 5 أيام من تاريخ انعقاد الاجتماع الثاني. وخلال الاجتماع الثاني، يشكل أي عدد من مالكي الوحدات الذين يمتلكون أي عدد من الوحدات، الحاضرين بصفة شخصية أو من خلال ممثلين، نصاباً قانونياً.

- ج - يحق لكل مالك وحدات تعين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات بما يتماشى مع نموذج التوكيل المبين في الملحق (٥). تمثل كل وحدة يمتلكها مالك الوحدات صوتاً واحداً في اجتماع مالكي الوحدات.
- يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات ومداولاتها والتصويت على القرارات باستخدام وسائل اتصال تقنية وفقاً للضوابط التي تحدها الهيئة.
- يكون قرار مالكي الوحدات نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50٪ من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواء بصفة شخصية أو من خلال وكيل أو باستخدام وسائل اتصال تقنية.

د - أو أكثر، الذي يمتلك منفرداً أو الذين يمتلكون مجتمعين 25٪ على الأقل من وحدات الصندوق.

28. حقوق مالكي الوحدات

حق مالكي الوحدات ممارسة كافة حقوقهم المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام بما في ذلك الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات في حال كان طلب الدعوة مرسل من قبل ملاك وحدات يمتلكون مجتمعين على الأقل 25٪ من وحدات الصندوق، كما يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالك الوحدات التصويت على المسائل التي تطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقةأغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50٪ من الوحدات الممثلة في الاجتماع ، يستثنى من التصويت مالك الوحدات الذي له مصلحة بالقرارات المتخذة، فيما يتعلق بإجراء أي "تغيير أساسي" على الصندوق

ومن حقوق مالكي الوحدات المنصوص عليها ما يلي ::

1) حضور اجتماعات مالكي الوحدات والتصويت على القرارات خلالها.

2) التصويت فيما يتعلق بأي تغيير أساسي للصندوق، بما في ذلك:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته.

- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.

- التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.

- زيادة رأس المال الصندوق.

3) الاشتراك في اصدارات حقوق أولوية وقبول المساهمات العينية لغايات زيادة رأس مال الصندوق.

4) قبول التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام.

5) قبول التقارير الدورية والتحديثات بما ينماشى مع هذه الشروط والأحكام.

وباستثناء ما هو منصوص عليه صراحة في هذه الفقرة، لا ينتمي مالكي الوحدات بأي حقوق إدارية فيما يتعلق بالصندوق.

29. معلومات أخرى

1) متطلبات أعرف عميك

شخص مرخص له من قبل الهيئة، يتلزم مدير الصندوق بمتطلبات مبدأ "أعرف عميك"، وذلك فيما يتعلق بقبول مالكي الوحدات في الصندوق. ونماشياً مع لوائح الهيئة، يقوم كل مستثمر في الصندوق بتزويد مدير الصندوق بوثائق معينة كما يطلب مدير الصندوق لاستيفاء متطلبات مبدأ "أعرف عميك". ويكون مدير الصندوق مسؤولاً عن استيفاء جميع متطلبات مبدأ "أعرف عميك" خلال فترة الطرح الأولى حتى تاريخ الإيقاف فقط بينما تتعامل "تداول" مع المتطلبات ذات العلاقة بدءاً من تاريخ الإدراج.

2) المدير الإداري

الاسم : شركة ميفك كابيتال

العنوان : برج ميفك، الطابق السابع

طريق الملك فهد

الرياض 13524، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.MEFIC.com.sa

يكون المدير الإداري مسؤولاً عن تجهيز طلبات الاشتراك والوثائق المتعلقة بالتحقق من مبدأ "أعرف عميك" ، وتحديث سجل مالكي الوحدات وإعداد الإخطارات لمالك الوحدات. ويكون المدير الإداري مسؤولاً أيضاً عن احتساب صافي قيمة الأصول لكل وحدة.

3) مدير العقارات

يقوم مدير الصندوق بتعيين مدير لكل أو بعض العقارات ليكون مسؤولاً عن الشؤون الإدارية للممتلكات، بما في ذلك وضع قواعد وسياسات الإدارية، ومتابعة دائمة للعقارات وشئون المستأجرين فيها، ومتابعة تحصيل الإيجارات، ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد. ويحق لمدير الصندوق تغيير مدير العقار من وقت لآخر بناء على أدائه وبناء على العقد الموقع بين الصندوق ومدير العقارات لاستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد. ولتجنب الشك.

يحق لمدير الصندوق تعين شركة تابعة له أو للملك الأصلي لتكون مدير العقارات لواحد أو أكثر من أصول الصندوق، كما أنه يمكن لمدير العقارات أن يكون في نفس الوقت مستأجر للعقار كما هو حال الأصول العقارية المبدئية .
والجدير بالذكر أنه لا توجد أي علاقة بين مدير العقارات ومالك العقار لکلا من "مجمع تجاري بالرياض" وبلازا

