شروط وأحكام الصندوق

صندوق ميفك ريت

MEFIC CAPITAL

Internal - داخلي

تمت الموافقة على طرح تسجيل وإدراج وحدات صندوق ميفك ريت من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 1439/7/9هـ الموافق2018/3/26م

تاريخ آخر تحديث: 2026/02/05 م

الشروط والأحكام

صندوق ميفك ريت
MEFIC REIT Fund

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

شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي "ميفك كابيتال"
مدير الصندوق

أمين الحفظ: شركة البلاد 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 الطروحة من حجم الصندوق: 71.5%
عملة الصندوق: الريال السعودي
شهادة الاعتماد الشرعي: MEFIC-759-21-04-09-17
تاريخ إصدار الشروط والأحكام: 1439/7/9هـ الموافق 2018/3/26م وتاريخ أخر تعديل 1447/08/17 هـ الموافق 2026/02/05 م

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

1. المادة (4): رسوم الحفظ
2. المادة (15): الرسوم والأتعاب والعمولات: رسوم الحفظ
3. المادة (15.2) : طريقة احتساب الرسوم
4. الملحق (ح) ملخص الإفصاح المالي : رسوم الحفظ
5. حسب خطابنا المرسل الى هيئة السوق المالية رقم (MEFIC-2026-020) بتاريخ 2026/02/05م.

ماجد بن أحمد الرويعي
رئيس المطابقة والالتزام ومسؤول الإبلاغ عن عمليات غسيل الأموال

ياسر بن علي الحديثي
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

"لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أيّ مسؤولية أو أيّ خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أيّ 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 مُرخَّص له".

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

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

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

جدول المحتويات

1. إشعار هام 6
2. قائمة المصطلحات 7
3. دليل الصندوق 10
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 82
17. أصول الصندوق 82
18. مجلس إدارة الصندوق 84
19. مدير الصندوق 88
20. المستشار القانوني 92
21. أمين الحفظ 92
22. الشركة التي تتولى إدارة الأملاك 93
23. مراجع الحسابات 93
24. القوائم المالية 94
25. تعارض المصالح 94
26. رفع التقارير لمالكي الوحدات 95
27. اجتماع مالكي الوحدات: 96
28. حقوق مالكي الوحدات 97
29. معلومات أخرى 97

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

1. إشعار هام

تحتوي الشروط والأحكام هذه على معلومات تفصيلية تتعلق بصندوق ميفك ريت ("الصندوق") و بعملية طرح الوحدات في الصندوق ("الوحدات"). وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات – ويعد شراء المستثمر لأي من وحدات الصندوق إقرارا منه بإطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله لها – فسوف يُعامل المستثمرون على أنهم قد تقدموا 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 تعذرفهم 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 37-06029، وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-193-2006 بتاريخ 1427/6/19هـ)الموافق 2006/07/15م) ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري")، وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة (REIT) الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم 6-130-2016 بتاريخ 1438/01/23هـ الموافق 2016/10/24م ("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 المسؤولية 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، يتحمل جميع من يتلقى نسخة من هذه الشروط والأحكام مسؤولية الحصول على مشورة مستقلة من مستشار مالي مُرخَص 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 للفرصة 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 الأولي 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 (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة (د) من هذه الشروط والأحكام). ولا يُقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفهية أو خطية بخصوص الوحدات المطروحة، ولا ينبغي لها أن تُفسر أو يُعتمد عليها بأي شكل من الأشكال على أنها ضمان أو تأكيد لأرباح أو نتائج أو أحداث مستقبلية (بخلاف ما تم ذكره في هذه المسودة عن تبرع ملزم بفروق 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 تُشكّل أو قد يُنظر إليها على أنها تُشكّل "افتراضات مستقبلية". ويمكن تحديد هذه الافتراضات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "يخطط" أو "يقدر" أو "يعتقد" أو "يستهدف" أو "يتنبأ" أو "ربما" أو "سوف" أو "ينبغي" أو "من المتوقع" أو "من المفترض" أو صيغة النفي من هذه الكلمات أو مشتقاتها أو أي مصطلحات مشابهة. وتعكس هذه الافتراضات الآراء الحالية لمدير الصندوق فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية ولكنها لا تُعَد ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف النتائج أو الأداء أو الإنجازات الحقيقية للصندوق بشكل كبير عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية قد تُعبّر عنه هذه الافتراضات المستقبلية سواء صراحة أو ضمنياً. وبعض هذه المخاطر والعوامل التي قد تُحدِث هذا التأثير مبيّنة بالتفصيل في أقسام أخرى من هذه الشروط والأحكام (لمزيد من التفاصيل، يُرجى مراجعة الفقرة (د) من هذه الشروط والأحكام). وفي حال تحقُق 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 متوقَعة أو مُقدَرة أو مُخطَطة.

2. قائمة المصطلحات

لائحة الأشخاص المرخص لهم	تعني لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بقرار رقم 3-58-2017 وتاريخ 1438/12/27هـ (الموافق 2017/09/17م)، كما يتم تعديلها من وقت لآخر.
يوم العمل	يعني أي يوم تزاول فيه البنوك أعمالها بالمملكة 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 لتاسيس الصندوق والتي تبدا السنة المالية لها من تاريخ الادراج وتنتهي في 31 ديسمبر 2018م.
الصندوق	يعني **صندوق ميفك ريت**، و هو صندوق استثمار عقاري متداول عام متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية يديره مدير الصندوق "ميفك كابيتال".
مدة الصندوق	تعني 99 عاماً من تاريخ الإدراج قابلة للتجديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

مدير الصندوق	شركة الشرق الاوسط للاستثمار المالي –ميفك كابيتال-
أمين الحفظ	شركة البلاد للاستثمار.
المثمن العقاري	أي شركة تثمين معتمدة يستعين بها مدير الصندوق لتثمين أصول الصندوق.
مدير الأملاك	أي شركة يتم تعيينها من مدير الصندوق لإدارة أي من عقارات الصندوق.
المستأجر	أي شخص أو شركة تقوم باستئجار أي من عقارات الصندوق.
الأصول العقارية المبدئية	تعني الأصول المذكورة في شروط واحكام الصندوق التي سيتم الاستحواذ عليها من قبل مدير الصندوق في غضون 60 يوم تقويمي من تاريخ الاقفال.
عقارات مطورة تطويرا إنشائيا	العقارات المطورة والجاهزة للاستخدام ويشمل ذلك العقارات السكنية والتجارية وغيرها.
الاستثمار	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 وخاصا ومرخصة من هيئة السوق المالية أو تعاملات الودائع الاسلامية 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
إجمالي قيمة الأصول	هي القيمة الاجمالية لكل بند من الأصول في آخر قائمة مركز مالي للصندوق وتشمل على سبيل المثال لا الحصر النقد والمرابحات المتوافقة مع الضوابط الشرعية وصفقات أسواق النقد المتوافقة مع الشريعة والممتلكات الملموسة، والقيمة السوقية للأصول العقارية بحسب متوسط تقييم مقيمين معتمدين.
صافي قيمة الأصول	إجمالي قيمة أصول الصندوق محسوما منها الخصوم والالتزامات بما في ذلك الرسوم. والمصاريف.
صافي قيمة الأصول للوحدة	هي قيمة استرشادية للوحدة، ويحتسب بقسمة صافي قيمة الأصول على عدد وحدات الصندوق.
الطرح او الطرح الاولي	يعني الطرح الاولي العام للوحدات وفقا لهذه الشروط والأحكام واية فترة تمديد تدخل في ذلك.
مالك الوحدات من الجمهور	يعني مالك الوحدات الذي لا تنطبق عليه أي من الاتي: أي مالك وحدات يمتلك 5% أو اكثر من الوحدات؛و مدير الصندوق وشركاته التابعة؛ أحد أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
لائحة صناديق الاستثمار العقاري	تعني لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بقرار رقم 1-193-2006 وتاريخ 1427/06/19هـ (الموافق 2006/07/15م)
التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة	تعني التعليمات المتعلقة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية وفقا لقراراها رقم 1-135-2025م المؤرخ في 1447/06/03هـ (الموافق 2025/11/24م).
الطرف ذي العلاقة	يعني أياً مما يلي : مدير الصندوق أمين الحفظ مدير الاملاك أو المستأجر المثمن العقاري المحاسب القانوني أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو اي من المدراء التنفيذيين أو الموظفين لدى اي 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.

الأرباح المحتفظ به	تعني الأرباح المحتفظ بها من قبل الصندوق بعد توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية شاملة استثمارات صفقات وصناديق أسواق النقد، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي قد يعاد استثمارها في أصول إضافية للصندوق.
لجنة الرقابة الشرعيةلجنة الرقابة الشرعية	تعني لجنة الرقابة الشرعية المعينة من قبل مدير الصندوق للإشراف على عملياته والتأكيد لمجلس إداراته أن أنشطته متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية المعتمدة
الضوابط 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.
تداول	تعني شركة السوق المالية السعودية.
الوحدة	تعني الوحدات التي يملكها مالكو الوحدات في الصندوق وهي حصة مشاعة لملكية أصول الصندوق.
مالك الوحدات	الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق.
طرف مؤمن عليه	مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة ،وأمين الحفظ، وكل مدير عقار ، وأعضاء لجنة الرقابة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق.
صافي أرباح الصندوق	تعني إجمالي عوائد الصندوق والتي تشمل العوائد الايجارية للعقارات بالاضافة إلى أرباح الاستثمارات الأخرى ، بعد خصم غجمالي المصروفات التي تحملها مدير الصندوق.
الأراضي البيضاء	تعني كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني.
مجلس إدارة الصندوق	مجلس إدارة الصندوق ، يعين أعضائه من قبل مدير الصندوق لمراقبة أعمال الصندوق.
عضو مجلس الإدارة المستقل	هو عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق لا يكون موظفا أو عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو تابع له أو أمين الحفظ، وليس له علاقة عمل جوهرية او علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو تابع له أو أمين الحفظ.
ضريبة القيمة المضافة	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% بدءا من 1 يناير 2018م (1439/04/14هـ) وتم تعديلها لاحقا إلي 15% وتم فرض ضريبة القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة الامداد ابتداء من الانتاج ومرورا بالتوزيع وحتى مرحلة البيع النهائي للسلعة أو الخدمة.يدفع المستهلك تكلفة ضريبة القيمة المضافة على السلع والخدمات التي يشتريها ، اما المنشآت فتدفع للحكومة ضريبة القيمة المضافة التي يتم تحصيلها من عمليات شراء المستهلكين، وتسترد المنشآت ضريبة القيمة المضافة التي دفعتها لمورديها.
الرهن	عقد يضع بموجبه المدين (المستأجر) مالاً منقولاً (وحدات في الصندوق) في حيازة دائنه (الصندوق) ضماناً للوفاء بالتزام تجاري (عقد الايجار).

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 الالكتروني: http://www.pkfalbassam.com/

المستشار القانوني

مكتب نايف بن محمد السالم للمحاماة
الرياض طريق الملك عبدالعزيز – مكتب 11 –مبنى العقيل
ت:+966507777779
الموقع الالكتروني: www.lawboutique.info

مديرو الأملاك

مدير أملاك ومدير عقار الضيافة وعقار بلازا1 وعقار "مجمع تجاري بالرياض"
شركة المقصد للتطوير العقاري
الرياض – حي القيروان
الموقع الالكتروني: www.almaqsd.co -

مدير أملاك ومديرعقار جدة
شركة الأصول المستديمة
جدة – طريق الأمير سلطان
الموقع الالكتروني : www.sproperty.sa

المثمنون العقاريون

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

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

أملاك المدينة للعقارات
2101، برج الدرة
الشارقة، الامارات العربية المتحدة
00971 6 511 4000
الموقع الإلكتروني: www.propertiesre.com

شركة فاليو سترات
702أبراج القصر
واحات دبي السيليكون – دبي –االمارات العربية المتحدة
+971 4 326 2233
http://www.valustrat.com

المستشار الشرعي

دار المراجعة الشرعية
مملكة البحرين
مبنى 872 مكتب 41 و 42 طريق 3618 السيف 436
الموقع الالكتروني: shariyah.com

دراسة الجدوي

شركة فاليو سترات
مبنى الملك فيصل الخيرية الدور السادس – مجمع الفيصلية –
الرياض – المملكة العربية السعودية
هاتف : +966 011 2935127
الموقع الالكتروني: 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
المملكة 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
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.riyadbank.com
البريد الإلكتروني: contactus@riyadbank.com

البنك السعودي الفرنسي
طريق المعذر
ص.ب 06006، جدة 11004
هاتف: 99-289-11 966+
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: 2256000 96611+
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa
البريد الإلكتروني : contactus@aljaziracapital.com.sa

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

4. ملخص عن الطرح

اسم صندوق الاستثمار العقاري المتداول	اسم الصندوق هو "صندوق ميفك ريت"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية. وقد تم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية و يخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.
مدير الصندوق	شركة ميفك كابيتال، وهي شركة مساهمة، مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية رقم 1010237038، وهي شخص مرخص بموجب ترخيص رقم (37-06029)
أمين الحفظ	شركة البلاد للاستثمار
المحاسب القانوني	شركة ابراهيم احمد البسام وشركاؤه – محاسبون قانونيون
الأهداف الاستثمارية	إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل دوري للمستثمرين من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرّة للدخل متواجدة في المملكة العربية السعودية ودول الخليج العربي
فترة الطرح الأولي	20 يوم عمل تبدأ في 18 رجب 1439 ه الموافق 4 أبريل 2018م وتنتهي في 29 شعبان 1439ه الموافق 15 مايو 2018م
حجم الصندوق	يبلغ حجم الصندوق 1,230,000,000 ريال سعودي مقسمة على 123,000,000 وحدة
الجزء النقدي والجزء العيني من الطرح وفقا للخطة الرئيسية للطرح	1,230 مليون ريال سعودي الاشتراك العيني : 350.5 مليون ريال سعودي بمايعادل 35.05 مليون وحدة (28.5%) الاشتراك النقدي : 879.5 مليون ريال سعودي بمايعادل 87.95 مليون وحدة (71.5%)
الحد الأدنى للمبلغ النقدي المطلوب تجميعه بالطرح الأولي	الاشتراك النقدي : 400 مليون ريال سعودي بمايعادل 40.00 مليون وحدة (32.5%) وفي هذه الحالة سيتم تجميع المبلغ المتبقي (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 تمويل قيمته 215 مليون ريال سعودي متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية. وفي هذه الحالة سيكون رأس مال الصندوق 1,015 مليون ريال سعودي. والجدير بالذكر أنه تم الإتفاق مع أحد البنوك لتدبير التمويل في حالة الإحتياج له وفي حالة تم تجميع مبلغ مابين 400 إلي 879.5 مليون سيتم تغيير النسبة العينية بناء على ماتم جمعه
سعر الوحدة	10 ريال سعودي.
الحد الأدنى للإشتراك الأولي	50 وحدة أي مايعادل 500 ريال سعودي.
الحد الأعلى للإشتراك الأولي	6,149,950 وحدة أي مايعادل 61,499,500 ريال سعودي.
العائد الصافي المتوقع للصندوق	يبلغ العائد الصافى المستهدف للصندوق 7.50 % خلال أول عام من طرحه
تبرع ملزم بفروق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف	الرجوع لملحق (ب) في نهاية المسودة
شروط التبرع الملزم بفروق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف	الرجوع لملحق (ب) في نهاية المسودة
فترة الحظر على المساهمات العينية	فيما يتعلق بالأصول التي سيقوم صندوق ميفك ريت بشرائها دون تأجيرها لملاكها القدامى بعقد إيجار واحد؛ فسيكون هنك فترة حظر على بيع المساهمات العينية لهؤلاء المستثمرين **لمدة عام واحد**. أما

	فيما يتعلق بالأصول التي سيقوم صندوق ميفك ريت بشرائها مع تأجيرها لملاكها القدامى بعقد إيجار واحد؛ فسيكون هنك 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	يستهدف مدير الصندوق توزيع – مرتين سنويا في نهاية الربع الأول والثالث من كل عام ميلادي - أرباح نقدية سنوية على المستثمرين لا تقل عن 90٪ من صافي ربح الصندوق السنوي، وذلك باستثناء 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 تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن 50٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب أخر قوائم مالية مدققة.
أتعاب هيكلة التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة 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.
التثمين وعدد مرات إجرائه	يتم إجراء تثمين 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 مقدما 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	يتم إحتساب رسوم الحفظ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق وبحد أدنى قدره 12,500 ريال شهريًا وذلك بما يعادل 0.025% بحد أدنى و 0.050% بحد أعلى و بحسب جدول طريقة إحتساب رسوم الحفظ الموضح في المادة 15.2
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 عميلك"، 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 صفقات بمقدار 1% من سعر الشراء او البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراءه أو بيعه من الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي 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 السعى	تبلغ رسوم السعي 16.16 مليون ريال ويتم دفعها مرة واحدة فقط للوسطاء بعد اتمام الصفقات. ورسوم السعي هي الرسوم التي يتقاضاها الوسيط بين البائع والمشتري نظير الدلالة ومحاولة تقريب وجهات النظر بين البائع والمشتري.

الفرق بين رسوم الصفقات ورسوم السعي	**التعريف** - رسوم الصفقات: هي رسوم يتقضاها مدير الصندوق مقابل قيامه بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط البيع والشراء واتمام عمليات الاستحواذ. - رسوم السعي:- هي الرسوم التي تقاضاها الوسيط بين البائع والمشتري نظير الدلالة ومحاولة تقريب وجهات النظر بين البائع والمشتري. **النسبة** - رسوم الصفقات: 1% من سعر الشراء أو البيع - رسوم السعي: جرى العرف أنها تكون في حدود 2.5% من قيمة الأصل المستحوذ عليه. **الجهة المحصلة** - رسوم الصفقات: مدير الصندوق - رسوم السعي: الوسطاء العقاريين
أتعاب المحاسب القانوني	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعابا سنوية بقيمة 55,000 ريال سعودي
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"	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.
أتعاب إدارة الأملاك وإدارة العقار	بلازا 1 : عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف ادارية قدرها 7,500 ريال شهريًاويتحمل المالك كامل مصاريف التشغيل. ضيافة: عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف ادارية قدرها 7,500 ريال شهريًا ويتحمل المالك كامل مصاريف التشغيل. سوق شرق : عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف إدارية قدرها 35 ألف شهريا ويتحمل المالك كافة مصاريف التشغيل. مبنى الإندلس بجدة : عمولة تحصيل قدرها 9% من التحصيل النقدي ويتحمل المالك كافة مصاريف التشغيل.
أتعاب لجنة الرقابة الشرعية	تبلغ أتعاب لجنة الرقابة الشرعية 12,500 ريال سنويا تدفع بشكل نصف سنوي.
تكاليف التعاملات	سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على الأصول العقارية وتشمل تكلفة ما يتعلق باالاستحواذ على أي أصل وما يتعلق به من دراسات جدوى وتكاليف للاستشارات القانونية وإعداد الفحص النافي للجهالة والتكاليف الاستشارية والقانونية والتثمين ورسوم ومصاريف تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص. ولن تتجاوز تكاليف التعاملات 0.5% من صافي قيمة اصول الصندوق سنويا، وسوف يتم خصم المصاريف الفعلية فقط والإفصاح عنها وفقا لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة او قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما احدث.
مصاريف الصندوق الأخرى	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 وتثمين الأصول والحفظ، والتكاليف الحكومية للهيئات الرقابية وهيئة السوق المالية، 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.
حقوق التصويت	يحق لمالك الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات. بالإضافة إلى ذلك، يجب أخذ موافقة مالكي الوحدات لإقرار كل "تغيير أساسي" على الصندوق. وتُعتبر 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.
الزكاة	لايتولى مدير الصندوق إخراج الزكاة عن حملة الوحدات الاستثمارية وتقع مسؤولية إخراج الزكاة على حملة الوحدات الاستثمارية حسب ما يملكمون من وحدات استثمارية.
ضريبة القيمة المضافة	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% بدءا من 1 يناير 2018م (1439/04/14هـ) وتم تعديلها لاحقا إلي 15%وتم فرض ضريبة القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة الامداد ابتداء من الانتاج ومرورا بالتوزيع وحتى مرحلة البيع النهائي للسلعة أو الخدمة.يدفع المستهلك تكلفة ضريبة القيمة المضافة على السلع والخدمات التي يشتريها ، اما 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.
القيود على التحويلات	يتم تداول الوحدات بنفس الطريقة التي يتم بها تداول أسهم الشركات المدرجة في "تداول". ويجوز لمالكي الوحدات بيع وشراء الوحدات خلال ساعات التداول اليومية من خلال السوق عبر الوسطاء الماليين المرخص لهم.
عوامل المخاطرة	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.
النظام النافذ	يخضع صندوق الاستثمار العقاري إلى أنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح النافذة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية.
ملخص استراتيجية الصندوق	إن الهدف الرئيسي للصندوق هو تحقيق توزيعات نقدية مستقرة وقابلة للنمو لمالكي الوحدات من خلال الاستحواذ على أصول عقارية جيدة ولها مواقع مميزة وأياض من خلال البحث عن نهاية العقود عن عائد أفضل من الحالي. ويعتزم الصندوق تحقيق زيادة في قيمة الصندوق الاستثمارية عن طريق: (أ) إعادة استثمار الدخل المحتفظ به في أصول استثمارية عقارية مجدية؛ 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 بالطرق المثلى وبشكل أفضل وذلك من خلال تجزئة أو دمج المساحات وكذلك جذب ماركات شهيرة. 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.

	الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة بعد إقفال الطرح
الجدول الزمني المتوقع لعملية إدراج الصندوق في السوق	إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية توقيع اتفاقية البيع والشراء والتأجير إفراغ 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 ه الموافق 4 أبريل 2018م وتنتهي في 29 شعبان 1439ه 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 الفائض 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 مقفل متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية. ويتم إدارة الصندوق من قبل شركة ميفك كابيتال، وهي "شخص مرخص له" من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم 37-06029. وتشكل هذه الشروط والأحكام العلاقة التعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات، والتي تأسس الصندوق بمقتضاها.

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 مقفل 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 للتجديد لمدة مماثلة عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

8. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

1) حدد مدير الصندوق عدد من الأصول عقارية المُدرة للدخل المراد الاستحواذ عليها والتي تتواجد في المملكة العربية السعودية ودولة الامارات 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 المحتفظ 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 الامارات 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) ويهدف الصندوق إلى القيام بتوزيع مرتين سنويا 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 وتجديد 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 أخر 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، و ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.
5) يسعى الصندوق بشكل عام للاستحواذ على أو الاستثمار في الأصول العقارية الفندقية و/أو التجارية و/أو الإدارية"أبراج مكتبية" و/أو اللوجستية و/أو السكنية و/أو ذات الاستخدام المتعدد المُدرة للدخل.

سياسة توزيع الأرباح

يستهدف مدير الصندوق توزيع مرتين سنويا 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. و من 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 مُدِرة للدخل متواجدة في المملكة العربية السعودية و دول الخليج العربي. يهدف الصندوق إلى توزيع 90% من صافي أرباح الصندوق لحملة الوحدات على الاقل مرتين سنوياً وذلك خلال 90 يوم من نهاية السنة المالية في 31ديسمبر (الربع الأول) للتوزيع الأول بينما سيتم توزيع القسط الثاني خلال الربع الثالث من العام.

9. ملخص استراتيجيات الصندوق ووصف عام لأصول الصندوق

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

نوع الاستثمار	الحد الأدنى	الحد الأعلى
عقارات مطورة تطويرا إنشائيا يحقق دخل دوري وتاجيري	%75	%100
التطوير العقاري	%0	%25
عقود المنفعة	%0	%25
النقد	%0	%25
الاستثمار خارج المملكة العربية السعودية	%0	%25
أدوات الدين المتداولة والمطروحة طرحا عاما ومرخصة من قبل الهيئة والمتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية	%0	%25
صناديق أسواق النقد المرطروحة طرحا عاما وخاصا ومرخصة من هيئة السوق المالية والمتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية	%0	%25
تعاملات الودائع الاسلامية 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	%0	%25
الصناديق الاستثمارية المتوافقة مع الضوابط الشرعية ومدرجة في تداول و اسهم شركات عقارية متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية ومدرجة في تداول	%0	%25
الأراضي البيضاء	لن يستثمر الصندوق في 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 مواقع مميزة وأياض من خلال البحث عن نهاية العقود عن عائد أفضل من الحالي. ويعتزم الصندوق تحقيق زيادة في قيمة الصندوق الاستثمارية عن طريق:

(أ) إعادة استثمار الدخل المحتفظ به في أصول استثمارية عقارية مجدية بعائد لايقل عن 8% مع عدم تركيز الأصول في قطاع أو منطقة معينة بحيث تتنوع 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 استراتيجات 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 و التخطيط لها بعناية تأخذ بعين الاعتبار طبيعة القطاع العقاري ومستويات العرض والطلب والعوامل الجغرافية والسياسية و التقلبات الدورية لمختلف فئات القطاع العقاري. وينوي الصندوق الاستثمار في عقارات تجارية و ذات استخدام متعدد وعقارات فندقية و إدارية ولوجستية وفي أصول عقارية للبيع بالتجزئة المؤجرة لشركات أو أفراد أو مشغلة بشكل مباشر.

ج ـ 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 (السكني، التجاري، المكاتب الإدارية والقطاع الفندقي). وسوف تتألف الأصول العقارية المبدئية للصندوق من الثماني عقارات التالية:

1) " مجمع تجاري بالرياض"
2) "مبنى تجاري وإداري بجدة"
3) بلاز1
4) منبى الضيافة
5) فندق درنف أجياد
6) فندق درنف كديّ
7) ذا باد – دبي – الامارات العربية المتحدة.

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

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 إقفال 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 ـ ويوضح الجدول التالي وصف عام للأصول العقارية التي سوف يستحوذ عليها الصندوق

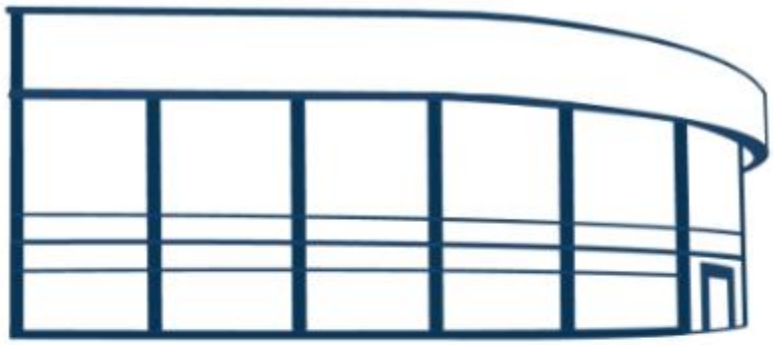
اسم العقار	المدينة	الملكية / المنفعة	حالة التطوير	قيمة الشراء	الايجارالسنوي الصافي	نسبة العائد الاجمالي	نسبة العقار من الصندوق	نسبة العائد لمجموع عوائد الصندوق
" مجمع تجاري بالرياض"	الرياض	ملكية	مطور	665,000,000	40,803,399.00	%6.14	%55	%42
"مبنى تجاري وإداري بجدة"	جدة	ملكية	مطور	45,000,000	4,050,000.00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

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

**تم الإستحواذ على 32 شقة سكنية في ذا باد بمنطقة الخليج التجاري بدبي بدولة الإمارات العربية المتحدة بإجمالي 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	يمتلك 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 المستأجرين يعملون في تجارة الأجهزة المنزلية والستائر والمفروشات والأثاث
الموقع	المملكة العربية السعودية – الرياض -حي الجزيرة – الطريق الدائري الشرقي
مساحة قطعة الأرض	حوالي 120,205متر مربع
مساحات البناء/العمر	حوالي 77,299 متر مربع/ تم افتتاح المجمع التجاري في عام 1432هـ الموافق 2012م
عدد الأدوار	دور واحد
عدد الوحدات وأنواعها	187 صالات عرض

معدلات الإشغال خلال الأعوام الماضية	عام 2015 : 94% عام 2016 : 93% عام 2017 : 97%
عمر البناء	7 سنوات هجرية منذ 1432هـ .
التاريخ التشغيلي للمبنى	منذ 1432/05/19هـ "حسب شهادة إتمام البناء"
إجمالي تكلفة الشراء	665 مليون ريال سعودي
عدد العقود المؤجر من خلالها جميع المحلات	171 عقد
التاريخ التأجيري للعقار	قيمة الايجارات لآخر 3 سنوات موضحة أدناه: 2015: 39,693,985.03 ريال سعودي 2016: 36,111,363.39 ريال سعودي 2017: 36,535,792.10 ريال سعودي
الاستخدام	مجمع تجاري
مدير الأملاك ومدير العقار	"شركة المقصد للتطوير العقاري "

الإيجار المستهدف من العقار خلال السنوات المقبلة

السنة		2018	2019	2020	2021
"مجمع تجاري بالرياض"	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	40.8	42.0	43.3	44.6
	العائد علي سعر شراء العقار %	6.1%	6.3%	6.5%	6.7%
	نسبة صافي الدخل إلي إجمالي دخل العقارات %	42%	43%	43%	44%

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 إنتفاع بالمبنى
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 مانسبته 12.19% 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	
العقار موضوع هذا العقد	" مجمع تجاري بالرياض"
سعر الشراء	665 مليون ريال سعودي "سيقوم صندوق ميفك ريت بتملك العقار"
تفاصيل الصفقة	أن الصفقة ستتكون من جزئين **الأول:** سيكون اتفاقية شراء حق الإنتفاع 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 .
التنازل عن اتفاقيات	- 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.
القانون المطبق	تخضع هذه الاتفاقية للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية

تفاصيل عقد الإدارة وأكبر المستأجرين	
مدير المشروع	شركة المقصد للتطوير العقاري
الأتعاب	عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف إدارية قدرها 35 ألف شهريا ويتحمل المالك كافة مصاريف التشغيل.
المهام	تحصيل الإيجار و البحث عن أفضل العروض المناسبة من عقود التشغيل والصيانة لمختلف الأعمال والإشراف عليها ومتابعتها ومتابعة المستأجرين كما أنه موكل إليه متابعة عقود النظافة ومتعهدي الأمن والصيانة وأي عقود أخري ذات صلة يحتاجها المجمع التجاري.
المدة	العقد سنوي يتجدد تلقائيا مالم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم الرغبة بالتجديد قبل إنتهاء العقد ب 60 يوم
شروط الفسخ	يحق لمدير الصندوق فسخ العقد دون تعويض متي ماوقع مايلي:- 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.

أكبر ثلاثة مستأجرين تجاريين في " مجمع تجاري بالرياض"

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

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 الإذن المسبق من المؤجر. • في حال مغادرة المستأجر الموقع قبل انتهاء مدة العقد الأساسية يكون ملتزم بكامل الايجار للسنة التي أخلى فيها العين الموضحة ويضاف إليها كافة المصاريف التي يكون المؤجر قد تكبدها (على أن يمكن المؤجر المستأجر بالانتفاع بالعقار طوال المدة التي دفع الإيجار عنها).

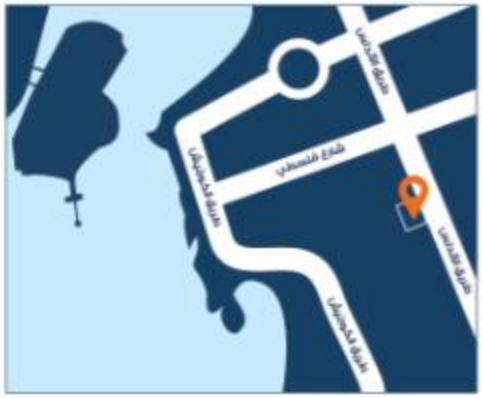
المستأجر الثاني: مجموعة القفاري – هاي بوينت	
تاريخ بدء عقد الإيجار	1434/02/19هـ الموافق 2013/01/01م
مدة العقد	10 سنوات ميلادية ينتهي في 1444/06/08 هـ الموافق 2023/01/01م
نوع الإيجار	عقد تأجير يتحمل المستأجر الصيانة فيما يتحمل المؤجر تكلفة التأمين والادارة.
الاستخدام المسموح به	معرض تجاري
إجمالي قيمة الإيجار (خلال مدة العقد)	عقد ايجار لمدة 10 سنوات بإجمالي قيمة إيجارية 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
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 الإذن المسبق من المؤجر. • في حال مغادرة المستأجر الموقع قبل انتهاء مدة العقد الأساسية يكون ملتزم بكامل الايجار للسنة التي أخلى فيها العين الموضحة ويضاف إليها كافة المصاريف التي يكون المؤجر قد تكبدها أو في حال أوقف نشاطه لمدة 15 يوم متصلة أو 30 يوم منفصلة يحق للمؤجر إلغاء العقد (على أن يمكن المؤجر المستأجر بالانتفاع بالعقار طوال المدة التي دفع الإيجار عنها).
المستأجر الثالث: حمد المنيع وشركاه للتجارة المحدودة	
تاريخ بدء عقد الإيجار	1438/04/01هـ الموافق 2016/12/29م
مدة العقد	5 سنوات هجرية ينتهي في 1443/03/30 هـ الموافق 2021/11/06م
نوع الإيجار	عقد تأجير يتحمل المستأجر الصيانة فيما يتحمل المؤجر تكلفة التأمين والادارة.
الاستخدام المسموح به	معرض تجاري
إجمالي قيمة الإيجار (خلال مدة العقد)	عقد ايجار لمدة 5 سنوات بإجمالي قيمة إيجارية 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.
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 الإذن المسبق من المؤجر. • يحق للمؤجر أن ينهي العقد بموجب إخطار للمؤجر في حال أوقف المستأجر نشاطه لمدة 20 يوم.

إقرارات مدير الصندوق
- يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مالك حق الإنتفاع وهو "صندوق ميفك سوق شرق" حيث أن صندوق ريت ميفك سيقوم بشراء حق الإنتفاع منه. - يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مالك حق ملكية " مجمع تجاري بالرياض" ؛ حيث يملك صاحب السمو الملكي الأمير متعب بن عبدالعزيز آل سعود مانسبته 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 الصندوق أومدير العقارات المرتبطة بالصندوق أومالك العقارات المرتبطة بالصندوق أومستأجر/مستأجرين 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 عد 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.

العقار الثاني "مبنى تجاري وإداري بجدة" | عقد ملكية

موقع "مبنى تجاري وإداري بجدة"





وصف العقار | "مبنى تجاري وإداري بجدة"	
اسم العقار	"مبنى تجاري وإداري بجدة"
مالك العقار الحالي	يملك العقار حاليا حسب صك الملكية السيد/أنس بن عبدالعزيز بن علي العقلاء نيابة عن المالك الفعلي للعقار (صندوق قناص2)
نبذه عن العقار ونوعه	يستخدم العقار حالياً كمبنى تجاري مكتبي وتجاري تجزئة مشغل بالكامل لشركة شركة الاصول المستديمة ويتكون العقار من عدد عشر محلات تجزئة و ستة ادوار 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 1401/07/12هـ الموافق 1981/05/16م حسب تصريح البناء

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

الإيجار المستهدف من العقار خلال السنوات المقبلة

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

يمتلك "صندوق قناص 2" المبنى

شهادة اتمام البناء

لايوجد شهادة إتمام بناء

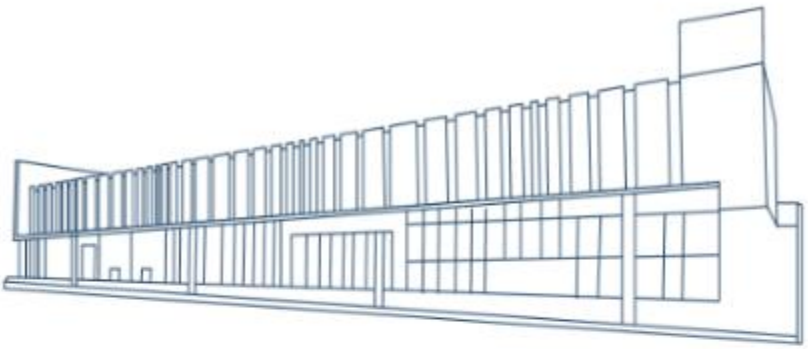
أهم شروط اتفاقية تأجير العقار

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

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 الإنتفاع منه. - باستثناء ماتم 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 أومدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أومالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أومستأجر/مستأجرين 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 عد 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.