١ مزودو الخدمات الآخرون

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

٤ العقود المهمة

- عقود شراء عقارات: أبرم الصندوق عقدا واحدا لشراء الأصول العقارية المبدئية بإجمالي سعر شراء وقدره 1,199 مليون ريال سعودي.
- عقود إدارة الأموال: قام الصندوق بتعيين شركة المقصد للتطوير العقاري كمدير لعقار مول تجاري بالرياض ومبني الضيافة ومبني بلازا 1 وشركة الأصول المستديمة لمبني الأندرسون بجدة.
- اتفاقية أمين الحفظ: قام الصندوق بتعيين شركة البلاد المالية بموجب اتفاقية حفظ لأصول الصندوق من خلال شركات ذات غرض خاص.
- اتفاقية المحاسب القانوني: قام الصندوق بتعيين شركة ابراهيم احمد البسام وشركاؤه . كمحاسب قانوني للصندوق.
- اتفاقية الاستشارات القانونية: قام الصندوق بتعيين مكتب نايف السالم للمحاماة لتغطية الجوانب القانونية للصندوق

30. متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق

لا ينطبق

31. لجنة الرقابة الشرعية للصندوق

أ - تم تعيين شركة دار المراجعة الشرعية من قبل مدير الصندوق كمستشار شرعى للإشراف وتقديم المشورة بشأن توافق الصندوق مع أحكام الشريعة الإسلامية واعتمادها، تتخذ دار المراجعة الشرعية من الشرق الأوسط مقراً لعملياتها كما تملك شبكة تتألف من (31) مستشار شرعى حول العالم لتنطحية الأسواق التي تتركز فيها الأنشطة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية مثل: ماليزيا، المملكة العربية السعودية، الجزائر، مصر، قطر، الإمارات، السودان ومملكة البحرين.

- شركة دار المراجعة الشرعية مرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي من أجل توفير خدمات التدقيق الشرعي، والهيكلة، والمراجعة والإعتماد (الفتوى)، وخدمات الإشراف والرقابة الشرعية. المستشار الشرعي الذي قام بمراجعة الصندوق هو الشيخ إسماعيل ديسي. وستقوم الدار بدور الرقابة الشرعية وإجراء التدقيق الشرعي السنوي على عمليات واتفاقيات الصندوق ليؤكد مجلس الإدارة بأن عمليات الصندوق واستثماراته متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وفيما يلي بيان عن المستشار الشرعي المسؤول عن الصندوق:
- الشيخ/ إسماعيل إبراهيم ديسي:

يشغل الشيخ إسماعيل إبراهيم ديسي حاليا منصب مستشار شرعى لعدة مؤسسات مالية إسلامية ومؤسسات تعليمية في أنحاء العالم ، وعدد من البنوك الإسلامية والمؤسسات الاستثمارية.

طور الشيخ إسماعيل العديد من معايير التدقيق الشرعي ومعايير الحكومة وإدارة المخاطر للمؤسسات المالية الإسلامية، وأصدر عدة آراء فقهية متخصصة (فتاوی) مع التركيز بشكل خاص على التمويل الإسلامي والاقتصاد.

حضر الشيخ إسماعيل وطرح مواضيع عدة في المؤتمرات الدولية، وشارك في إنشاء أول النماذج المتوافقة مع الشريعة الإسلامية للفروض، و التمويل المنظم ، وتداول العملات.

التحصيل العلمي:

- حاصل على شهادة درجة الماجستير في التمويل الإسلامي والتأهيل المصرفي.
- حاصل على شهادة ماجستير في الفقه الإسلامي.

عنوان المستشار الشرعي:

دار المراجعة الشرعية ذ.م.م ، ص.ب. 21051 ، المنامة مملكة البحرين.

ب - يقوم المستشار الشرعي بإجراء مراجعات سنوية للصندوق من أجل التأكيد لمجلس إدارة الصندوق على أن عمليات الصندوق واستثماراته تتوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية التالية:

- يجب أن يكون تمويل الحياة/تطوير العقارات متوافقاً مع الضوابط الشرعية.
- يجب أن يتم استثمار النقد/السيولة في أدوات متوافقة مع الضوابط الشرعية.
- يجب أن يكون نظام التأمين لحماية العقارات متوافق مع الضوابط الشرعية.
- يجب أن تعرض جميع العقود والاتفاقيات الخاصة بالصندوق على المستشار الشرعي للتأكد من توافقها مع الضوابط الشرعية قبل تنفيذها.

ج - تفاصيل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية:

سيقوم الصندوق بدفع لدار المراجعة الشرعية أتعابا سنوية قدرها 12,500 ريال سعودي قابلة للتغيير

32. خصائص الوحدات

لا ينطبق

33. تعديل شروط الصندوق وأحكامه

يجوز لمدير الصندوق تعديل شروط وأحكام الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة أسواق المال ولجنة الرقابة الشرعية، وبموافقة غالبية مالكي الوحدات.

يجب على مدير الصندوق تقديم الشروط والأحكام المحدثة إلى الهيئة العامة لسوق المال وأمين الحفظ في غضون 10 (عشرة) أيام من تاريخ أي تغيير.

يعلن مدير الصندوق على موقعه الإلكتروني وعلى موقع تداول عن أي تفاصيل تتعلق بالتغييرات الأساسية للشروط والأحكام ، قبل 10 (عشرة) أيام من تاريخ نفاذ أي تغيير.

ينشر مدير الصندوق نسخة من الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى موقع تداول ، كما يجب أن يعلن عن أي شروط وأحكام محدثة على موقعه الإلكتروني وعلى موقع تداول ، في غضون 10 (عشرة) أيام من تاريخ تقديم أي تحديثات. بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق.

يجب على مدير الصندوق أيضاً أن يقدم إلى الهيئة العامة لسوق المال في غضون 10 (عشرة) أيام من تاريخ إغلاق الطرح ، بياناً يوضح نتائج الطرح ، ويوضح عنه على موقع مدير الصندوق على الإنترنت.

34. إقرارات مدير الصندوق

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

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

يقر مدير الصندوق بخلو العقارات من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقارات 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.

يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح مباشرة وغير مباشرة بين مدير الصندوق.

▪ مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.

▪ مالك/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق.

▪ مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10 % أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق.

يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أساس تجارية ملائمة وعادلة ولن تؤثر سلبيا بأي شكل من الأشكال على أداء الصندوق وملاكه

يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق: لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخالفة بالشرف أو تنتوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تتطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات الازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

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

يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة ميفك كابيتال" يحمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

يقر مدير الصندوق بأنه لم يمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة لأي عوض نقيدي أو غير نقيدي لأي من الأطراف في الصندوق أو خارجه غير ماتم ذكره في الشروط والأحكام

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

يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في هذه الشروط والأحكام.

يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق، وفي حال عدم إكمال ذلك خلال الفترة المذكورة في هذه الشروط والأحكام، سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين.

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

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

يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقةأغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50% من قيمة وحدات الحاضرين، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:

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

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

يقر مدير الصندوق بان المالك الحالين وكبار المستأجرين للعقارات ليسوا عرضة لقرارات حجز أو تحفظ على ممتلكات أو حسابات.

اقرارات أخرى لمدير الصندوق

- يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق ميفيك ريت قد تم إعدادها وفقاً للانحة صناديق الاستثمار العقاري ، والتعليمات الخاصة بالصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
- يقر مدير الصندوق بعد ان أجرى كافة التحريات المعقولة ، وحسب علمه واعتقاده ، انه لا توجد اي وقائع أخرى يمكن ان يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة على جعل أي إفادة واردة فيها مضللة ولا تحمل هيئة السوق المالية السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بخلة العقار من أي مخالفات نظامية تمنع او قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار او تشغيله، وكذلك سلامه العقار فنياً وخلوه من أي خلل او عيوب هندسية رئيسية قد تمنع او تتسبب في عدم الاستفادة من المبني او تشغيله، او قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتعديلات رئيسية مكلفة.
- يقر مدير الصندوق أن كل ما ورد من ملاحظات في التقارير سواء من الناحية الفنية او القانونية تم الإفصاح به في شروط وأحكام الصندوق.

باستثناء ما تم ذكره في الفقرة (و) البند (1) "وصف عام للأصول العقارية التي سوف يستحوذ عليها الصندوق" يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح مباشرة /غير مباشرة بين:

- مدير الصندوق
 - مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق
 - مالك/مالك العقارات المرتبطة بالصندوق
 - مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائدالإيجار السنوية للصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الاطراف ذات العلاقة تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى اسس تجارية ملائمة زعالية ولن تؤثر على سلبياً بأي شكل من الأشكال على اداء الصندوق وملاكه.
- يقر مدير الصندوق بأن جميع اعضاء مجلس إدارة الصندوق : لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية ، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تنتهي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تتطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة ، وينتعون بالمهارات والخبرات الازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

- يقر مدير الصندوق بأن العضوين المستقلين ، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها ، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة عمر الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "ميفاك كابيتال" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه لم يمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض نقي /غير نقي لأي من الأطراف في الصندوق أو خارجه غير ما تم ذكره في الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي حالات لتضارب المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في (ط) من هذه الشروط والاحكام.
- يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق ، وفي حال عدم إكمال ذلك خلال الفترة المعلنة في (س) من هذه الشروط والاحكام سيتمأخذ موافقة أغلب حملة الوحدات لتمديد المدة وفي حال الرفض سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين.
- يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.
- يقر مدير الصندوق أنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تطرح عليهم في اجتماع مالكي الوحدات، وبالإضافة غل ذلك، يتم الحصول على موافقةأغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50% من قيمة الوحدات ، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
 - التغيير الرالمهم في الصندوق أو طبيعته؛
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
 - التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛ و
 - أي زيادة في رأس مال الصندوق.
- يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الاجراءات والخطوات الازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك على حسب علمه و اعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء المسؤولين والموظفين والوكالء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق، فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف المسؤلية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية وبثبتت حسن النية في حال عدم وجود – أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يعتقد أنه يخدم – مصالح الصندوق بالشكل الامثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو سوء التصرف المعتمد.
- يقر مدير الصندوق بأنه تم الافصاح عن جميع الشروط والاحكام والمعلومات التي يمكن أن تؤثر على قرار الاشتراك في الصندوق والمستثمرين فيه.
- يقر مدير الصندوق بأن المالك الحالين وكبار المستأجرين للعقارات ليسوا عرضة لقرارات حجز أو تحفظ على ممتلكات أو حسابات.
- يقر مدير الصندوق بسلامة الملاعة المالية وأنشطة المستأجر الرئيسي للأصول العقارية.