العقار الثالث | بلازا 1 | عقد منفعة

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 قناص يمتلك حق منفعة العقار المقام على أرض مستأجرة لمدة 8 سنوات ونصف بمبلغ ايجار 30.5 مليون ريال سعودي لمدة العقد. ينتهي عقد ايجار الأرض شهر صفر عام 1448 هـ الموافق شهر يوليو 2026م عند انتهاء عقد إيجار الأرض تعود كامل ملكية المشروع (الأرض + العقار) لمالك الأرض.
نبذه عن العقار ونوعه	العقار هو مجمع سكني خاص (كمباوند) ومجمع تجاري لعدد من المحلات التجارية العالمية في مجال الأطعمة والمشروبات و يتكون العقار من : قبو ودور أرضي وميزانيين ودور أول وملاحق علوية
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 وعمر العقار ثلاث سنوات منذ 1436هـ
عدد الأدوار المتكررة	3 ادوار
عدد الوحدات وأنواعها	51 وحدة سكنية و 12 وحدة تجارية

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

الإيجار المستهدف من العقار خلال السنوات المقبلة

السنة		2018	2019	2020	2021
بلازا 1	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	12.6	12.8	13.2	13.6
	معدل العائد الداخلي IRR %	10.6%	10.6%	10.6%	10.6%
	نسبة صافي الدخل إلي 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 بالمبنى

شهادة اتمام البناء

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

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

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

أكبر ثلاثة مستأجرين بعقار بلازا 1

المستأجر الأول | شركة الشغف العربية "فايف قايز"	
تاريخ بدء عقد الايجار	1436/11/18 حتى 1446/11/18
مدة العقد	عشر سنوات هجرية ملزمة للطرفين
العقار موضوع هذا العقد	مشروع بلازا 1 – مبنى تجاري وسكني
قيمة الايجار	16,322,233 ريال سعودي لكامل مدة العقد (10 سنوات) بإيجار سنوي قدره 1,632,223 ريال
شروط إلغاء العقد	إذا تأخر المستأجر عن دفع كامل الايجار أو أية قيمة أخرى مطلوبة منه بعد إشعاره كتابيا خلال 30 يوم من استحقاقها يحق للمؤجر إيقاف الخدمات فإن لم يدفع بعد إشعار المرة الثانية كتابيا خلال 15 يوم بعد ذلك يحق للمؤجر فسخ العقد في أي وقت.
طريقة دفع الايجار	دفعتين بشكل نصف سنوي
التنازل عن اتفاقيات التأجير	- لا يحق لمستأجر المشروع التنازل عن عقد الايجار الا بموافقة المؤجر.
القانون المطبق	تخضع هذه الاتفاقية للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية

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

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

التنازل عن اتفاقيات التأجير	- لا يحق لمستأجر المشروع التنازل عن عقد الايجار الا بموافقة المؤجر.
القانون المطبق	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 الإنتفاع وهو "صندوق ميفك قناص " حيث أن صندوق ريت ميفك سيقوم بشراء حق الإنتفاع منه. - يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أومدير العقارات المرتبطة بالصندوق أومالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجري 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 عد 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.

العقار الرابع | مبني الضيافة | عقد منفعة

موقع عقار الضيافة





وصف عقار الضيافة	
اسم العقار	مبنى الضيافة
مالك العقار الحالي	يمتلك حق ملكية العقار زايد بن فهد السكيبي. والجدير بالذكر أن صندوق ميفك القناص يمتلك حق منفعة العقار المقام علي أرض مستأجرة لمدة 18 سنة. عند إنتهاء عقد الايجار تعود كامل ملكية المشروع (عقار+ مبنى) لمالك الأرض.
نبذة عن العقار ونوعه	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
الموقع	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 المبنى حديث البناء وحصل على رخصة اتمام البناء في 1439/04/13هـ
عدد الأدوار	دور أرضي وقبو ودورين متكرره
عدد الوحدات وأنواعها	9 مواقع مخصصة للمطاعم الفاخرة وكذلك دور اول يحتوي على مركز سبا نسائي فاخر "SPA"
معدلات الإشغال خلال الأعوام الماضية	لاينطبق 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 تاجيره 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		2018	2019	2020	2021
ضيافة	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	9.9	10.2	10.5	10.8
	معدل العائد الداخلي IRR %	10.1%	10.1%	10.1%	10.1%
	نسبة صافي الدخل إلي إجمالي دخل العقارات %	10%	10%	10%	11%

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 ميفك القناص" حق إنتفاع بالمبنى

شهادة اتمام البناء

توجد شهادة إتمام بناء رقم 1314/1439 بتاريخ 1439/4/13 هجري

أهم شروط اتفاقية تأجير العقار

إتفاقية بيع وشراء حق منفعة العقار وعقد الإدارة والإيجار	
مشتري حق المنفعة	صندوق ميفك ريت
بائع حق المنفعة	صندوق ميفك قناص
مدير الأملاك	شركة المقصد للتطوير العقاري

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

إقرارات مدير الصندوق
- يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مالك حق الإنتفاع وهو "صندوق ميفك قناص " حيث أن صندوق ريت ميفك سيقوم بشراء حق الإنتفاع منه. - يقر مدير الصندوق وبحسب علمه في وقت طرح الصندوق أنه لا يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر بين الصندوق ومدير الصندوق أومدير العقارات المرتبطة بالصندوق أومالك العقارات المرتبطة بالصندوق أومستأجري 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 عد 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.

العقار الخامس | فندق درنف أجياد | عقد ملكية

موقع درنف أجياد



موقع عقار درنف أجياد



وصف عقار درنف أجياد	
اسم العقار	فندق درنف أجياد
مالك العقار الحالي	فهد إبراهيم الموسى محمد بن عبدالرحمن العيسى عمر بن عبدالله قاضي
نبذه عن العقار ونوعه	الفندق عبارة عن عدد 2 مبنى 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 إليكتروني
الموقع	المملكة العربية السعودية - مكة- حي ريع بخش متفرع من شارع أجياد.
مساحة قطعة الأرض	1,781 متر مربع
مساحات البناء/طبيعة العقار	10,401 متر مربع ويعد المبنى 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 حقق الفندق متوسط معدل إشغال قدره 69% والجدير الذكر أنه خلال موسم الحج حقق الفندق معدل إشغال 97%.
عمر المبني	.افتتح المبنى في رمضان 1438هـ 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

الإيجار المستهدف من العقار خلال السنوات المقبلة

السنة		2018	2019	2020	2021
درنف أجياد	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	10.0	10.0	10.0	10.0
	العائد علي سعر شراء العقار %	8.1%	8.1%	8.1%	8.1%
	نسبة صافي الدخل إلي إجمالي دخل العقارات %	10%	10%	10%	10%

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

لايوجد

شهادة اتمام البناء

لايوجد

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

إتفاقية بيع وشراء العقار وعقد الإدارة والإيجار	
المشتري	صندوق ميفك ريت
البائع	فهد إبراهيم الموسى محمد بن عبدالرحمن العيسى عمر بن عبدالله قاضي
تفاصيل عقد الإيجار	لاينطبق
المستأجر ومدير الأملاك	لاينطبق
تاريخ بدء عقد الايجار	لاينطبق
مدة العقد	لاينطبق
العقار موضوع هذا العقد	فندق درنف أجياد – مبنى سكني

سعر شراء العقار (حق ملكية)	123 مليون ريال سعودي.
قيمة الايجار السنوي	لاينطبق
طريقة دفع الايجار	لاينطبق
التنازل عن اتفاقيات التأجير	- لا يحق لمستأجر المشروع التنازل عن عقد الايجار الا بموافقة المؤجر.
شروط إلغاء العقد	لا توجد شروط.
التاريخ التأجيري للعقار	.بدأ التشغيل التجريبي للعقار منذ شهر رمضان 1438هـ الموافق يونيو 2017م وبلغت الايرادات التقريبية لنصف عام 2017م حوالي 6 مليون ريال سعودي . وتم تأجيره أيضا منذ بداية عمليات صندوق ميفك ريت بقيمة 10 مليون ريال سنويا حتى سبتمبر 2020
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 أومدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أومالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أومستأجر/مستأجرين 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 عد 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.

العقار السادس | فندق درنف كدي | عقد ملكية

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 كبرى ومطعم وكوفي شوب وقاعة للأطفال وقاعة نادي رياضي والفئة 3 نجوم مرخص لعدد 410 حاج - العقار مقام على أرض مملوكة بموجب صك ملكية إليكتروني
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 المبنى	عمر المبنى 4 سنوات.

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

الإيجار المستهدف من العقار خلال السنوات المقبلة

السنة		2018	2019	2020	2021
درنف كدي	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	5.0	5.0	5.0	5.0
	العائد علي سعر شراء العقار %	8.8%	8.8%	8.8%	8.8%
	نسبة صافي الدخل إلي إجمالي دخل العقارات %	5%	5%	5%	5%

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

لايوجد

شهادة اتمام البناء

لايوجد

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

إتفاقية بيع وشراء العقار وعقد الإدارة والإيجار	
المشتري	صندوق ميفك ريت
البائع	فهد بن إبراهيم الموسى
تفاصيل عقد الإيجار	سيقوم صندوق ميفك 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	لاينطبق
تاريخ بدء عقد الايجار	لاينطبق
مدة العقد	لاينطبق
العقار موضوع هذا العقد	فندق درنف كدي – مبنى سكني

سعر شراء العقار (حق ملكية)	57 مليون ريال سعودي.
قيمة الايجار السنوي	لاينطبق
التاريخ التأجيري للعقار	منذ عام 2015 والفندق مؤجر بعقد واحد بمبلغ ثابت حتى نهاية عام 2017م وتبلغ القيمة التأجيرية لكل سنة 3,500,000 ريال سعودي 2015:. 3,500,000ريال سعودي 2016:.3,500,000 ريال سعودي 2017:3,500,000ريال سعودي وتم تأجيره بقيمة 5 مليون ريال سنويا منذ بداية العمليات التشيغيلية لصندوق ميفك ريت حتى سبتمبر 2020
القانون المطبق	تخضع هذه الاتفاقية للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية

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 أومدير العقارات المرتبطة بالصندوق أومالك العقارات المرتبطة بالصندوق أو مستأجري 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 عد 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. -

العقار السابع | ذا باد The Pad | عقد ملكية | دبي

موقع ذا باد The Pad بالخليج التجاري بدبي بالإمارات العربية المتحدة





وصف عقار ذا باد The Pad	
اسم العقار	ذا باد The Pad
المالك الحالي	باد بروبريتز ناين ليمتد
نبذه عن العقار	عدد 32 شقة سكنية من إجمالي مبنى سكني يحتوي على 253 شقة سكنية ويطل على منطقة وسط المدينة والخليج التجاري وبرج خليفة.
الموقع	قطعة 72الخليج 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

معدلات الإشغال خلال الأعوام الماضية	لاينطبق لعدم بداية التشغيل
عمر المبنى	عقار تحت التطوير
إجمالي تكلفة شراء العقار	67.6 مليون ريال سعودي بما يعادل 66.3 مليون درهم إماراتي
الاستخدام	سكني

الإيجار المستهدف من العقار خلال السنوات المقبلة

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

مصدر العوائد المستهدفة: عقد إيجار ملزم

نسبة الإشتراك العيني للعقار

لايوجد

مدة حظر التداول على نسبة المساهمة العينية

لاينطبق لعدم وجود مساهمين عينيين

ملكية الشركات ذات العلاقة بالمبني

لايوجد

شهادة اتمام البناء

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

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

إتفاقية بيع وشراء العقار وعقد الإدارة والإيجار	
المشتري	صندوق ميفك ريت
البائع	باد بروبريتز ناين ليمتد
تفاصيل عقد الإيجار	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
المستأجرومدير المشروع	شركة أمنيات الشرق الأوسط للتطوير العقاري *
تاريخ بدء عقد الايجار	منذ تاريخ الادراج في تداول
مدة العقد	أربع سنوات ميلادية .
العقار موضوع هذا العقد	32 شقة سكنية من مبنى ذا باد – مبنى سكني
سعر الشراء العقار	66.3 مليون درهم إماراتي بمايعادل 67.6 مليون ريال سعودي.

قيمة الايجار	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. تم هيكلة الصفقة بهذا الشكل لصالح حملة وحدات الصندوق وذلك لحث المستأجر على التشغيل التجاري للمبنى 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 المبنى لأكبر دخل تأجيري ممكن. والجدير بالذكر أن معدلات العائد وفقا لإتفاقية التأجير خلال الأربع سنوات تعد جذابة جدا مقارنة بمعدلات العائد بمنطقة الخليج التجاري بدبي.
الضمانات	▪ حساب أمانة تودع فيه جميع متحصلات الايجار سنويا. وما يفيض عن ذلك يودع في حساب المستاجر. ▪ كمبيالات بكامل قيمة الإيجار خلال كامل مدة التعاقد.
طريقة دفع الايجار	تحصيل مباشر من حساب الأمانة ،دفعتين بشكل نصف سنوي
التنازل عن اتفاقيات التأجير	- لا يحق لمستأجر المشروع التنازل عن عقد الايجار الا بموافقة المؤجر. -
شروط إلغاء العقد	لا توجد شروط محددة
التاريخ التأجيري للعقار	المبنى جديد وليس له تاريخ تأجيري
القانون المطبق	تخضع هذه الاتفاقية للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية

* 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 أومدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق أومالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق أومستأجر/مستأجرين 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 عد 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.

ه ـ سياسات تركز الاستثمار

سوف يستهدف الصندوق الاستثمار بشكل رئيسي داخل المملكة العربية السعودية إضافة إلى بعض دول الخليج العربي والذي من المتوقع أن يدر الاستثمار فيها عوائد مجدية 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 سيستهدف الصندوق سوق العقار في الامارات 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 ومكتبية 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 ألا 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 المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية ومدرجة في "تداول").

ويوضح الجدول التالي نسبة الحد الأقصى لأنواع الاستثمارات المختلفة للصندوق

نوع الاستثمار	نسبة التخصيص
عقارات مطورة تطورا إنشائيا 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 المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية ومدرجة في "تداول". صناديق أسواق النقد المرطروحة طرحا عاما وخاصا ومرخصة من هيئة السوق المالية تعاملات الودائع الاسلامية 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 الصناديق الاستثمارية المتوافقة مع الضوابط الشرعية ومدرجة في تداول و اسهم 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%
الاستثمار في الأراضي البيضاء	لن يقوم الصندوق بالاستثمار في الأراضي البيضاء.

و ـ وفيما يلى ملخص العوائد الإيجارية السابقة والمستهدفة لعقارات الصندوق

السنة		2018	2019	2020	2021
‘‘مجمع تجاري بالرياض’’ *	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	40.8	42.0	43.3	44.6
	العائد علي سعر شراء العقار%	6.1%	6.3%	6.5%	6.7%
	نسبة صافي الدخل إلي إجمالي دخل العقارات %	42%	43%	43%	44%
‘‘مبنى تجاري وإداري بجدة’’ **	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	4.1	4.1	4.1	4.1
	العائد علي سعر شراء العقار %	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%
	نسبة صافي الدخل إلي إجمالي دخل العقارات %	4%	4%	4%	4%

درنف أجياد **	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	10.0	10.0	10.0	10.0
	العائد علي سعر شراء العقار %	8.1%	8.1%	8.1%	8.1%
	نسبة صافي الدخل إلي إجمالي دخل العقارات %	10%	10%	10%	10%
درنف كدي **	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	5.0	5.0	5.0	5.0
	العائد علي سعر شراء العقار %	8.8%	8.8%	8.8%	8.8%
	نسبة صافي الدخل إلي إجمالي دخل العقارات %	5%	5%	5%	5%
بلازا 1 *	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	13.6	13.2	12.8	12.6
	معدل العائد الداخلي %	10.6%	10.6%	10.6%	10.6%
	نسبة صافي الدخل إلي إجمالي دخل العقارات %	13%	13%	13%	13%
بلازا 2 ** (لم يعد مملوك للصندوق)	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	9.0	9.0	9.0	9.0
	معدل العائد الداخلي %	10.3%	10.3%	10.3%	10.3%
	نسبة صافي الدخل إلي إجمالي دخل العقارات %	9%	9%	9%	9%
الضيافة **	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	10.8	10.5	10.2	9.9
	معدل العائد الداخلي %	10.1%	10.1%	10.1%	10.1%
	نسبة صافي الدخل إلي إجمالي دخل العقارات %	11%	10%	10%	10%
ذا باد The Pad **	صافي الدخل التشغيلي (مليون ريال)	5.3	5.3	5.3	6.6
	العائد علي سعر شراء العقار %	7.8%	7.8%	7.8%	9.8%
	نسبة صافي الدخل إلي إجمالي دخل العقارات %	5%	5%	5%	7%
القيمة الكلية للأصول المستحوذ عليها		1,199			
إجمالي صافي الدخل التشغيلي (قيم الإيجارات الصافية) (مليون ريال)		102.4	100.4	98.4	98.0
العائد الإجمالي على الأصول المستحوذ عليها %		8.54%	8.38%	8.21%	8.18%
حجم الصندوق (مليون ريال)		1,230			
العائد الإجمالي المستهدف على الصندوق %		8.33%	8.16%	8.01%	7.97%
مصاريف الصندوق (مليون ريال) %		5.7	5.7	5.7	5.8
نسبة إجمالي مصاريف الصندوق إلي إجمالي حجم الصندوق %		0.46%	0.46%	0.46%	0.47%
صافي دخل الصندوق (مليون ريال)		96.8	94.7	92.8	92.2
صافي العائد على الأصول المستحوذ عليها %		8.1%	7.9%	7.7%	7.7%
صافي العائد على إجمالي حجم الصندوق		7.87%	7.70%	7.54%	7.50%

صافي الدخل التشغيلي هو صافي القيمة الإيجارية التي يتم تحصيلها من كافة المستأجرين في كل سنة تشغيلية بعد خصم كافة التكاليف التشغيلية وأتعاب التشغيل والضرائب بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة وأي رسوم وأي مبالغ أخر 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

العام	صافي الدخل التشغيلي المستهدف (قيمة الإيجارات الصافية) (مليون ريال)											العائد الإجمالي على قيمة الأصول المستحوذ عليها %	صافي العائد على الأصول المستحوذ عليها %	صافي العائد على إجمالي حجم الصندوق %
	"مجمع تجاري بالرياض"	"مبنى تجاري وإداري بجدة"	درنف أجياد	درنف كدي	بلازا 1	بلازا 2 (لم يعد مملوك للصندوق)	الضيافة	ذا باد	إجمالي قيمة الإيجارات الصافية	مصاريف الصندوق	صافي دخل الصندوق			
2018	40.8	4.1	10.0	5.0	12.6	9.0	9.9	6.6	98.0	5.8	92.2	8.18%	7.69%	7.50%
2019	42.0	4.1	10.0	5.0	12.8	9.0	10.2	5.3	98.4	5.7	92.8	8.21%	7.74%	7.54%
2020	43.3	4.1	10.0	5.0	13.2	9.0	10.5	5.3	100.4	5.7	94.7	8.38%	7.90%	7.70%
2021	44.6	4.1	10.0	5.0	13.6	9.0	10.8	5.3	102.4	5.7	96.8	8.54%	8.07%	7.87%

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 علي موافقة مجلس إدارة الصندوق واللجنة الشرعية علي ألا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه 50٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب أخر 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 لتوفير النقد اللازم لإتمام عمليات استحواذ على الأصول.