35.النظام المطبق

يشكل هذه الشروط والأحكام عقد ملزم قانونيا بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاستثمار في الصندوق موافقة ضمنية على هذه الشروط والأحكام. وتتضمن هذه الشروط والأحكام وتقدير وفقاً لأنظمة ولوائح المعامل بها في المملكة وكما يلتزم الصندوق واستثماراته في جميع الأوقات باللوائح والأنظمة التي تحكم ملكية العقارات في المملكة، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقارات واستثماره. كما نفيت أن صندوق الاستثمار العقاري ومدير الصندوق خاضع لنظام السوق المالية ولوائح التنفيذية والأنظمة واللوائح

الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية ، وأن الجهة القضائية المختصة بالنظر في أي نزاع ناشئ من أو عن الاستثمار صناديق الاستثمار العقاري هي لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية

المطور

لاتكون الأصول العقارية المبدئية للصندوق على أي أنشطة تطوير عقاري أو أي عقارات يتم تطويرها إنسانياً. لذا في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، فإنه يعتزم الصندوق تعين مطور على أساس تجاري بتحت و مستقل.

تسوية النزاعات واجراءات الشكاوى وتعديل الشروط والأحكام

سوف 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 حالة وجود نزاع لم يتم التوصل لحل ودي بشأنه، فإنه يجوز لأي طرف إحالة هذا النزاع إلى هيئة الفصل في منازعات الأوراق المالية التي أنشأتها هيئة السوق المالية.

وبخصوص إجراءات الشكاوى

في حال كان لدى أي من مالكي الوحدات، خلال مدة الصندوق، أية أسئلة أو شكاوى فيما يتعلق بعمليات الصندوق يتوجب على ذلك المالك التواصل مع شركة ميفك كابيتال على البريد الكتروني:

Compliance@MEFIC.com.sa

والهاتف: 00966112186666

في حالة تعذر الوصول إلى تسوية للشكوى أو لم يتم الرد خلال (** أيام عمل، يحق للمشترك إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية - إدارة شكاوى المستثمرين، كما يحق للمشترك إيداع الشكوى لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (90) يوماً تقويمياً من تاريخ إيداع الشكوى لدى الهيئة، إلا إذا اخطرت الهيئة مقدم الشكوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انتهاء المدة

أما فيما يخص إجراء تعديلات على الشروط والأحكام

لمدير الصندوق أن يعدل شروط وأحكام الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية، شريطة الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات.

يقدم مدير الصندوق للهيئة وأمين الحفظ نسخة محدثة من شروط وأحكام الصندوق إلى الهيئة خلال 10 أيام من إجراء أي تغيير عليها.

ويعلن مدير الصندوق أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني الخاص بـ "تداول" قبل 10 أيام من تاريخ سريان أي تغيير.

وبالنسبة للتغيرات غير الأساسية على الشروط والأحكام فسيتم إعلانها في التقارير النصف سنوية والسنوية.

يجب على مدير الصندوق نشر نسخة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، ويجب عليه كذلك الإعلان عن النسخة المحدثة من شروط وأحكام الصندوق في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، وذلك خلال 10 أيام من إجراء أي تغيير علىهما بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق .

كما يجب على مدير الصندوق أن يقدم إلى الهيئة خلال (10) أيام من انتهاء الطرح بياناً بنتائج الطرح وان يفصح عنها في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.

الملحق (أ) - تعریفات

"الائحة الأشخاص المرخص لهم" تعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم والصادرة من قبل هيئة السوق المالية بقرار رقم 1-83-2005 بتاريخ 21-5-1426هـ (الموافق 28-6-2005م) كما يتم تعديليها من وقت إلى آخر؛

"يوم العمل" يعني أي يوم تفتح فيه البنوك أبوابها للعمل في المملكة العربية السعودية؛

"رأس المال" يعني المبلغ المشارك به من المستثمرين في الصندوق مساهمة نقدية أو عينية؛

"تاريخ الإقفال" يشير إلى نفس المعنى الوارد في الفقرة (ج)(1) من هذه الشروط والأحكام؛

"الهيئة" وتعني هيئة السوق المالية السعودية؛ تولى الهيئة الإشراف على تنظيم وتطوير السوق المالية، وإصدار اللوائح والقواعد والتعليمات الازمة لتطبيق أحكام نظام السوق المالية بمدف توفر المناخ الملائم للاستثمار في السوق، وزيادة الثقة به، والتأكد من الإفصاح الملائم والشفافية للشركات المساهمة المدرجة في السوق، وحماية المستثمرين والمعاملين بالأوراق المالية من الأعمال غير المشروعة في السوق.

"ميفك كابيتال" وتعني شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي (مدير الصندوق)؛

"السنة المالية" تشير إلى نفس المعنى الوارد في الفقرة (غ) من هذه الشروط والأحكام؛

"عقد ايجار يتضمن الالتزام بالتأمين والإصلاح بالكامل" هو عقد ايجار يتحمل المستأجر بموجبه كافة تكاليف الاصلاح والالتزامات الخدمات والتأمين والتزام دفع الضرائب والرسوم المستحقة على العقار؛

"الصندوق" يعني صندوق ميفك ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام متواافق مع الضوابط والمعايير الشرعية يديره مدير الصندوق؛

"مدة الصندوق" تعني 99 عاماً من تاريخ الإدراج قابلة للتتجديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية؛

"الأصول العقارية المبتدئية" تعني أصول معينة والذي سوف يتم الاستحواذ عليها من جانب الصندوق في غضون 30 يوم عمل من تاريخ الإقفال وفقاً لشروط اتفاقيات الشراء؛