ح - وسائل وكيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق

يجوز للصندوق القيام باستثمار المبالغ النقدية المتوفرة وذلك في عمليات المرابحة والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل والمتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية بشرط ألا تزيد نسبة هذه الاستثمارات عن 25٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقا 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 طرحا عاما 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 - إستخدام متحصلات الطرح

البند	مليون ريل سعودي
إجمالي تكلفة شراء العقارات	1,198.6
رسوم السعي *	16.2
رسوم الصفقات 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 أجياد وعقار درنف كدي و ذا 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 الايجارية، وفي حالة لم ستخدم سوف يقوم مدير الصندوق باستثمارها في صناديق أدوات النقد.*

ي - مالكي 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"

الصندوق	أداء الصندوق	حملة الوحدات	تفصيل تحويل كل أو جزء من أصول الصندوق إلي 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 إنتفاع عقار " مجمع تجاري بالرياض" والمملوك لصندوق ميفك سوق شرق
صندوق القناص	**تاريخ التأسيس: يناير 2014** **التوزيعات: قام الصندوق بتوزيعات نقدية إجمالية قدره 21% منذ تأسيسه**	- محفظة خاصة رقم 2 - محمد عبدالرحمن المديميغ - فهد ناصر الدوسري - شركة الركن المتين - عوض عمر بغلف - إبراهيم عبدالرحمن المديميغ - جواهر عثمان العبدالجبار - سارة عبدالرحمن المديميغ - آخرون (أقل من 5%)	• سيقوم صندوق ميفك ريت بالاستحواذ على حق انتفاع مبنى بلازا 1 والمملوك لصندوق ميفك القناص • كذلك سوف يقوم صندوق ميفك ريت بالاستحواذ على حق انتفاع مبني الضيافة والمملوك لصندوق ميفك القناص
صندوق القناص 2	**تاريخ التأسيس: سبتمبر 2016** **التوزيعات: قام الصندوق بتوزيع سنوي نقدي قدره 7% خلا ل عام 2017**	- محفظة خاصة رقم 2 - شركة الشرق الأوسط للاستثمار المالي - محفظة خاصة رقم 3 - آخرون (أقل من 5%)	• سيقوم صندوق ميفك ريت بالاستحواذ على حق انتفاع مبنى بلازا 2 والمملوك لصندوق القناص 2

			• كذلك سوف يقوم صندوق ميفك ريت بالاستحواذ على "مبنى 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 ممن 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 (1) ممن يمتلكون أكثر من 5%			
#	اسم مالك الوحدات	نسبة الملكية في صندوق القناص (1)	نسبة الملكية في صندوق ميفك ريت
1	محفظة خاصة رقم 2 *	%23.65	0%
2	محمد عبدالرحمن المديميغ	%16.86	1.7%
3	فهد ناصر الدوسري	%14.05	1.4%
4	شركة الركن المتين	%8.52	0.8%
5	عوض عمر بغلف	%8.03	0.8%
6	ابراهيم عبدالرحمن المديميغ	% 6.75	0.7%
7	جواهر عثمان العبدالجبار	%5.96	0.6%
8	سارة عبدالرحمن المديميغ	%5.11	0.5%
9	آخرون	%11.07	1.14%
المجموع		%100	7.6%
* ملاك سوف يتخارجون من الصندوق			

مالكي وحدات صندوق ميفك القناص (2) ممن يمتلكون أكثر من 5%			
#	اسم مالك الوحدات	نسبة الملكية في صندوق القناص (2)	نسبة الملكية في صندوق ميفك ريت
1	محفظة خاصة رقم 2 *	%47.64	0%
2	شركة الشرق الأوسط للإستثمار المالي *	%13.39	0%
3	محفظة خاصة رقم 3 *	%12.89	0%
4	آخرون	%26.08	4.3%
المجموع		%100	4.3%
* 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 المقيمين 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 تعيين مدراء متمرسين 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 سيتبنى عملية استثمارية رشيدة من أجل تحديد الفرص وتنفيذ التعاملات بشكل فعال بما يتماشى مع السياسة الداخلية التفصيلية التي أعدها فريق الاستثمار التابع لمدير الصندوق. ومن ضمن المناهج الانتقائية المختلفة المتبعة 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 يتوافق مع أهداف الصندوق
- تعيين مثمنين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للحصول على تثمين العقار
- تعيين مقيم فني للحصول علي الفحص النافي للجهالة من الناحية الفنية
- الحصولة على موافقة مجلس إدارة الصندوق ولجنة الرقابة الشرعية علي العقار محل الاستحواذ
- تقديم عرض الشراء للمالك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق
- الإفصاح للهيئة ومالكي الوحدات في حال أن العقار المراد الاستحواذ عليه يساوي أو يزيد عن 10% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقا لأخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة. أيهما أحدث.
- سيتم أخذ موافقة هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات في حال تم الاستحواذ على القعار عن طريق زيادة رأس مال الصندوق
- تملك العقار لصالح الصندوق وتسجيل ملكليته بإسم 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 الواحدات حتي يتم البحث عن استثمارات أخرى بعوائد أفضل وتشمل مبررات التخارج على سبيل المثال لا الحصر: (أ) إعادة توازن أصول الصندوق لتشمل أصول جديدة جذابة؛ (ب) تغيير في مقومات الأصول العقاري الموجودة؛ أو (ج) توقعات ونظرة سلبية حول سوق العقار والقطاعات الفرعية التي قد تؤثر على الأصول العقارية المكونة للصندوق.

يعتزم الصندوق الاحتفاظ بملكية العقارات بشكل عام على المدى طويل. 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 تبين 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 مثمنين اثنين مستقلين و مرخصين 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 للاحتفاظ بملكية أصول الصندوق. وسيتم تسجيل ملكية الأصول باسم شركة أو أكثر ذات غرض خاص يتم تأسيسها من قبل أمين الحفظ لأجل التفريق بين ملكية الأصول المملوكة من قبل الصندوق وتلك المملوكة من قبل أمين الحفظ.

وقد يحصل الصندوق على تمويل 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 ,وبالاخص 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 سيتلقون عائداً على رأس مالهم (بخلاف ما تم ذكره في هذه المسودة عن تبرع ملزم بفروق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف).

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

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 بفروق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف).

(بخلاف ما تم ذكره في هذه المسودة من قيام مدير الصندوق بتبرع ملزم بفروق 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 المستثمروجميع الأرقام والإحصائيات التي وردت والمبينة في هذه الشروط والأحكام هي لأغراض التوضيح فقط ولا تمثل توقعات للربح. ولا يمكن توقع العوائد الفعلية والتي قد تختلف عن الإحصائيات الواردة في هذه الشروط والأحكام مما قديؤثرسلبا 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 لحداثة تشريعها 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 دالّة على الأداء المستقبلي. لذا تعد حداثة المنتج من المخاطر حيث يصعب التنبؤ بمدى التغيير في قيمة الوحدات أو في العائدات التي من المفترض توزيعها مما قد يؤثرسلبا 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 استثمارهم. 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. وينبغي 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 اللازمة للاحتفاظ بوضعه، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. ويمكن أن يؤدي عدم القدرة على إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية "تداول" إلى نتائج سلبية على إمكانية تسويق الوحدات وعلى سيولتها وقيمتها مما قد يؤثرسلبا على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.

مخاطر عدم توافر سيولة في السوق

يعتزم 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 يؤثرسلبا على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.

مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات

قد تؤدي عمليات بيع عدد كبير من الوحدات من قبل مالكي الوحداتإلى 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 السوقي للوحدات ومن بينها الحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية والأسواق العقارية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل وتوجهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة. وقد تتعرض سوق 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 يؤثرسلبا 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 تتسبب الزيادة في نسب الفائدة بمطالبات من المستثمرين لعائد أعلى وذلك للتعويض عن الزيادة في تكلفة النقدية وتكلفة الفرصة البديلة. وكنتيجة لذلك، قد تنخفض جاذبية الوحدات كفرصة استثمارية فيقل الطلب عليها مما يؤثر سلباً على القيمة السوقية للوحدات. وحيث أنه يجوز للصندوق اللجوء إلى التمويل، فإن أي زيادة في نسب الفائدة في أسواق الدين من شأنها أن تؤثر على شروط التمويل للصندوق. وإن التغيرات في أسعار الفائدة قد تؤثر أيضاً على التقييمات في القطاع العقاري بشكل عام مما قد يؤثرسلبا 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 لعدة أسباب من بينها ظروف السوق غير المواتية وضعف توقعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة العرض على الطلب من الوحدات. مما قد يؤثرسلبا 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 (بخلاف ما تم ذكره في هذه المسودة عن تبرع ملزم بفروق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف وفقا للشروط المحددة) ، وقد يكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيع بسبب أحداث 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 لالتزامات 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 يؤثرسلبا 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 للأخر 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 يؤثرسلبا 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 سلبا 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 لآخر. 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. ويعتزم 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 رأسماله 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 تنطبق على هيكل الاستثمارات وإلى حد ما على نشاطات الصندوق وتنوع استثماراته. وللالتزام بتلك الضوابط قد يضطر الصندوق إلى التخلي عن الاستثمار أو جزء منه، أو جزء من دخله إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالفا للضوابط والمعايير الشرعية. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام بالضوابط الشرعية قد يخسر الصندوق فرصا استثمارية إذا قررت لجنة الرقابة الشرعية وجود أي استثمار مقترح غير ملتزم ب 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 والتغييرات في أوضاع السوق

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

عدم المشاركة في الإدارة

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

وبناء على ماسبق، فإن الصندوق قد لا يتمكن أبداً من تحقيق أي عائد على أصوله.

مخاطر تضارب محتمل في المصالح

يخضع الصندوق لحالات مختلفة لتضارب المصالح نظرا لأن مدير الصندوق والشركات التابعة له، ومدراء كل منهما والمدراء والمنتسبين 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 علي تحقيق قيمة سوقية أفضل للوحدات.

مخاطر عدم المساواة في الحصول على معلومات

سيصدر الصندوق مانسبته 28.5% من وحداته لملاك العقار مقابل مساهمتهم العينية في رأس مال الصندوق. وتمثل هذه المجموعة أيضا الملاك الحقيقيين للشركات البائعة وشركات إدارة الأملاك وبالتالي تنشأ مخاطر حول حصول مجموعة مالكي العقارات أو مدراء العقارات علي معلومات جوهرية والتي قد لايكون مدير الصندوق علم بها أو قد لايدرك أنها جوهرية بالإضافة إلى ذلك، قد يكون لديهم القدرة على تفسير المعلومات في الوقت المناسب والتي قد لايكون للمستثمرين الآخرين القدرة على ذلك.

مخاطر الاستثمار خارج المملكة

ينطوي الاستثمار الدولي – خارج المملكة – علي العديد من المخاطر مثل سعر صرف العملة والتقلبات السياسية والاقتصادية وارتفاع التكاليف علي المستثمر ومخاطر أمن المعلومات. وسيسعي مدير الصندوق للدخول في استثمارات تابعة لمتطلبات تنظيمية ورقابية وإشرافية مماثلة علي الأقل لتلك التي تطبقها المملكة العربية السعودية. ولكن في حال حدوث أي مماذكر أعلاه، فإنه قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلبا 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 سلبا على سعر وحدات الصندوق. كما أن مالكي الوحدات الذين لايعد 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 سلبا على أداء الصندوق وبالتالي على مالكي وحدات الصندوق.

مخاطر تعثر مدير الصندوق

حيث ان مدير الصندوق إلتزم عبر إرادته المحضة، في حالة انخفاض عائد الصندوق عن 5%، بالتبرع بدفع مالايزيد عن عائد قدره 2% من أصول ميفك الخاصة لحاملي الوحدات المستثمرين بالطرح وذلك للوحدات غير المباعة منذ بداية الطرح. وبالتالي أنه في حالة تعثر مدير الصندوق فإن لن يتمكن من التبرع الملزم بفروق العائد حال الانخفاض عن المستهدف.

يشمل ذلك تعثر 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 بفروق 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 وإنهائها قبل أن يستطيع البدء في تقديم توزيعات لمالكي الوحدات. وعلى الرغم من توقعات مدير الصندوق بأن الصندوق سوف يستمر في توفير العوائد المستهدفة للمستثمرين على المدى الطويل، فقد تنخفض العوائد الدورية المتوقعة للمستثمرين لعدم وجود أصول مدرة للدخل في حينها.

مخاطر الاستثمارات العقارية

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 الاستثمارات المناسبة

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 وتحديدا في بيئة السوق الحالية، إن تحديد الاستثمارات المناسبة للصندوق وهيكلتها هو أمر معقد بعض الشيء وغير مضمون بدرجة كبيرة. كما أن عدم قدرة الصندوق ، عن طريق مدير الصندوق ،تحديد الاستثمارات المناسبة قد يؤثر سلبا 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 بالتزاماته. 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 يضطر الصندوق لعمل تجديدات كبيرة للعقارات بغرض جذب مستأجرين جدد في المستقبل على أفضل شروط ممكنة، مما قد يؤثر مؤقتا 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 الأراضي و/أو مديري العقارات و/أو البنوك الممولة و/أو 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 للعائدات

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 لتقييم المعلومات الاقتصادية والمالية والمعلومات الأخرى ذات الصلة المتعلقة بالاستثمارات.

مخاطر التقلبات في قيمة العقار والمخاطر العقارية

سوف تخضع الاستثمارات للمخاطر المتعلقة بملكية العقارات و/أو تأجيرها و/أو تطوير عملياتها و/أو إعادة تطويرها. وتشمل هذه المخاطر، على سبيل المثال وليس الحصر، تلك المخاطر المرتبطة بالمناخ الاقتصادي المحلي العام والأوضاع العقارية المحلية والتغيرات في مستويات العرض والطلب المتعلق بالعقارات والنقص في إمدادات مصادر الطاقة ومختلف المخاطر غير المؤمن عليها أو غير القابلة للتأمين والكوارث الطبيعية واللوائح والقرارات الحكومية (على سبيل المثال لا الحصر، مراقبة الإيجارات) والتغيرات في الضرائب العقارية والتغيرات في معدلات العوائد وتوافر القروض السكنية التي من شأنها أن تجعل بيع أو إعادة تمويل العقارات صعب أو غير عملي، 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، فهنالك 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 عموما لن تكون سائلة.

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

مخاطر التركيز على القطاع العقاري

قد يستثمر الصندوق في أصول مركزة في قطاع محدد، على سبيل المثال القطاع العقاري السكني و/أو التجاري أو القطاع العقاري المكتبي و/أو 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 وتدفقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين.

مخاطر تركيز في الموقع الجغرافي

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

مخاطر نزع الملكية

أنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة الاستحواذ الإجباري على عقار لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية العملية، يكون سعر الشراء لعقار ما عادة ما يساوي للقيمة السوقية. وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإجباري على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظامياً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن يكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق خطر

نزع الملكية، قد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر 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 مُعرضا لأي ركود يحدث في هذه السوق. وتتميز سوق العقارات التجارية بطبيعتها الدورية و تتأثر 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 إضافة 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 يتسبب في انخفاض قيمة وسعر الوحدات.

مخاطر الاعتماد على إيرادات الإيجارات

قد يستحوذ الصندوق على استثمارات بناءً على القيم المستقاة من الإيرادات التي من المتوقع أن يتم الحصول عليها من المستأجرين. ولا يوجد ضمان بأن المساحات الشاغرة سوف يتم تأجيرها أو أن الإيجارات المنتهية سوف يتم تجديدها أو أنه سوف تكون هناك زيادة في الإيجارات بمرور الزمن. وفي حال تعرض أحد المستأجرين لأزمة مالية، فقد يصبح عندها غير قادر على سداد المستحقات الإيجارية في الوقت المناسب أو تجديد عقد إيجاره. وقد يشغل بعض المستأجرين أجزاء كبيرة من الاستثمارات ذات الصلة، وبالتالي، طالما كانت استثمارات الصندوق مركزة في تلك الأصول، فقد يتأثر الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين سلبا 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. وتتكون 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 المقترح لخصم كبير خاصة إذا تم إجبار الصندوق على التصرف في أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة. وقد يؤدي هذا الأمر إلى تخفيض قيمة الوحدات والتأثير سلبا على أداء الصندوق.

مخاطر التطوير العقاري

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

مخاطر 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. وتتعاظم 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 استثماره. إن استخدام التمويل يخلق فرصة للزيادة في العائدات ولكنه في نفس الوقت ينطوي على درجة من الخطر 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 لصالح الصندوق فقط، ويمكن أن يقوم ذلك الممول بالمطالبة بالأصول فور حدوث أي تخلف عن السداد (حسبما هوُ 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 يُطلب من الصندوق إجراء إعلانات حول الشؤون التجارية والمالية للاستثمار مثل تلك التي تتم بخصوص بيع أي عقار، وقد يُطلب منه ضمان تعويض المشترين لتلك الاستثمارات للحد الذي تكون فيه تلك الإعلانات غير دقيقة. وقد ينتج عن تلك الترتيبات التزامات طارئة، قد تخفض عوائد مالكي الوحدات أو قد يُطلب تمويلها في النهاية من جانب الصندوق. وبالإضافة إلى ذلك، تنص المستندات المنظمة للصندوق على أن الصندوق يضمن تعويض مدير الصندوق والتابعين له بما في ذلك مسئوليه ومديريه وشركائه 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 التصرف في العقارات بناءً على شروط مواتية يعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من قبل بائعين آخرين وتوافر حلول تمويل تجذب المشترين 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 قادرين 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 سلبا.

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 ضائقة مالية من نوع آخر فإنه من الممكن ألا يصبح قادرا 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 أيضا بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين.

مخاطر سريان الإيجار الذي يتضمن الالتزام بالتأمين والإصلاح الكامل
تم تأجير بعض الأصول العقارية المبدئية بموجب عقود إيجار معادلة بشكل كبير لما يُعرَف بعقود الإيجار التي تتضمن الالتزام بالتأمين والإصلاح الكامل، والتي بموجبها يتحمل 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 تخوّل للمستأجر مسئولية إجراء إصلاحات إنشائية والالتزام بسداد الضرائب والرسوم المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية. وفي حال قررت المحكمة المختصة أن هذا الترتيب غير متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية، فقد تزيد النفقات المتكبدة 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 تفشي 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. ويتسم قطاع الفندقة بنمط 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 يتمكن 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، ويحقق أعلى معدلات الإشغال بصفة عامة في موسم الإجازات والعطل 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 للتذبذب في الأداء المالي الناتج عن الطبيعة الموسمية للقطاع الفندقي تأثير جوهري سلبي على المركز المالي للصندوق
وتدفقاته النقدية ونتائج عملياته وبالتالي التوزيعات النقدية وقيمة الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من أن المملكة والهيئة السعودية العامة للسياحة والتراث الوطني تبذلان حاليا جهودا 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 بتأمين للمسؤولية التجارية، وتأمين على الملكية، وغيرها من أنواع التأمين التي تغطي جميع الممتلكات التي يملكها ويديرها الصندوق، وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تنطبق 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 يتكبد خسائر مادية تتجاوز عائدات التأمين، وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً. فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدوده التأمينية فيما يتعلق بملكية إحدى العقارات أو أكثر، فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة، فضلا عن العائدات المستقبلية المتوقعة من هذه الممتلكات. وبالتأكيد 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

لغايات 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، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة 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 الخارجة 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 أكثر من أو أقل من قيمة التقييم المقدرة لهذه الأصول. وفي فترات التقلبات الاقتصادية، والتي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة لتقديرات القيمة، وتقل العمليات المماثلة التي يمكن في مقابلها 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 المتعثرة 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 والمتوافقة مع أحكام الشريعة أو غيرها من الصناديق الاستثمارية المتوافقة مع أحكام الشريعة. وقد تنخفض قيمة هذه الأنواع من الاستثمارات كونها ليست ودائع بنكية. وبالإضافة، هناك مخاطر إخلال الغير فيما يخص تعاملات المرابحة الناشئة عن الأنشطة التجارية التي تنطوي على التعامل في الأدوات المالية الغير سائلة، التي لا يتم المقاصة أو الدفعات فيها عند شركة مقاصة خاضعة لرقابة أو سوق مالي مما قد يؤثر سلبا على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية للوحدات.

مخاطر تأثير السياسات الحكومية على السوق العقاري السعودي

قامت الحكومة مؤخراً بفرض رسوم على الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية، والمعروفة باسم "رسوم الأراضي البيضاء". وتوفر هذه الرسوم حافزا للمطورين الآخرين لتطوير الأراضي غير المستغلة، ولكن من الممكن أن تؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري. إن أي تخفيض في المستقبل للدعم عن الكهرباء والمياه في المملكة، والتغيرات في ضريبة المغتربين والضرائب على التحويلات المالية من المغتربين و فرض أي ضرائب جديدة على العمالة الوافدة وعائلاتهم قد يقلل من الدخل المتاح وقد تقلل من مستويات الطلب على العقارات التابعة للصندوق. وعلاوة 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 والعمالة، وسوء الأحوال الجوية، والمشاكل والظروف غير المتوقعة. وإذا أمكن سيتم التخفيف من مشكلة تجاوز التكاليف عن طريق الدخول مع المقاولين في عقود بناء ذات مواعيد محددة، ومبالغ 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 بغرض توفير البنية التحتية اللازمة 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 ومما ينتج عن ذلك انخفاض في مستويات التوزيعات لمالكي الوحدات.

مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون

يتنافس الصندوق مع ملاك ومشغلين ومطورين عقاريين آخرين في المملكة العربية السعودية، وقد يمتلك بعضهم عقارات مشابهة للعقارات التي يمتلكها الصندوق في نفس النطاق الذي تقع فيه العقارات. وإذا قام منافسو الصندوق بتأجير أماكن سكنية 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 المالكي الوحدات.

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

مخاطر عد وجود شهادة إتمام بناء

توجد بعض الأصول التي ليس ليها شهادة إتمام بناء مثل العقارات الموجودة بمكة أو العقارات التي مازالت فى 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 تعمل 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 سلبا 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 التعاقدي تحكمه وتشرف عليه هيئة السوق المالية. ليس لدى الصندوق شخصيته القانونية أو الاعتبارية الخاصة ولذا فقد لا يجد الصندوق تأييدا من الجهات المشرعة الرسمية السعودية أو المحاكم السعودية لعدم وضوح كيان الصندوق القانوني مما قد يعرض الصندوق لخسائر تنعكس بشكل مباشر على السعر السوقي لوحدات الصندوق.

المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية

إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على الأنظمة القائمة وقت إصدار الشروط والأحكام. فقد تطرأ تغيرات قانونية وضريبية 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 او غير مباشر على عوائد الصندوق من خلال انخفاض المبالغ النقدية المتاحة في عمليات الصندوق والتوزيعات المحتملة لمالكي الوحدانت 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 متنوعة غير معلومة بشكل واضح في الوقت الحالي. ويؤدي خضوع الصندوق لدفعات
ضريبية إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلا عن التوزيعات المحتملة للمستثمرين. وسوف تؤدي الضرائب التي يتكبدها المستثمرون إلى تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها.

مخاطر ضريبة القيمة المضافة

كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، لا يخضع الاستثمار في الصندوق لضريبة دخل أو ضريبة استقطاع أو ضريبة على الأرباح الرأسمالية أو أي ضريبة أخرى ذات صلة، ولكن أقرت الحكومة تطبيق ضريبة القيمة المضافة في المملكة بحلول يناير 2018م. وقد يتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة علي العقارات المبدئية أو المستقبلية التي يتم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق، وبالتالي قد يؤدي إلي زيادة قيمة العقارات، مما قد يؤثر سلبا علي عائدات الصندوق.
وبموجب اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة الصادرة مؤخراً في المملكة، فإنه ليس من المتوقع أن يخضع الاستثمار في الصندوق لضريبة القيمة المضافة، إلا أنه ينبغي على المستثمرين طلب المشورة فيما يتعلق بتأثير 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 رُفِضَ 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 السعودة

تشترط حكومة المملكة العربية السعودية توظيف نسبة عالية من مواطني المملكة في تطوير قطاع العقارات بالمملكة (السعودة). ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يُطلب من الصندوق واستثماراته تنفيذ سياسات السعودة. ذلك لأن السعودة قد تتطلب توظيف موظفين إضافيين أو تقديم تدريب إضافي، وهذه التكاليف الأخرى قد تتسبب 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 الانخراط 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، ويخفض من التوزيعات لمالكي الوحدات.

مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض

تحدد شروط وأحكام الصندوق الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهميه ومدراءه ومسؤوليه وموظفيه ووكلاءه والشركات التابعة له، وأعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤولية تجاه الصندوق ومالكي الوحدات. ونتيجة لذلك، فإن حق مالكي الوحدات في الرجوع على مدير الصندوق واتخاذ إجراءات ضده 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 وموظفيهم ووكلائهم 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 يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد. 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 يؤثرسلبا على سعر تداول الوحدة أو العائد على الاستثمار.

مخاطر التوزيعات العينية

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

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

ب) لا يتضمن الاستثمار في الصندوق أي ضمان بأن الاستثمار سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبد خسارة، وبالتالي يجب على كل مستثمر محتمل أخذ العوامل 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 لإحتيال أو إهمال أو سوء تصرف من جانب مدير الصندوق وفقا 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 لملاك العقارات حصص عينية (مايعادل 350,500,000 ريال سعودي) وستبدأ فترة الطرح في 18 رجب 1439 ه الموافق 4 أبريل 2018م وتنتهي في 29 شعبان 1439ه 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 الأولي	20 يوم عمل تبدأ في 18 رجب 1439 ه الموافق 4 أبريل 2018م وتنتهي في 29 شعبان 1439ه الموافق 15 مايو 2018م
تمديد فترة الطرح الأولي "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
تخصيص الوحدات	
إعلان نتائج فترة الطرح ورد الفائض بعد الاشتراك في الصندوق	15 يوم عمل بعد نهاية فترة الاشتراك
الاستحواذ علي العقارات / وإدراج وحدات الصندوق بالسوق السعودية (تداول)	سيتم الاستحواذ على الأصول ونقل ملكيتها إلي الشركة ذات الغرض الخاص وإدراج وحدات الصندوق في السوق السعودية (تداول) خلال (60) ستون يوم تقويمي من تاريخ إنهاء الطرح الأولي
الحد الأدنى للاشتراك	50 وحدة أي مايعادل 500 ريال سعودي
الحد الأعلى للاشتراك	6,149,950 وحدة أي مايعادل 61,499,500 ريال سعودي

ب - الاشتراك العيني وفترة الحظر على المساهمات العينية

يحق لبائعي الأصول العقارية المبدئية الاشتراك في صندوق ميفك ريت خلال فترة الاشتراك الأولي بصورة عينية مقابل وحدات كجزء من سداد قيمة الأصول العقارية المبدئية. علماً بأن القيمة المتوقعة 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 المتبقي (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 تمويل قيمته 215 مليون ريال سعودي

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

. ويوضح الجدول التالي تفاصيل حصص الإشتراك العيني بصندوق ميفك ريت في حالة تغطية الطرح النقدي بالكامل (879.5 مليون ريال). وفيما يتعلق بفترة الحظر على المساهمات العينية بصندوق ميفك ريت فإنه

- ❖ فيما يتعلق بالأصول التي سيقوم صندوق ميفك ريت بشرائها دون تأجيرها لملاكها القدامى بعقد إيجار واحد؛ فسيكون هناك فترة حظر على بيع المساهمات العينية لهؤلاء المستثمرين **لمدة عام واحد وهذه الأصول هي** " مجمع تجاري بالرياض"، بلازا 1 ، بلازا 2 ومبني ضيافة ومبنى إداري وتجاري بجدة.
- ❖ 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** مثل فندق درنف أجياد، فندق درنف كدي.

العقار	ملكية العقارات قبل طرح صندوق ميفك ريت		الحصة العينية لمالك حق الملكية السابق في صندوق ميفك ريت بعد الطرح				
	مالك العقار	مالك المنفعة	الحصة العينية لمالك حق الملكية السابق / حق الانتفاع السابق (عدد الوحدات)	قيمة الوحدات بالريال السعودي	نسبة الملكية بالصندوق	طريقة الاشتراك	فترة الحظر على المساهمات العينية***
" مجمع تجاري بالرياض" عقد ملكية	▪ صاحب السمو الملكي الأمير متعب بن عبدالعزيز	صندوق ميفك سوق شرق	15,000,000 مملوكة بالكامل لصاحب السمو الملكي الأمير متعب بن عبدالعزيز	150,000,000	12.20%	عيني	**عام واحد**
"مبنى تجاري وإداري بجدة" عقد ملكية	أنس العقلاء نيابة عن صندوق ميفك قناص 2	شركة تهامة للدعاية	3,300,000 مملوكة بالكامل للمساهمين السعوديين بصندوق القناص2 والموضحين بالتفصيل في قوائم المساهمين السابق ذكرها	33,000,000	2.68%	عيني*	**عام واحد**
بلازا 1 عقد منفعة	عبدالله بن إبراهيم المسعد	صندوق ميفك القناص	6,600,000 مملوكة بالكامل للمساهمين السعوديين بصندوق القناص والموضحين بالتفصيل في قوائم المساهمين السابق ذكرها	66,000,000	5.4%	عيني**	**عام واحد**
الضيافة عقد منفعة	زايد بن فهد السكيبي	صندوق ميفك القناص	6,600,000 مملوكة بالكامل للمساهمين السعوديين بصندوق القناص والموضحين بالتفصيل في قوائم المساهمين السابق ذكرها	27,500,000	2.24%	عيني**	**عام واحد**
بلازا 2 عقد منفعة لم يعد مملوك للصندوق	عبدالعزيز بن محمد الطويل	صندوق ميفك قناص 2	2,000,000 مملوكة بالكامل للمساهمين السعوديين بصندوق القناص2 والموضحين بالتفصيل في قوائم المساهمين السابق ذكرها	20,000,000	1.6%	عيني*	**عام واحد**
درنف كدي عقد ملكية	فهد إبراهيم الموسى		1,710,000 مملوكة بالكامل لفهد أبراهيم الموسى	17,100,000	1.39%	عيني	**عامين**
درنف أجياد عقد ملكية	▪ فهد إبراهيم الموسى (66.86%) ▪ محمد بن عبدالرحمن العيسى (16.57%) ▪ عمر عبدالله قاضي (16.57%)		3,690,000 'موزعة كمايلي:- فهد إبراهيم الموسي (66.86%) = 2,467,134 وحدة محمد عبدالرحمن العيسى (16.57%) = 611,433 وحدة عمر عبداله قاضي (16.57%) =611,433 وحدة	36,900,000	3.0%	عيني	**عامين**
المجموع			**35,050,000**	**350,500,000**	**28.50%**		

**الوحدات ستكون اشتراك عيني لحملة الوحدات في صندوق القناص2*

***الوحدات ستكون اشتراك عيني لحملة الوحدات في صندوق القناص*

**** فترة الحظر تبدا من تاريخ بداية تداول الوحدات بالسوق*

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

د – يتعهد مدير الصندوق بالاتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

ه - الحد الأدنى والاعلى للاشتراك

- يتعين على المستثمرين خلال فترة الطرح الأولي 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 الأولي 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 لهيئة السوق المالية أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) أو من خلال زيارة مقر شركة ميفك كابيتال

.الخطوة الثانية - تعبئة نموذج الإشتراك

يقوم المشترك بتعبئة نموذج الاشتراك كامال من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لشركة ميفك أو تعبئة نموذج الاشتراك يدويا من خلال زيارة شركة ميفك كابيتال. يكتفى بتعبئة نموذج اشتراك واحد لكل مشترك رئيسي يشترك لنفسه ولأفراد عائلته المقيدين 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 للمشترك 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 للمشترك الرئيسي وللمشتركين التابعين في حال عدم بيع الوحدات أو نقل ملكيتها

الخطوة الثالثة - الموافقة على الشروط والأحكام

في حال كان الاشتراك عن طريق القنوات الالكترونية لشركة ميفك كابيتال، يتم الموافقة الكترونيا على الشروط والأحكام حيث يعتبر أقر بقراءتها والموافقة علي ماورد فيها.

وفي حال كان الاشتراك عن طريق مقر شركة ميفيك كابيتال، يتم توقيع الشروط والأحكام يدويا وتقديمها مع نموذج الإشتراك لمدير الصندوق.

الخطوة الرابعة - تحويل مبلغ الاشتراك

سيتم ارسال رقم حساب بنكي »ايبان« مؤقت خاص بكل مشترك من قبل مدير الصندوق سواء اشترك الكترونيا أو عن طريق مقر شركة ميفك كابيتال ثم يقوم المشترك بتحويل كامل مبلغ الإشتراك المراد الشتراك 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 مساء

على سبيل المثال: إذا أراد المشترك الإشتراك بالحد الأدنى بقيمة 500 ريال فإنه يتوجب عليه تحويل مبلغ قيمته 510 ريال عبارة عن 500 ريال قيمة الاشتراك مضافا 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 الاشتراك، وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك 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 مكتمال سيتم إشعار العميل بقبول طلب الاشتراك. يحق لمدير الصندوق قبول طلب الاشتراك أو رفضه.يرفض العميل في حال أن ملف الافصاح 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 الاقفال (مخصوما منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها)

الخطوة السابعة - اشعار التخصيص

بعد إقفال فترة الطرح وقبول الاشتراكات، سيتم تخصيص الوحدات للمشتركين وفقا لآلية التخصيص المحددة في المادة الفرعية رقم 2 من هذا البند، سيتم اشعار 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 المحافظ الاستثمارية للمشتركين لدى أحد الأشخاص المرخص لهم. وذلك خلال 15 أيام عمل من تاريخ الاقفال وذلك في حالة نجاح الطرح أما في حالة فشل الطرح سيتم رد أموال المشتركين في خلال 5 أيام عمل دون أستقطاع أي رسوم .