"الاستثمار" يعني أي أصل عقاري يستثمر فيه الصندوق؛

"صافي قيمة الأصول" يعني صافي قيمة أصول الصندوق والتي يتم تحديدها وفقاً لفقرة (ك) من هذه الشروط والأحكام؛

"الطرح" و"الطرح الأولي" يعني الطرح الأولي العام للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام؛

"مالك الوحدات من الجمهور" يعني مالك الوحدات الذي لا يخضع لأي من الآتي:

1. أي مالك وحدات يمتلك خمسة بالمائة (5%) أو أكثر من الوحدات؛

2. مدير الصندوق وشركته التابعة؛ و

3. أحد أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

"الائحة صناديق الاستثمار العقاري" تعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم والصادرة عن هيئة السوق المالية بقرار رقم 1-193-2006 و المؤرخ في 19-6-1427هـ (الموافق 15-7-2006م) كما يتم تعديليها من وقت لآخر؛

"التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة" تعني التعليمات المتعلقة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية وفقاً لقرارها رقم 130-130-6 المؤرخ في 23-1-1438هـ (الموافق 24-10-2016م)؛

"الطرف ذي العلاقة" يعني أيًّا ما يلي: (أ) مدير الصندوق؛ (ب) أمين الحفظ؛ (ج) مطور معين من قبل مدير الصندوق؛ (د) أي شركة تثمين يستعين بها الصندوق لثمين أصول الصندوق؛ (هـ) المحاسب القانوني للصندوق؛ (ز) كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ (ر) أي مالك للوحدات يمتلك أكثر من 5% من وحدات الصندوق؛ (حـ) أي شخص أو كيان يتحكم في أي من الاطراف المذكورة او يكون تابعاً لها؛ (طـ) أي من المدراء التنفيذيين أو أي من موظفي الاطراف المذكورة؛

"الدخل المحفوظ به" يعني المبالغ المحتفظ بها من قبل الصندوق بعد توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية باستثناء الأرباح الناجمة عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات العقارية الأخرى؛

"لجنة الرقابة الشرعية" لجنة الرقابة الشرعية المعينة من قبل مدير الصندوق للإشراف على عملياته والتأكد من جملة إداراته أن أنشطته متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية المعتمدة؛

"الضوابط الشرعية" تعني الضوابط الشرعية الخاصة بالصندوق والمعتمدة من جانب الهيئة "دار المراجعة الشرعية" والتي بناءً عليها يحدد الصندوق صلاحية الاستثمارات على النحو الوارد في الملحق (د)؛

"شركة ذات غرض خاص" تعني شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست من جانب أمين الحفظ لتحتفظ بملكية أصول الصندوق؛

"مبلغ الاشتراك" يعني المبلغ الذي يساهم به مالك الوحدات عن الاشتراك بالصندوق؛

"تداول" تعني السوق المالية السعودية؛

"الوحدة" تعني احدى وحدات الصندوق التي تمنح مالكيها حق شائع في أصول الصندوق؛

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

"سعر الوحدة" يعني سعر السوق للوحدة الواحدة كما يتم اعلانه من قبل السوق المالية السعودية؛

"صافي قيمة الأصول للوحدة" هو قيمة استرشادية للوحدة و يحسب بقسمة صافي قيمة الأصول للصندوق على عدد وحدات الصندوق.

"الأراضي البيضاء" تعني كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السككي، أو السككي التجاري داخل حدود النطاق العقاري.

الملحق (ب) تبرع ملزم بفروق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف

تبرع ملزم بفروق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف

في حالة انخفاض عائد الصندوق عن 5% فلتلزم ميفك كابيتال عبر إرادتها الخاصة بالترع بدفع مالا يزيد عن عائد قدره 2% من أصول ميفك الخاصة لحاملي الوحدات المستثمرين بالطرح وذلك للوحدات غير المباعة منذ بداية الطرح. يسري هذا التبرع لمدة 8 سنوات تبدأ مع بداية إدراج الصندوق بالسوق المالية. والجدير بالذكر أن هذه الميزة لا تعني ضمان رأس مال الصندوق وإنما تطبق فقط على التوزيعات النقدية.

شروط التبرع الملزم بفروق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف

سيتمتع بهذه الميزة المساهمين المشتركين في الطرح الأولي والذين لم يبيعوا وحداتهم بالصندوق. وسيتم تطبيق هذه الآلية على أساس نسيج حيث تتمتع أي وحدات مملوكة للعميل وغير مباعة منذ الطرح بهذه الميزة، حتى عند قيام العميل ببيع جزئي لوحداته المكتتب فيها. كما أن هذه الميزة لن تطبق على مساهمي الحصة العينية بالصندوق.

الملحق (ج) ملاك الشركات المالكة للعقارات

شركة باد بروبرتيز ناين ليمتد

نسبة الملكية	اسم الشريك
%100	شركة أمنيات الشرق الأوسط للتطوير العقاري

الملحق (د) الضوابط الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم

الضوابط الشرعية لاستثمار الصندوق في الأصول العقارية

ترى لجنة الرقابة الشرعية أن الأصل في الاستثمار في الأصول العقارية مباحاً و تؤكد الهيئة على مراعاة الضوابط الآتية

(1) المعايير الشرعية لأجور مدير الصندوق

- يجوز لمدير الصندوق أن يتلقى أجوراً من المستثمر لقاء اشتراكه؛ لأنها عوض عن منافع مقومة شرعاً سواءً أكان هذا الأجر مبلغاً مقطوعاً أم نسبة مخصوصة من قيمة الوحدة المشتراء شريطة أن تكون هذه الأجور منصوصاً عليها في شروط وأحكام الصندوق.
- يجوز لمدير الصندوق اقتطاع حواجز للأداء، وهي رسوم إضافية يشترطها مدير الصندوق على المستثمر في حال زيادة مستوى الأرباح عن حد معين متفق عليه؛ لأنها جزء من الأجرة مالها إلى العلم ولا تؤدي إلى المنازعات، شريطة أن تكون النسبة محددةً ومعلومةً للمستثمر في شروط وأحكام الصندوق.

(2) المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسيقه

- يجب على مدير الصندوق بذل جهده وطاقته في استثمار أموال الصندوق على الوجه الأمثل والأفضل لصالحة المستثمرين.
- يجب على مدير الصندوق استثمار أموال الصندوق في الغرض الذي أنشئ الصندوق من أجله ولا يجوز له الاستثمار فيما لم ينص عليه في شروط وأحكام الصندوق إلا بعد إخطار المستثمرين.
- يجوز أن ينص مدير الصندوق على نسبة الربح المتوقعة من الاشتراك في الصندوق بناء على دراسة السوق، شريطة أن يكون ذلك على سبيل التقرير والتوقع.
- يجب على مدير الصندوق الإفصاح التام عن جميع المصروفات الحمولة على الصندوق .
- يجب أن تكون جميع الوثائق المعامل بما في الصندوق من عقود وغيرها من النماذج لا تخالف الأحكام والضوابط والمعايير الشرعية.
- يجب أن تعرض جميع الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق على لجنة الرقابة الشرعية لراجعتها واعتمادها قبل المضي قدماً في توقيعها مع أطراف أخرى.
- لا يجوز لمدير الصندوق الدخول في أي عقد يترتب عليه دفع أو استحقاق فوائد ربوية، وله اتخاذ الإجراءات القضائية للحصول على مستحقاته.

(3) المعايير الشرعية لتأجير أصول الصندوق وبيعها

- يستثمر الصندوق أمواله في مشاريع عقارية مباحة شرعاً وليس لديها ارتباط بالفائدة الربوية.
- لا يجوز للصندوق أن يحتسب أي فوائد ربوية في حال تأخر أي طرف عن سداد التزاماته، وله اتخاذ الإجراءات القضائية المناسبة للحصول على مستحقاته.

- يجوز لمدير الصندوق تأجير العقارات شرط ألا يؤجرها لمن يزاول نشاطاً محظياً شرعاً؛ كالتأجير على البنوك الريوية.
- لا يجوز أن يستثمر مدير الصندوق في العقارات التي تترك أنشطة المستأجرين فيها على الأنشطة الخمرة التالية:
 - القمار.
 - إنتاج النبيغ.
 - التأمين التجاري ومؤسسات التمويل الريوي.
 - أي أنشطة غير متوافقة أخرى تحددها لجنة الرقابة الشرعية.
- يمكن لمدير الصندوق أن يستثمر في العقارات المؤجرة إلى شركات أو أشخاص لا يتوافقون مع المعايير المبينة أعلاه بما فيهم البنوك، شركات التأمين،.... إلخ على أن يكون الإيجار المتحصل من هذه الجهات يمثل ما نسبته 5% أو أقل من مجموع الإيجارات المتحصلة من العقار مع مراعاة الشروط التالية:
 - الإيراد المتحصل من هذه الجهات يتم التصدق به إلى الجهات الخيرية بعدأخذ موافقة لجنة الرقابة الشرعية.
 - إذا كان مدير الصندوق يستطيع استبدال المستأجر ذو النشاط الغير متواافق مع مستأجر نشاطه متواافق مع الضوابط والأحكام الشرعية دون إلحاق ضرر بالصندوق من الناحية المالية والقانونية فعلية المضي قدما في استبدال المستأجر بعد إعطائه إنذار كتابي مدته 3 شهور.
 - 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 استثمر مدير الصندوق في عقار لا يوجد به مستأجرين أو كان كل المستأجرين نشاطهم متواافق مع الأحكام والضوابط الشرعية فلا يجوز لمدير الصندوق تأجير العقار لمستأجر نشاطه غير متواافق مع الأحكام والضوابط الشرعية حتى ولو كان المدخول من هذا المستأجر أقل من 5% من مجموع الإيجارات المتحصلة.

وفي حالة استثمار الصندوق مباشرة في أسهم شركات عقارية متداولة أخرى في السوق المالية السعودية "تداول" فتطبق عليها الضوابط الشرعية للاسهم والمحازة من لجنة الرقابة الشرعية.