ز – الشرح التفصيلي للاشتراك بالصندوق

للاشتراك في الطرح الأولي، يتعين 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 والتابعين . وسوف يكون نموذج الاشتراك متاحاً أيضاً على الموقع الإلكتروني الخاص بمدير الصندوق (www.mefic.com.sa) وفروع معينة للبنوك المستلمة والمواقع الالكترونية 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 – السعودي الفرنسي – 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 ان الوحدات التي يكتتب بها في صندوق ميفك ريت سيتم إدراجها مباشرة في محفظته الاستثمارية الخاصة والتابعة لأحد الشركات المالية المرخص لها .في حال عدم تغطية المبلغ المراد تجميعه 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 ممن يحملون الجنسية السعودية فقط بما لا يخل بنظام تملك العقار لغير السعوديين

وفيما يلى أهم المستندات المطلوبة للأفراد السعوديين:

- هوية وطنية سارية المفعول
- توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد الأشخاص المرخص لهم
- توفر رقم حساب بنكي آيبان مسجل باسم المشترك الذي يرغب الاشتراك في الصندوق، على أن يقوم المشترك بتحويل قيمة الاشتراك منه واسترداد الفائض إليه بعد التخصيص.

- تقديم مستندات الاشتراك كاملة (الشروط والأحكام موقعة + نموذج اشتراك معبئ وموقعا كاملاً + صورة الحوالة البنكية + صورة الهوية موقعة من المستثمر)

الاشتراطات المطلوبة للأفراد القاصرين وفاقدي الأهلية:

- يجوز لمن هم دون سن 18 سنة هجرية الاشتراك عن طريق الولي أو الوصي. للقاصر الذي دون 18 سنة هجرية الحصول على صورة من الهوية الوطنية للقاصر، مع هوية الولي 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 ممن دون سن 18 سنة تحت الوصاية يجب إرفاق صورة من صك الوصاية الصادرة من المحكمة المختصة.
- يجوز لفاقد الأهلية الاكتتاب بواسطة الولي أو الوصي بشرط أن يكون للعميل فاقد الأهلية محفظة 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 المحفظة مع ختم الشركة
  - صورة من عقد التأسيس و النظام الأساسي لمدير المحفظة مع ختم الشركة.
  - صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير المحفظة.
  - صورة من اتفاقية إدارة المحفظة الاستثمارية.
  - صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة وموقع من المفوض.

يحتفظ مدير الصندوق بالحق في رفض أي اشتراك في حال فشل المشترك في استيفاء المتطلبات حسب الشروط والأحكام ، أو في حال عدم قيامه بتعبئة واستكمال البينات المطلوبة في نموذج طلب الاشتراك والتوقيع عليه أو عدم استيفاء مبلغ الاشتراك المطلوب كما يجوز لمدير الصندوق رفض قبول أي طلب اشتراك إذا كان ينطبق على المشترك تعريف الشخص المحظور 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 المرفوضة دون خصم أي مصاريف خلال 5 ايام 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 المُشار إليها في نموذج الاشتراك. وتخضع 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 لدي أيا من الأشخاص المرخصين لدى السوق المالية وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للبنوك المستلمة السابق ذكرهابعد الموافقة على الشروط والأحكام وتعبئة طلب الاشتراك الالكتروني أو من خلال فروع البنك بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام وطلب الاشتراك موقعة من المستثمر. مع الالتزام بإن العقار لايمكن الاشتراك فيه إلا من خلال سعوديين فقط.

وفيما يلي اجراءات 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 الالكتروني لمدير الطرح شركة البلاد المالية أو الجهات المستلمة وهي البنك الأهلي التجاري (www.alahlionline.com) وبنك الرياض (https://www.riyadbank.com)ومجموعة مصرف الراجحي (www.alrajhibank.com) وبنك الجزيرة (www.baj.com.sa)والبنك السعودي الفرنسي .(www.alfransi.com.sa)

يتعين أن يكون المستثمر السعودي المحتمل عميلاً لدى الجهات المستلمة ليتمكن من الاشرتاك 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 مصرفية وحوالات مصرفية ورسوم تغيير العملة (والتي يتحمل المستثمر مسؤوليتها)

ط ـ 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 للمشتركين 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 (مخصوماً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملة يتم تكبدها).

مع مراعاة المادة الفرعية السابقة (3) والخاصة بالاشتراك العيني ورهناً 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 و استرداد 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 1,230مليون ريال سعودي فسيتم قبول المبلغ المشترك كاملا 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 لملاك الأصول العقارية المبدئية خلال فترة الاشتراك الأولي. علماً أن نسبة اشتراكهم 28.5٪ من وحدات الصندوق.
2. عند الانتهاء من التخصيص لملاك الأصول العقارية المبدئية، يتم التعامل مع الاشتراكات الأخرى وتخصيص القيمة المتبقية من الطرح الأولي:
   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 تناسبي.
   3. في حال تخطي عدد المشتركين لـ 1,759,000 مشترك سيتم توزيع الوحدات لجميع المستثمرين بشكل تناسبي بدون الإلتزام بالحد أدنى.

أما في حالة تغطية الطرح النقدي بالحد الأدني فقط 400 مليون ريال سعودي بمايعادل 40.00 مليون وحدة(32.5%) فسيتم تجميع المبلغ المتبقي (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 إلي 879.5 مليون سيتم تغيير النسبة العينية بناء على ماتم جمعه

يتنازل المستثمرون بالصندوق عن حق الشفعة، وبناءً 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 الانظمة 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 ارتأى 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 تثمين لأصول الصندوق؛
- سعر السوق لوحدات الصندوق و المعدلات 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 وتقديم شرح حول مبررات 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

	الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة بعد إقفال الطرح
الجدول الزمني المتوقع لعملية إدراج الصندوق في السوق	إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية توقيع اتفاقية البيع والشراء والتأجير إفراغ 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 ه الموافق 4 أبريل 2018م وتنتهي في 29 شعبان 1439ه 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 الفائض 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

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.

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 لآخر 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 يُسمح لمدير الصندوق بالحصول على وحدات من وقت لآخر، شريطة أن يقوم مدير الصندوق بالتخارج من عقارات مكة المكرمة حسب نظام تملك العقار لغير السعوديين بالاضافة 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 السعودين 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.

الغاء واسترداد الأموال

يجوز إلغاء الطرح الأولي ورد مبالغ الإشتراك للمشترك في الحالات الآتية (مالم تقرر الهيئة خلاف ذلك)

- العجز عن جمع المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ 1,230 مليون ريال، أو
- إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور اقل من (50) خمسين، أو
- تم الاشتراك في أقل من 30% من الوحدات من قبل الجمهور ، أو
- في حال عدم القدرة علي 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 (مخصوما منها أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرية أو رسوم صرف عملة)

إلغاء واسترداد الأموال

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

1. العجز عن جمع الحد الأدنى المطلوب تجميعه 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 (مخصوماً منها أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملة).

حجم الصندوق

يبلغ حجم الصندوق المستهدف 1,230 مليون ريال سعودي مقسمة علي 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 ان 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 ووافق على هذه الشروط والأحكام.
4. يكون التداول في وحدات الصندوق خاضعاً 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 إدراجها حسبما تراه مناسباً في أي من الحالات التالية:

- أ- إذا رأت ذلك ضروريا لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظم.
- ب- إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في التزام النظام ولوائحه التنفيذية.
- ج- إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة الفرعية (أ/2) والفقرة الفرعية (ب/2) من الفقرة (ب) من البند (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
- د- إذا رات أن مستوى عمليات الصندوق أو أصوله لا تسوغ التداول المستمر لوحدات الصندوق في تداول.
- ه- يجوز لمدير الصندوق أن يطلب من الهيئة كتابيا تعليق تداول وحدات الصندوق مؤقتاً او إلغاء غدراجها ، على أن يتضمن الطلب أسباب طلب التعليق او الإلغاء . وللهيئة قبول الطلب أو رفضه حسبما تراه مناسباً.

13. سياسة توزيع الأرباح

يستهدف مدير الصندوق توزيع مرتين سنويا ف ي 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. 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 بكافة أصول الصندوق وتم توزيع جميع العائدات من هذه التصرفات للمستثمرين؛ أو
2. في حال أي تغيير للأنظمة واللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية 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 ثلاثين يوماً من تاريخ وقوع حالة الإنهاء.

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

ب - في حالة إنهاء الصندوق (بعد تقديم إخطار خطي 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	سيتقاضي كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ 5,000 ريال سعودي عن كل اجتماع، ويحد أقصى 20,000 ريال سعودي سنويا يدفع في نهاية كل عام. ولن يتلقي باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي مكافآت.
رسوم الاشتراك	تحتسب رسوم الاشتراك وقدرها 2٪ من مبلغ الاشتراك تدفع مقدما 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 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	يتم إحتساب رسوم الحفظ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق وبحد أدنى قدره 12,500 ريال شهريًا وذلك بما يعادل 0.025% بحد أدنى و 0.050% بحد أعلى و بحسب جدول طريقة إحتساب رسوم الحفظ الموضح في المادة 15.2
أتعاب المحاسب القانوني	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعابا سنوية بقيمة 55,000 ريال سعودي
أتعاب المدير الإداري	سيقوم المدير الإداري بتقديم هذه الخدمة دون أتعاب سنوية
رسوم الصفقات	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم صفقات بمقدار 1% من سعر الشراء او البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراءه أو بيعه من الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط البيع والشراء و إتمام العملية وتكون الاتعاب مستحقة السداد بعد غتمام عملية الشراء او البيع الخاصة بكل أصل عقاري وتطبق على الأصول العقارية المبدئية للصندوق.
رسوم التسجيل لدى السوق المالية السعودية "تداول"	50,000ريال 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 لصندوق الاستثمار العقاري، بحد أدنى قدره 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى قدره 300,000 ريال سعودي.
الرسوم الرقابية	7,500 ريال سنويا تدفع للهيئة
رسوم النشر علي موقع تداول	5,000 ريال سنويا

أتعاب إدارة الأملاك	بلازا 1 : عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف ادارية قدرها 7,500 ريال شهريًا ويتحمل المالك كامل مصاريف التشغيل. ضيافة: عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف ادارية قدرها 7,500 ريال شهريًا ويتحمل المالك كامل مصاريف التشغيل. سوق شرق : عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف إدارية قدرها 35 ألف شهريًا ويتحمل المالك كافة مصاريف التشغيل. مبنى الأندلس بجدة : عمولة تحصيل قدرها 9% من التحصيل النقدي ويتحمل المالك كافة مصاريف التشغيل
تكاليف التعاملات	سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على الأصول العقارية وتشمل تكلفة ما يتعلق باالستحواذ على أي أصل وما يتعلق به من دراسات جدوى وتكاليف للاستشارات القانونية وإعداد الفحص النافي للجهالة والتكاليف الاستشارية والقانونية والتثمين ورسوم ومصاريف تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص. ولن تتجاوز تكاليف التعاملات 0.5% من صافي قيمة اصول الصندوق سنويا، وسوف يتم خصم المصاريف الفعلية فقط والإفصاح عنها وفقا لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة او قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
مصاريف الصندوق الأخرى	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 وتثمين الأصول والحفظ، والتكاليف 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.
أتعاب التطوير	سيقوم مدير الصندوق بالتفاضو حول اتعاب التطوير والتي يتكبده الصندوق وتدفع للمطورين على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق وبحد أقصى 15% من قيمة تكلفة التطوير، ولتجنب الشك ، لم يتكبد الصندوق أي أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول العقارية المبدئية
رسوم الوساطة (السعي)	بحد أقصى 2.5% من قيمة الأصول العقارية وتدفع عادة للبائع أو المسوق أو الوسيط. وبخصوص الاستحواذ على العقارات المبدئية سوف يدفع صندوق ميفك ريت مبلغ قدره 16.16 مليون ريال كرسوم سعي للإستحواذ علي بعض الأصول العقارية (أرض " مجمع تجاري بالرياض" – عقار درنف أجياد- عقار درنف كدي – عقار ذا باد)
ضريبة القيمة المضافة	جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في هذه الشروط والأحكام و/أو أي مستندات ذات صلة لا تشمل الضريبة المضافة مالم يتم النص على خلاف ذلك. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة يتم تزويد الصندوق بها، فإن الصندوق سيدفع لمزود الخدمة (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعا مساويا للقيمة المسجلة لهذه الضريبة على فاتورة القيمة المضافة الخاصة بالخدمة المعنية. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة مقدمة من قبل الصندوق، فإن العميل سيدفع للصندوق (بالإضاة إلى أي رسوم أو مصارف أخري) مجموعا مساويا لقيمة هذه ا لضريبة.

الالتزامات

سيتخذ مدير الصندوق جميع الخطوات اللازمة لمصحة مالكي لوحدات، وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول. ولن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسئولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل مدير عقار، وأعضاء لجنة الرقابة الشرعية، ومجلس إدارة الس الصندوق (يشار إلي كلا منهم طرف مؤمن عليه) أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مستثمر، وذلك بخصوص أي خسارة يتعرس لها الصندوق بسبب القيام أو عدم القيام بأي تصرف من أي الأطراف المذكورة فيما يتعلق بالتزاماتهم تجاه الصندوق. وفي هذا الحال، فإنه يشترط لأي طرف مؤمن عليه، والذي يريد أن يستند إلى أحكام هذه الفقرة، أن يكون

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 مسئولية تعويض وحماية كل طرف مؤمن عليه ضد جميع المطالبات والنفقات والتعويضات والتكاليف والمطالب واللتزامات التي قد يتكبدها 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 متعمد من جانب الطرف ذات العلاقة.

- **المعلومات المتعلقة بالزكاة والضريبة**

يتعهد 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 الاقرارات خلال المدة النظامية وتزويد مالكي الوحدات المكلفين بالمعلومات القابلة للنشر واللازمة لحساب الوعاء الزكوي. وبإخطار 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 يتكلفها ويتكبدها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق (ح) من هذه الشروط والأحكام

2. طريقة احتساب الرسوم

#	نوع الرسم	النسبة 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 ولاتتضمن الوساطة (السعي)	غير متكرر
4	رسوم الحفظ	حسب الجدول الموضح في طريقة الحساب		يتم إحتساب رسوم الحفظ من صافي قيمة أصول الصندوق حسب الجدول الآتي: حجم الصندوق: 500 مليون — الرسوم السنوية (%): 0.050% حجم الصندوق: من 500 مليون – 1 مليار — الرسوم السنوية (%): 0.040% حجم الصندوق: اعلى من 1 مليار — الرسوم السنوية (%): 0.025% وبحد أدنى قدره 12,500 ريال شهريًا.	شهري
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	لاينطبق	رسم أولي بقيمة 50 ألف ريال بالإضافة إلي 2 ريال لكل مالك وحدة بحد أقصى 500 ألف ريال سعودي"مرة واحدة" 400 ألف ريال سعودي تدفعل بشكل متكرر سنويا وذلك لقاء إدارة سجل مالكي الوحدات ويتم تحديد هذا المبلغ حسب القيمة السوقية للصندوق كمايلي: - من 0 إلي 100 مليون يدفع 180 ألف ريال من 100 مليون إلي 200 مليون يدفع 220 ألف ريال من 200 مليون إلي 500 مليون يدفع 300 ألف ريال من 500 مليون إلي 2 مليار يدفع 400 ألف ريال من 2 مليار إلي 5 مليار يدفع 500 ألف ريال من 5 مليار إلي 10 مليار يدفعع 600 ألف ريال أكثر من 10 مليار يدفع 700 ألف ريال.	تحسب بشكل يومي من خلال تقسيم الرسوم تناسبيا علي عدد أيم السنة	يتم دفع أتعاب ادارة سجل مالكي الوحدات بشكل سنوي
8	رسوم الادراج في تداول	0.03% من صافي قيمة أصول الصندوق	300 ألف ريال لاتقل عن 50 ألف ريال ولاتزيد عن 300 ألف ريال	تحسب بشكل يومي من القيمة السوقية للصندوق	تخصم سنويا
9	الرسوم الرقابية	لا ينطبق	7,500 ريال سعودي تدفع للهيئة	تحسب بشكل يومي من خلال تقسيم الرسوم تناسبيا على عدد أيام السنة	تدفع بشكل سنوي
10	رسوم النشر على موقع تداول	لا ينطبق	5000 ريال سعودي	تحسب بشكل يومي من خلال تقسيم الرسوم تناسبيا على عدد أيام السنة	تدفع بشكل سنوي
11	أتعاب لجنة الرقابة الشرعية	لا ينطبق	12,500 ريال سعودي	مبلغ مقطوع حسب الاتفاقية	نصف سنوي
12	رسوم أعضاء مجلس الادارة المستقلين	لا ينطبق	5000 ريال سعودي لكل اجتماع	تدفع لكل عضو عن كل اجتماع وبحد أقصي 20 ألف ريال سعودي للعضو الواحد	نصف سنوي
13	أتعاب التطوير	سيتم الافصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة حال وجدت			