الملحق (٥) - نموذج التوكيل

[أنا] [، من الجنسية] [، صاحب بطاقة هوية / جواز سفر رقم] [، (بصفتي الممثل الشرعي
ل] [(مالك الوحدات))، كماللك المسجل و القانوني ل] [وحدة بقيمة] [في صندوق
[ميفك ريت ("الصندوق") ، أوكل] [، من الجنسية] [، صاحب بطاقة هوية/جواز سفر رقم] [،
ليقوم (مقامي/مقام مالك الوحدات) ووكيلاً (عني/عنه) بخصوص الوحدات في الصندوق، و بما يكون له سلطة الحضور و التصويت في جميع اجتماعات
مالكي الوحدات من تاريخه حتى يتقرر غير ذلك أو (أن أفقد صفتني كمالك وحدات في الصندوق/أن يفقد مالك الوحدات صفتني كمالك وحدات في
الصندوق).]

[و إشهاداً لذلك ، تم توقيع هذا الصك بتاريخ]

الاسم: _____

التوقيع: _____

الملحق (و) - نموذج طلب الاشتراك

نموذج اشتراك

اسم الصندوق: صندوق ميفك ريت

أ. المشترك الرئيسي

الجنسية:												التاريخ:					
												اسم المستثمر:					
												رقم العميل:					
												الجوال:					
												رقم الحساب الاستثماري:					
												الشخص المرخص:					
												العنوان:					

جمعية خيرية

جهة حكومية

فرد

أخرى _____

جهة شبه حكومية

شركة

*ب. تفاصيل الاشتراك

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

ج. تعليمات الدفع:

نوافق على خصم المبلغ الإجمالي المستحق الدفع من حسابنا الاستثماري

د. تفاصيل محفظة الأسهم المراد إيداع الوحدات فيها:

اسم البنك/الشركة:															
رقم الحساب البنكي IBAN															رقم الحساب:
رقم الحساب الاستثماري:															رقم المحفظة:

هـ. اشتراك أفراد العائلة:

رقم السجل المدني	صلة القرابة	أفراد العائلة المكتتب باسمهم و المشمولين في سجل الأسرة	
			1-
			2-
			3-
			4-
			5-

										6-
										7-
										8-
										9-

و. إقرار المستثمر:

نؤكد بأننا "مستثمر مؤهل" على النحو المبين في شروط و أحكام الصندوق. و نقر بموجب إعادة نموذج الاشتراك هذا الى شركة ميفك كابيتال، بعرضنا النهائي للاشتراك في وحدات صندوق ميفك ريت و الذي قد يقبل كلياً أو جزئياً من قبل شركة ميفك كابيتال بناء على تقديرها كمدير للصندوق. كما نؤكد بأننا نتمتع بالصلاحية والسلطة والأهلية القانونية الازمة لتوقيع طلب الاشتراك هذا وقليل الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق. كما نؤكد بأننا لم يسبق لنا ولا لأي من الأفراد المشمولين في هذا الطلب التقدم بطلب الاشتراك في وحدات الصندوق، ول مدير الصندوق الحق في رفض كافة الطلبات في حالة تكرار طلب الاشتراك. ويعجب هذا نقدم طلب الاشتراك في صندوق ميفك ريت وفقاً للشروط والأحكام التي استلمناها وفهمناها وقمنا بتوقيعها قابلين بها.

توقيع المستثمر/المفوض

بالتواقيع (للمؤسسات الشركات)

بهذا اتقدم للاشتراك في صندوق ميفك ريت حسب ما هو وارد أعلاه. و استناداً إلى الشروط والأحكام التي استلمتها، وقرأها وفهمتها. أوقع على قبوطاً وبذلك أفوضكم بالقيد على حسابي الاستثماري لديكم كما هو مبين أعلاه.

ز. توقيع مدير العلاقة

الملحق (ز) - خطاب إقرار

صندوق ميفك ريت

في هذا اليوم من شهر في عام ، يقر الموقع أدناه و يوافق بأنه قد وفهم ووافق على الشروط والأحكام الخاصة بـ صندوق ميفك ريت. إن الموقع أدناه يقر و يقبل بالتزامه بواجب السرية المنصوص عليها في الشروط والأحكام ، و بأنه عند استلامه من مدير الصندوق نسخة موقعة من الشروط والأحكام و قبول مدير الصندوق لخطاب الإقرار هذا وغواص الاشتراك من قبل الموقع أدناه-يكون ملتزما بالشروط والأحكام.

المستثمرون الأفراد

اسم المستثمر الرئيسي:

التوقيع:

العنوان:

الهاتف/الجوال:

البريد الإلكتروني:

المستثمرون من الشخصيات الاعتبارية

المخول(ون) بالتوقيع:

الاسم:

الصفة:

ختم الشركة:

العنوان:

الهاتف/الجوال:

البريد الإلكتروني:

وإشهاداً على ما تقدم، تم قبول خطاب الإقرار هذا بواسطة مدير الصندوق بالتاريخ المذكور أعلاه.