14	تكاليف التمويل الإسلامي	سيتم الافصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت			
15	رسوم السعي	2.5% من قيمة الأصول العقارية كحد أقصي	16.16 مليون ريال سعودي	تحسب من إجمالي قيمة شراء الأصول العقارية	عند الاستحواذ على الأصل
16	أتعاب إدارة الأملاك	بلازا 1 : عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف ادارية قدرها 7,500 ريال شهريًا ويتحمل المالك كامل مصاريف التشغيل. ضيافة: عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف ادارية قدرها 7,500 ريال شهريًا ويتحمل المالك كامل مصاريف التشغيل. سوق شرق : عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف إدارية قدرها 35 ألف شهريًا ويتحمل المالك كافة مصاريف التشغيل. مبنى 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 تحميلها علي أساس مبلغ الاشتراك الافتراضي (مليون ريال) وبافتراض حجم الصندوق 1,230 مليون ريال

مبلغ الاشتراك (ريال)	**1,000,000**
المحاسب القانوني (40 ألف)	33
المستشار القانوني (275 ألف)	224
رسوم التثمين (150 ألف)	122
مصاريف ادارية وأتعاب لجنة الرقابة الشرعية (50 ألف)	41
رسوم النشر على تداول (5 آلاف)	4
رسوم مراقبة من الهيئة (7.5 ألف)	6
رسوم الادراج (300 ألف)	244
رسوم التسجيل (400 ألف)	325
إجمالي قيمة الأصول بعد خصم المصاريف	**999,002**
أتعاب الادارة (0.35%)	3,497
رسوم حفظ (0.025%)	250
إجمالي الرسوم السنوية (ريال)	4,744
نسبة الرسوم السنوية من مبلغ الإشتراك	0.47%
صافي العائد على استثمارات الصندوق قبل خصم رسوم الصندوق	7.97%
صافي العائد على استثمارات الصندوق بعد خصم رسوم الصندوق	7.50%
الأرباح الصافية السنوية للمستثمر (ريال) (بخلاف العائد الرأسمالي وفقا لظروف السوق)	74,968

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

16. التأمين

قام مدير الصندوق بالتأمين على العقارات التالية:

العقار	نوع التأمين	مدة التغطية
سوق شرق	تأمين الممتلكات ضد جميع الأخطار	29 ديسمبر 2021 – 28 ديسمبر 2022
مبنى الأندلس	تأمين الممتلكات ضد جميع الأخطار	08 ديسمبر 2021 – 07 ديسمبر 2022
فندق درنف أجياد	تأمين الممتلكات ضد جميع الأخطار	01 اكتوبر 2021 – 30 سبتمبر 2022
فندق درنف كدي	تأمين الممتلكات ضد جميع الأخطار	01 اكتوبر 2021 – 30 سبتمبر 2022

17. أصول الصندوق

أ - آلية تسجيل أصول الصندوق

تسجل أصول الصندوق بالقيمة الدفترية (تكلفة الاستحواذ + أي تكاليف اخرى 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 تحديثها 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 بتثمين أصول الصندوق استناداً إلى تقييمات معدة من قبل مثمنين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ويحق لمدير الصندوق تغيير أو تعيين أي مثمن جديد لصندوق الاستثمار 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") "التثمين 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 الاسترشادية لوحدات الصندوق. وتكون قيمة إجمالي أصول الصندوق عبارة عن مجموع 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 تخص 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 المثمنين العقاريين المستقلين والمرخصين من الهيئة السعودية للقيمين المعتمدين.

3. قيمة التقييم المراد لكل أصل مراد التقييم فيه

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

مبنى دبي

اسم العقار	نايت فرانك		كفندش ماكسويل	
	التقييم (ريال)	طريقة التقييم	التقييم (ريال)	طريقة التقييم
ذا باد	69,053,929	القيمة السوقية	66,356,246	القيمة السوقية وفقا لقيمة العقارات المماثلة
تاريخ التقييم	نوفمبر 2017		نوفمبر 2017	

4. عدد مرات التقييم وتوقيته

يقوم مدير الصندوق بإعلان صافي قيمة الأصول للوحدة مرة واحدة كل ستة أشهر (ويُشار 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 طبقا 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 بنشر تقارير التقاييم الخاصة بأصول الصندوق للجمهورفي موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودي (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 (م/43) وتاريخ 1433/07/09هـ ولائحته التنفيذية (فرع تقييم العقارات) مع إقرارهم بتقيدهم بمعايير التقييم المعتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وميثاق آداب وسلوك مهنة التقييم الصادر عنها ، واللوائح والتعليمات ذات العلاقة

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

مبنى دبي

اسم العقار	نايت فرانك		كفندش ماكسويل		المتوسط	القيمة المعتمدة للشراء
	التقييم (ريال)	طريقة التقييم	التقييم (ريال)	طريقة التقييم		
ذا باد	69,053,929	القيمة السوقية	66,356,246	القيمة السوقية وفقا لقيمة العقارات المماثلة	67,705,087	66,276,773
تاريخ التقييم	نوفمبر 2017		نوفمبر 2017			

مبنى 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 ومالكي الوحدات. يعمل مجلس إدارة الصندوق مع مدير الصندوق لضمان نجاح الصندوق.

أ ـ تشكيل مجلس الإدارة ومؤهلات الأعضاء

سوف يتألف 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
يوسف بن ابراهيم الشاعر	سعودي	رئيس مجلس إدارة الصندوق – غير مستقل	يتمتع بخبرة تمتد لأكثر من 30 عامًا 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 بيترا 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.	عضو مجلس إدارة شركة ميفك كابيتال
بدر بن براهيم السويلم	سعودي	عضو مستقل	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.	لايوجد
نزّار بن حسن السيد	سعودي	عضو مستقل	نزّار السيد قيادي بخبرة تتجاوز 30 عامًا في العمارة والتخطيط الحضري والإدارة التنفيذية، شغل خلالها منصب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة نون للاستشارات الهندسية والرئيس التنفيذي لشركة معمار للتطوير وقاد مشاريع كبرى داخل المملكة وخارجها. كما عمل عضوًا في مجلس إدارة الشيخ صالح الراجحي وأسهم في تطوير المشاريع الاستراتيجية والتخطيط الوطني مع وزارة البلدية وبرنامج الأمم المتحدة، الشؤون بالإضافة إلى خبراته الهندسية في مستشفى	لايوجد

			الملك فيصل التخصصي وبداياته المهنية منذ عام 1992. يحمل البكالوريوس في العمارة والماجستير في التخطيط والتطوير العقاري من جامعة الملك سعود والدكتوراه في إدارة المشاريع الاستراتيجية من كلية لندن للاقتصاد.	

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 مخلة بالشرف أو تنطوي 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 باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي أجور. إلا أنه سوف يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات بحد أقصى 20,000 ريال سعودي لجميع الأعضاء المستقلين يدفع في نهاية كل سنة، لن يتلقى باقي 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 تعيين مدقق الصندوق الذي يسميه مدير الصندوق؛

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

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

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

(9) الموافقة على التمويل الموافق 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:

إسم العضو	أسماء الصناديق المشتركة للجميع
يوسف بن ابراهيم الشاعر	• صندوق ميفك بورتو للتطوير • صندوق ميفك للفرص العقارية 3 • صندوق ميفك للفرص العقارية 4 • 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
بدر بن براهيم السويلم	• صندوق ميفك بورتو للتطوير • صندوق ميفك للفرص العقارية 3 • صندوق ميفك للفرص العقارية 4 • 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
نزّار بن حسن السيد	لايوجد

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

1. أن لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأيّ دعاوى إفلاس أو إعسار.
2. لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنطوي 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 بدعوة من رئيس المجلس، ومن المتوقع أن تكون مرتين بحد أدنى في السنة المالية. وقد يعقد الرئيس اجتماعا عاجلا لمجلس إدارة الصندوق كلما رأى ذلك ضروريا، ويتوجب عليه الدعوة للاجتماع كلما طلب منه ذلك من قبل مدير الصندوق أو أي اثنين من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

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

يجوز لمجلس إدارة الصندوق الموافقة على قرارات بشكل مستعجل من خلال التمرير، عبر الفاكس أو البريد الالكتروني، 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، والحفاظ على هذه المحاضر المنظمة ويحتفظ به لسهولة الرجوع إليها بشكل صحيح.

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

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 (37-06029) بتاريخ 1427/9/21هـ (الموافق 2007/07/17م) ومرخص لنشاط التعامل بصفة أصيل والتعهد بالتغطية وإدارة صناديق الاستثمار وإدارة محافظ العملاء والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

ج - خطاب تقرير العناية المهني

لا ينطبق.

د - مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته

يعيّن مدير الصندوق مدير محفظة استثمارية مسجل لدى هيئة السوق المالية وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم والصادرة من هيئة السوق المالية وذلك للإشراف على إدارة أصول الصندوق .
سوف يُقدم مدير الصندوق الخدمات الإدارية التالية وخدمات أخرى للصندوق بما يشمل، دون حصر، ما يلي:

(1) تحديد فرص استثمارية وتنفيذ 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 وفقا للشروط والأحكام؛
(6) ضمان قانونية وسريان جميع العقود المبرمة لصالح الصندوق؛
(7) تنفيذ استراتيجية الصندوق الموضحة في هذه الشروط والأحكام؛
(8) الترتيب والتفاوض وتنفيذ وثائق تسهيلات المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية نيابة عن الصندوق؛
(9) تعيين لجنة الرقابة الشرعية للصندوق والحصول على موافقتهم 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 يتكبدها الصندوق كنتيجة لإهمال مدير الصندوق أو سوء سلوكه المتعمد.

ه - الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق

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

1. توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
2. إلغاء ترخيص مدير الصندوق 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 لوائحه 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 - بناءً على أسس معقولة -أنها ذات أهمية جوهرية.

ب. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأيّ 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 الفرعية1 و 2 و 3 و 4 و 5 و 6 و7 من الفقرة(أ)من هذه المادة، توجّه 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.

ث. عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالة المنصوص عليها الفقرة الفرعية)6 (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.

ج. عند تحقق أي من الحالتين المنصوص عليهما الفقرتين(ج)و(د)من هذه المادة يجب على مدير الصندوق أن يُشعِر الهيئة بنتائج اجتماع مالكي الوحدات خلال يومين من تاريخ انعقاده.

ح. يجب على مدير الصندوق التعاون وتزويد أمين الحفظ أو الجهة المعيّنة المخولة بالبحث والتفاوض بأي مستندات تُطلب منه لغرض تعيين مدير صندوق بديل وذلك خلال) 10 (أيام من تاريخ الطلب ويجب على كلا الطرفين الحفاظ على سرية المعلومات.

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

د. إذا مارست الهيئة أياً من صلاحياتها وفقاً للفقرة(أ)من هذه المادةد فيتعين على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى مدير الصندوق البديل وذلك خلال ال) 60 (يوماً الأولى من تعيين مدير الصندوق البديل .ويجب على مدير الصندوق المعزول أن ينقل حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً ووفقاً لتقدير الهيئة المحض إلى مدير الصندوق البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.

ذ. يحق لمالكي الوحدات طلب تصفية الصندوق من خلال قرار خاص للصندوق إن لم يُعيَّن 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 تنطوي على تضارب مصالح جوهرية بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي أطراف أخرى عدا ما تم الافصاح 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 يقم مدير الصندوق بتكليف 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 يُسمح لمدير الصندوق بالحصول على وحدات من وقت لآخر، شريطة أن يقوم مدير الصندوق بالتخارج من عقارات مكة المكرمة حسب نظام تملك العقار لغير السعوديين كما أنه بالاضافة 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.

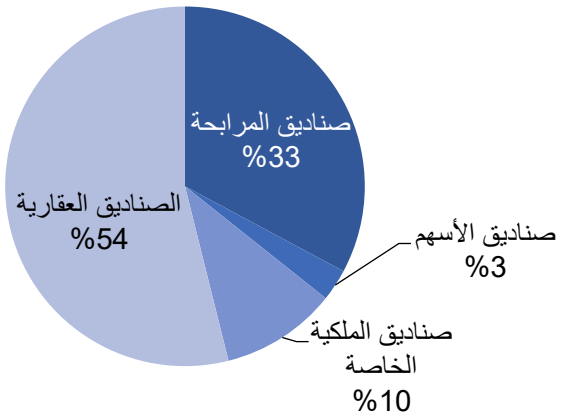
ط - نبذة عن مدير الصندوق

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 ويبلغ عدد الموظفين في الشركة 45 موظف وموظفة وتبلغ نسبة السعوديين 71%. وتندرج الخدمات التي تقدمها شركة ميفك كابيتال تحت مجالين هما:

- **الخدمات الاستثمارية**

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

توزيع الاصول تحت الادارة حسب فئات الأصول



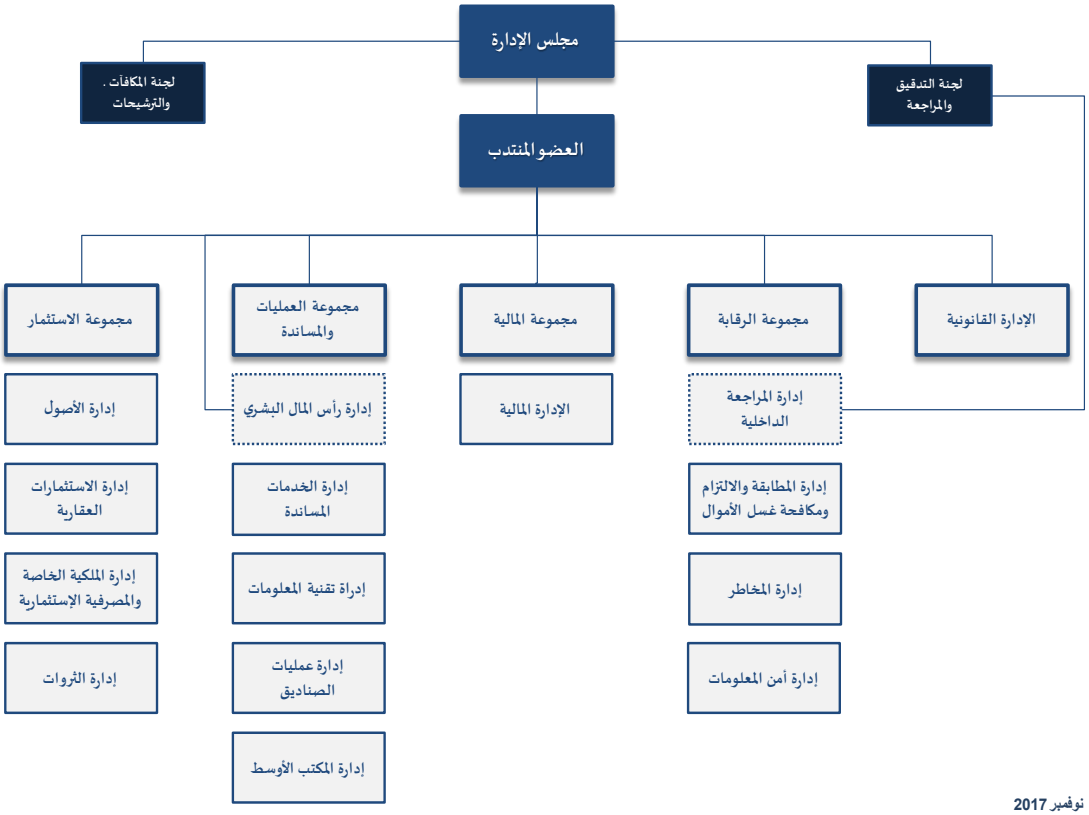
يتم إدارة هذه الاصول من خلال إدارة الأصول أو من خلال إدارة الصناديق العقارية

- **الخدمات الاستشارية:**

تقدم ميفك كابيتال خدمات المصرفية الاستثمارية وتشمل الاتي

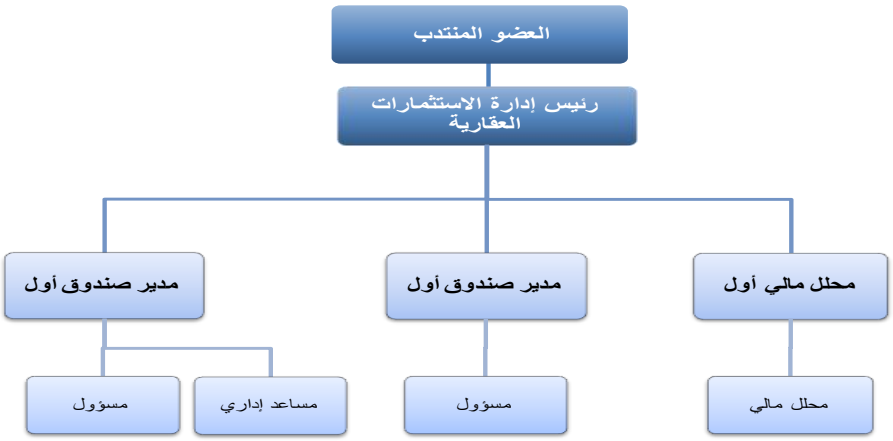
- أسواق رأس المال (الاكتتابات العامة وحقوق الأولوية)
- صفقات الاندماج والاستحواذ.

الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق:



نوفمبر 2017

الهيكل التنظيمي لإدارة الاستثمارات العقارية



20. المستشار القانوني

لا ينطبق.