مدير الصندوق

التوقيع:

الاسم:

التاريخ:

الصفة:

الملحق (ح) - ملخص الإفصاح المالي

<p>صناديق استثمار عقاري متداول مغلق.</p> <p>تحسب رسوم الاشتراك وقدرها 2٪ من مبلغ الاشتراك.</p> <p>يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة تعادل ما نسبته 0.35٪ من صافي قيمة أصول الصندوق.</p> <p>يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم حفظ تعادل ما نسبته 0.025٪ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق.</p> <p>سيقوم المدير الإداري بتقديم هذه الخدمة بدون مقابل أتعاب سنوية .</p> <p>يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية بقيمة 55,000 ريال سعودي والتي قد تتغير من وقت لآخر.</p> <p>لكل عضو مستقل 5,000 ريال سعودي عن كل اجتماع وبحد أقصى 20,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو المستقلين</p> <p>- 50,000 ريال سعودي إضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدة، بما لا يزيد عن 500,000 ريال سعودي، تدفع لقاء إعداد سجل مالكي الوحدات؛ و</p> <p>- 400,000 ريال سعودي تدفع لتدالو وذلك لقاء إدارة سجل مالكي الوحدات. وتتغير قيمة هذه الرسوم من وقت لآخر به رأس مال الصندوق.</p> <p>يستهدف الصندوق دفع رسوم الإدراج الآتية:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50,000 ريال سعودي، تدفع لتدالو كرسوم إدراج مبدئية؛ و - رسوم بقيمة 0.03٪ من القيمة السوقية لصناديق الاستثمار العقاري، بحد أدنى قدره 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي. <p>يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل وما يتعلق به من دراسات وتحقيق وأتعاب الوساطة والتكميل الاستشارية والقانونية. وستبلغ هذه النسبة بحد أقصى 0.05٪ من صافي قيمة الأصول السنوية للصندوق.</p> <p>يكون الصندوق مسؤولاً عن جميع المصارييف التي تعزى إلى أنشطته واستثماراته والتخارج من استثماراته. ويتحمل الصندوق أيضاً جميع الأخرى المتعلقة بالخدمات المقدمة من الغير مثل المصارييف القانونية والاستشارية والخدمات الإدارية والمحاسبية وتشرين الأصول والحفظ، الحكومية للهيئات الرقابية وهيئة السوق المالية، وتكميل التأمين ذات الصلة وغيرها من الخدمات المهنية بالإضافة إلى مصاريف تطهير الأشعة إن وجدت. و من المتوقع أن تتجاوز هذه المصارييف ما نسبته 0.50٪ من صافي أصول الصندوق سنوياً.</p> <p>بلازا 1 : عمولة 7٪ من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف إدارية قدرها 7,500 ريال شهرياً ويتحمل كامل مصاريف التشغيل.</p> <p>ضيافة: عمولة 7٪ من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف إدارية قدرها 7,500 ريال شهرياً ويتحمل الدليل كامل مصاريف التشغيل.</p> <p>سوق شرق : عمولة 7٪ من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف إدارية قدرها 35 ألف شهرياً ويتحمل كافة مصاريف التشغيل.</p> <p>مبني الأندلس بجدة : عمولة تحصيل قدرها 9٪ من التحصيل النقدي ويتحمل المالك كافة مصاريف التشغيل</p> <p>لا يطبق</p> <p>يتحمل الصندوق جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشتريات والإشراف، وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها الصندوق للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة.</p> <p>سيقوم الصندوق بدفع لدار المراجعة الشرعية أتعاباً سنوية قدرها 12,500 ريال سعودي قابلة للتغيير</p>	<p>نوع الصندوق</p> <p>رسوم الاشتراك</p> <p>أتعاب الإدارة</p> <p>رسوم الحفظ</p> <p>أتعاب المدير الإداري</p> <p>أتعاب المحاسب القانوني</p> <p>أتعابأعضاء مجلس الإدارة المستقلين</p> <p>رسوم التسجيل لدى السوق المالية "تداول"</p> <p>رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية "تداول"</p> <p>تكاليف التعاملات</p> <p>مصاريف الصندوق</p> <p>أتعاب إدارة الأموال</p> <p>أتعاب التطوير</p> <p>مصاريف أصول الصندوق</p> <p>أتعاب لجنة الرقابة الشرعية</p>
---	--

الملحق (ط) مثال لاحساب الرسوم المتكررة

مثال لاحساب الرسوم المتكررة (عند طرح الصندوق)	
المصاريف التي يتم تحميلاً على أساس مبلغ الاشتراك الافتراضي (مليون ريال) وبافتراض حجم الصندوق 1,230	مليون ريال
1,000,000	مبلغ الاشتراك (ريال)
33	المحاسب القانوني (40 ألف)
224	المستشار القانوني (275 ألف)
122	رسوم التثنين (150 ألف)
41	مصاريف ادارية وأتعاب هيئة شرعية (50 ألف)
4	رسوم النشر على تداول (5 آلاف)
6	رسوم مراقبة من الهيئة (7.5 ألف)
244	رسوم الادراج (300 ألف)
325	رسوم التسجيل (400 ألف)
999,002	إجمالي قيمة الأصول بعد خصم المصاريف
3,497	أتعاب الادارة (%) 0.35
250	رسوم حفظ (%) 0.025
<hr/>	<hr/>
4,744	إجمالي الرسوم السنوية (ريال)
0.47%	نسبة الرسوم السنوية من مبلغ الإشتراك
<hr/>	<hr/>
7.97%	صافي العائد على استثمارات الصندوق قبل خصم رسوم الصندوق
7.50%	صافي العائد على استثمارات الصندوق بعد خصم رسوم الصندوق
74,968	الأرباح الصافية السنوية للمستثمر (ريال) (بخلاف العائد الرأسمالي وفقاً لظروف السوق)

ياسر بن علي الحديثي

العضو المنتدب والرئيس
 التنفيذي

ماجد بن أحمد الرويعي

رئيس المطابقة والالتزام ومسؤول
الإبلاغ عن عمليات غسيل الأموال