21. أمين الحفظ

أ – الاسم والعنوان

الاسم : شركة البلاد 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") لتحوز على ملكية أصول الصندوق. وسوف تحافظ مثل هذه الهيكلة على الكفاءة الضريبية والامتثال النظامي كما ستوفر أقصى قدر من الحماية القانونية للمستثمرين. ولن يكون لأمين الحفظ أي حق أو مطالبة في أصول الصندوق، إلا بصفته كمالك محتمل للوحدات. ولن يكون لدائني أمين الحفظ أي حق في أي من أصول الصندوق.
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 رهين 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 مايطرأ من تغيير على ملكية الأصول
ت. التعهد بفصل أصول الصندوق عن أي أصول أخرى عائدة أو تخص أمين الحفظ بموجب متطلبات الباب السابع من لائحة الأشخاص المرخص لهم واتخاذ الاجراءات اللازمة لتحقيق هذا الغرض
ث. تسليم مدير الصندوق أو أي شخص يعينه مدير الصندوق أيا مما يأتي فور طلبة وخلال يومي عمل: 1) صور من مستند مليكة الأصول ، 2) صور من عقد تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص وسجلها التجاري، 3)صور من أي وثائق تسلمها أمين الحفظ بموجب تسجيل مكلية 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 مراجعي الحسابات وغيرهم من مستشاري الصندوق ومدير الصندوق
خ. التأكد من تنفيذ عمليات الشراء والبيع في السوق المالية
د. ارسال تقرير بالأرباح وتحصيل الأرباح المستحقة
ذ. إرسال تقارير لعمليات البيع والشراء وكشف للمحفظة والحساب الإستثماري والعمليات المنفذة بشكل يومي
ر. المتابعة مع تداول للتحقق من تمرير عمليات البيع والشراء
ز. توفير خدمات وقت السوق وخلال ساعات العمل لطلب تقارير أو عمليات على المحفظة والحساب الاستثماري
س. تحويل الأموال وصكوك العقار حسب طلب مدير الصندوق فقط ، أو أي شخص آخر يعينه مدير الصندوق طبقا للتعليمات الخطية التي يتلقاها أمين الحفظ من مدير الصندوق.
ش. فتح حساب بنكي لصالح مدير الصندوق لدى بنك محلي

ج - حتى اعداد هذه الشروط والأحكام لم يقم أمين الحفظ بتكليف طرف ثالث للقيام بعمل امين الحفظ أو جزء من أعماله وفي حال كلف أمين الحفظ طرف ثالثاً سوف يتم اشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية.

د - عزل أمين الحفظ واستبداله

أ. للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً حال وقوع أي من الحالات الآتية:
1. توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
2. إلغاء ترخيص أمين الحفظ ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقي من قبل الهيئة.
3. تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.
4. إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً- بالالتزام بالنظام أو لوائحى التنفيذية.
5. أي حالة أخرى ترى الهيئة- بناءً على أسس معقولة -أنها ذات أهمية جوهرية.

ب. إذا مارست الهيئة أياً من صلاحياتها وفقاً للفقرة(أ)من هذه المادة فيجب على مدير الصندوق المعني تعيين أمين حفظ بديل وفقاً لتعليمات الهيئة ويتعين على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل وذلك خلال ال) 60 (يوماً الأولى من تعيين أمين الحفظ البديل .ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل- حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً ووفقاً لتقدير الهيئة المحض - إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار العقاري ذي العلاقة.

22. الشركة التي تتولى إدارة الأملاك

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 الأملاك:

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

23. 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.pkfalbassam.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:

تتمثل 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 الإقفال 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. وتتم 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 يوما 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 تضاربا في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له ومديريه ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه من جهة أخرى، وغيره من الصناديق التي يقومون برعايتها أو إدارتها. إذا كان لدى مدير الصندوق تضارب جوهري في المصالح مع الصندوق، فعليه أن يفصح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وسوف يحاول مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق حل أي تضارب في المصالح عن طريق توخي الحكمة وحسن النية وأخذ مصالح الصندوق ومالكي الوحدات والأطراف المتضررة ككل بعين الاعتبار. وأن تكون السياسات والإجراءات التي ستُتبع لمعالجة تعارض المصالح وأيّ تعارض مصالح محتمل و/أو فعلي سيتم تقديمها عند طلبها دون مقابل.

وبداية فقد حدد مدير الصندوق نقاط تضارب المصالح المحتملة التالية:

1) **<u>استثمارات مشابهة مُدارة بواسطة شركة ميفك كابيتال</u>**

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

2) **<u>تضارب المصالح فيما يتعلق بالمعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة له</u>**

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 مباشرة أو غير مباشرة. فعلى سبيل المثال، قد تقدِم 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 مباشرة أو غير مباشرة.

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

3) **<u>المعاملات مع المشغلين والمستأجرين</u>**

حتى اعداد هذه الشروط والأحكام لايوجد 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 يرونه 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 بناءً 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 اشترى 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 متوافقاً مع تثمينات مستقلة.

لا يتضمن الوارد أعلاه تفسيراً كاملاً وشاملاً وتلخيصاً لكافة 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 ويفصح عن المعلومات التالية على الفور ودون أي تأخير:

1) أي تطورات جوهرية تندرج 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 لانسحاب 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 رهنه أو تأجيره بسعر يساوي أو يزيد على 10٪ من القيمة الإجمالية لأصول 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 يستثمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلا له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية 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 احدث.
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 (يوضح :
- 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 المصروفات 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 تحمّلها 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 وأثرت 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 خطي من أمين الحفظ.

ب - يدعو مدير الصندوق لاجتماع مالكي الوحدات من خلال إعلان الدعوة على الموقع الإلكتروني الخاص به وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بـ"تداول"، ومن خلال إرسال إخطار خطي 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 المُقترح. كما يتعين على مدير الصندوق، في نفس وقت إرسال الإخطار إلى مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي اجتماع، تقديم نسخة من هذا الإخطار إلى هيئة السوق المالية.

يتكون 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 (ه) أعلاه، يدعو مدير الصندوق لاجتماع ثان خلال الإعلان على موقعه الإلكتروني وعلى موقع "تداول" الإلكتروني ومن خلال إرسال إخطار خطي 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 تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات بما يتماشى مع نموذج التوكيل المبين في الملحق (ه).

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 تحددها 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

يحق لمالكي 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 لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50% من الوحدات الممثلة في الإجتماع ، يستثني 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 رأسمال 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 يتماشى مع هذه الشروط والأحكام.

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

29. معلومات أخرى

1) متطلبات أعرف عميلك

كشخص مرخص له من قبل الهيئة، يلتزم مدير الصندوق بمتطلبات مبدأ "أعرف عميلك"، وذلك فيما يتعلق بقبول مالكي الوحدات في الصندوق. وتماشياً مع لوائح الهيئة، يقوم كل مستثمر في الصندوق بتزويد مدير الصندوق بوثائق معينة كما يطلبه مدير الصندوق لاستيفاء متطلبات مبدأ "أعرف عميلك". ويكون مدير الصندوق مسؤولاً عن استيفاء جميع متطلبات مبدأ "أعرف عميلك" خلال فترة الطرح الأولي حتى تاريخ الإقفال فقط بينما تتعامل "تداول" مع المتطلبات ذات العلاقة بدءً 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 عميلك"، وتحديث سجل مالكي الوحدات وإعداد الإخطارات لمالكي 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 الإدارة، ومتابعة دائمة للعقار وشؤون المستأجرين فيها، ومتابعة تحصيل الإيجارات، ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد. ويحق لمدير الصندوق تغيير مدير العقار من وقت لآخر بناء على أدائه وبناءا على العقد الموقع بين الصندوق ومدير العقارات لاستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد. ولتجنب الشك،

يحق لمدير الصندوق تعيين شركة تابعة له أو للمالك الأصلي لتكون مدير العقارات لواحد أو أكثر من أصول الصندوق، كما أنه يمكن لمدير العقارات أن يكون في نفس الوقت مستأجر للعقار كما هو بحال الأصول العقارية المبدئية .
والجدير بالذكر أنه لاتوجد أي علاقة بين مديري العقارات وملاك العقار لكلا من "مجمع تجاري بالرياض" وبلازا

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

4) العقود المهمة
- عقود شراء عقارات: أبرم الصندوق عقدا واحدا لشراء الأصول العقارية المبدئية بإجمالي سعر شراء وقدره 1,199 مليون ريال سعودي.
- عقود إدارة الأملاك: قام الصندوق بتعيين شركة المقصد للتطوير العقاري كمدير لعقار مول تجاري بالرياض ومبنى الضيافة ومبنى بلازا 1 وشركة الأصول المستديمة لمبنى الأندلس 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 شرعي 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 شرعي حول العالم لتغطية 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 ديساي. وستقوم الدار بدور الرقابة الشرعية وإجراء التدقيق الشرعي السنوي على عمليات واتفاقيات الصندوق ليؤكد لمجلس الإدارة بأن عمليات الصندوق واستثماراته متوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية وفيما يلي بيان عن المستشار الشرعي المسؤول عن الصندوق:
- الشيخ/ إسماعيل إبراهيم ديساي:

يشغل الشيخ اسماعيل ابراهيم ديساي حاليا منصب مستشار شرعي لعدة مؤسسات مالية اسلامية و مؤسسات تعليمية في انحاء العالم ، وعدد من البنوك الإسلامية والمؤسسات الاستثمارية.

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

حضر الشيخ إسماعيل و طرح مواضيع عدة في المؤتمرات الدولية، وشارك في إنشاء أول النماذج المتوافقة مع الشريعة الإسلامية للقروض 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 الحيازة/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 أيضًا أن يقدم إلى الهيئة العامة لسوق المال في غضون 10 (عشرة) أيام من تاريخ إقفال الطرح ، بيانًا يوضح نتائج الطرح ، ويفصح 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 وخلوّه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح مباشرة/غير مباشرة بين

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

يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الأطراف ذات العلاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس 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 مُخلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرّف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهّلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

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 مهمّة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة ميفك كابيتال " يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

يقر مدير الصندوق بأنه لم يمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أوي أي عوض نقدي او غير نقدي 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 يُلزم مدير الصندوق أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يُسجل في محضر الاجتماع. وسوف يضمن مدير الصندوق بأن لا يشترك العضو ذي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادرة في هذا الشأن.

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 تُطرَح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية 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:

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

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

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

إقرارات أخرى لمدير الصندوق

- يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق ميفك ريت قد تم إعدادها وفقا للائحة 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 مضللةز ولا تتحمل هيئة السوق المالية السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والاحكام.
- يقر مدير الصندوق بخلة العقار من أي مخالفات نظامية تمنع او قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار او تشغيله، وكذلك سلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل او عيوب هندسية رئيسية قد تمنع او تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى او تشغيله، او قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات 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/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق
- مستاجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائدالايجار السنوية للصندوق.

- يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الاطراف ذات العلاقة تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى اسس تجارية ملائمة زعادلة ولن تؤثر على سلبيا 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 تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنراهة والأمانة ، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة 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 او مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "ميفك كابيتال" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه لم يمنح أي عمولات أو خصومات او أتعاب وساطة أو أي عوض نقدي /غير نقدي لأي من الأطراف في الصندوق أو خارجه غير ما تم ذكره في الشروط والأحكام.
- يقر مدير الصندوق بانه لا توجد أي حالات لتضارب المصالح والتي من شانها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي رسوم اخرى 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 سيتم أخذ موافقة أغلب حملة الوحدات لتمديد المدة وفي حال الرفض سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين.
- يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من اعضاء 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 موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته اكثر من 50% من قيمة الوحدات ، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
  - التغيي رالمهم 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 تاثير في وضع المخاطر للصندوق؛ و
  - أي زيادة في رأس مال الصندوق.
- يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الاجراءات والخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك على حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء المسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وامين 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 ان يكون قد تصرف بحسن نية ويثبت حسن النية في حال عدم وجود – أي تصرف أو قرار او 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 المتعمد.
- 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 بان الملاك الحاليين وكبار المستأجرين للعقارات ليسوا عرضة لقرارات حجز أو تحفظ على ممتلكات أو حسابات.
- يقر مدير الصندوق بسلامة الملاءة المالية وأنشطة المستأجر الرئيسي للأصول العقارية.

35.النظام المطبق

تُشكل هذه الشروط والأحكام عقد ملزم قانونيا بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاستثمار في الصندوق موافقة ضمنية على هذه الشروط والأحكام. وتخضع هذه الشروط والأحكام وتفسر وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول 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 للعقار واستثماره. كما نفيد أن صندوق الاستثمار العقاري ومدير الصندوق خاضعان لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية والأنظمة واللوائح

الأخرى ذات العلاقة المطبّقة 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

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

تسوية النزاعات واجرءات 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 الشكاوي

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 انقضاء 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 محدَّثة 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 تحديث عليهما 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) - تعريفات

"**لائحة الأشخاص المرخص لهم**" تعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم والصادرة من قبل هيئة السوق المالية بقرار رقم 1-83-2005 بتاريخ 21-5-1426 هـ (الموافق 28-6-2005م) كما يتم تعديلها من وقت الى 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 الى نفس المعنى الوارد في الفقرة (ح)(1) من هذه الشروط والأحكام؛

"**الهيئة**" و تعني هيئة السوق المالية السعودية؛ تولى الهيئة الإشراف على تنظيم وتطوير السوق المالية، وإصدار اللوائح والقواعد والتعليمات اللازمة لتطبيق أحكام نظام السوق المالية بهدف توفير المناخ الملائم للاستثمار في السوق، وزيادة الثقة به، والتأكد من الإفصاح الملائم والشفافية للشركات المساهمة المدرجة في السوق، وحماية المستثمرين والمتعاملين بالأوراق المالية من الأعمال غير المشروعة في السوق.

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

"**السنة المالية**" تشير الى 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 والتزامات الخدمات والتأمين والتزام دفع الضرائب والرسوم المستحقة على العقار؛

"**الصندوق**" يعني صندوق ميفك ريت، و هو صندوق استثمار عقاري متداول عام متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية يديره مدير الصندوق؛

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

"**الأصول العقارية المبدئية**" 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 الاتي:

1. أي مالك وحدات يمتلك خمسة بالمائة (5٪) أو أكثر من الوحدات؛
2. مدير الصندوق وشركاته التابعة؛ و
3. أحد أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

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

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

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

"**الدخل المحتفظ به**" يعني المبالغ المحتفظ بها من قبل الصندوق بعد توزيع ما لا يقل عن 90٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية و الاستثمارات العقارية الأخرى؛

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

"**الضوابط الشرعية**" تعني الضوابط الشرعية الخاصة بالصندوق والمعتمدة من جانب الهيئة شركة "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 مالكها حق شائع في أصول الصندوق؛

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

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

"**صافي قيمة الاصول للوحدة**" هو قيمة استرشاديه للوحدة و يحتسب بقسمة صافي قيمة الأصول للصندوق على عدد وحدات الصندوق.

"**الأراضي البيضاء**" تعني كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني.

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% فتلتزم ميفك كابيتال عبر إرادتها المحضة بالتبرع بدفع مالايزيد عن عائد قدره 2% من أصول ميفك الخاصة لحاملي الوحدات المستثمرين بالطرح وذلك للوحدات غير المباعة منذ بداية الطرح. يسري هذا التبرع لمدة 8سنوات تبدأ مع بداية إدراج الصندوق بالسوق المالية. والجدير بالذكر أن هذه الميزة لاتعني ضمان رأس مال الصندوق وإنما تنطبق فقط على التوزيعات النقدية.

شروط التبرع الملزم بفروق التوزيعات حال الانخفاض عن المستهدف

سيتمتع بهذه الميزة المساهمين المشتركين في الطرح الأولى والذين لم يبيعوا وحداتهم بالصندوق. وسيتم تطبيق هذه الآلية على أساس نسبي بحيث 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 تنطبق على مساهمي الحصة العينية بالصندوق.

الملحق (ج) ملاك الشركات المالكة للعقارات

شركة باد بروبرتيز ناين ليمتد

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

الملحق (د) الضوابط الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم

الضوابط الشرعية لاستثمار الصندوق في الأصول العقارية

ترى لجنة الرقابة الشرعية أن الاصل في الاستثمار في الأصول العقارية مباحاً و تؤكد الهيئة على مراعاة الضوابط الاتية:

1) المعايير الشرعية لأجور مدير الصندوق

- يجوز لمدير الصندوق أن يتقاضى أجوراً من المستثمر لقاء اشتراكه؛ لأنها عوض عن منافع متقومة شرعاً سواء أكان هذا الأجر مبلغاً مقطوعاً أم نسبة مخصومة من قيمة الوحدة المشتراة شريطة أن تكون هذه الأجور منصوصاً عليها في شروط وأحكام الصندوق.
- يجوز لمدير الصندوق اقتطاع حوافز للأداء، وهي رسوم إضافية يشترطها مدير الصندوق على المستثمر في حال زيادة مستوى الأرباح عن حد معين متفق عليه؛ لأنها جزء من الأجرة مآلها إلى العلم ولا تؤدي إلى المنازعة، شريطة أن تكون النسبة محددةً ومعلومةً للمستثمر في شروط وأحكام الصندوق.

2) المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه

- يجب على مدير الصندوق بذل جهده وطاقته في استثمار أموال الصندوق على الوجه الأمثل والأفضل لمصلحة المستثمرين.
- يجب على مدير الصندوق استثمار أموال الصندوق في الغرض الذي أنشئ الصندوق من أجله ولا يجوز له الاستثمار فيما لم ينص عليه في شروط وأحكام الصندوق إلا بعد إخطار المستثمرين.
- يجوز أن ينص مدير الصندوق على نسبة الربح المتوقعة من الاشتراك في الصندوق بناء على دراسة السوق، شريطة أن يكون ذلك على سبيل التقريب والتوقع.
- يجب على مدير الصندوق الإفصاح التام عن جميع المصاريف المحملة على الصندوق .
- يجب أن تكون جميع الوثائق المتعامل بها في الصندوق من عقود وغيرها من النماذج لا تخالف الأحكام والضوابط والمعايير الشرعية.
- يجب أن تعرض جميع الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق على لجنة الرقابة الشرعية لمراجعتها واعتمادها قبل المضي قدما 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 محرماً شرعاً؛ كالتأجير على البنوك الربوية.
- لا يجوز أن يستثمر مدير الصندوق في العقارات التي تتركز أنشطة المستأجرين فيها على الأنشطة المحرمة التالية:
  - القمار.
  - إنتاج التبغ.
  - التأمين التجاري ومؤسسات التمويل الربوي.
  - 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 بعد أخذ موافقة لجنة الرقابة الشرعية.
  - إذا كان مدير الصندوق يستطيع استبدال المستأجر ذو النشاط الغير المتوافق مع مستأجر نشاطه متوافق مع الضوابط والأحكام الشرعية دون إلحاق ضرر بالصندوق من الناحية المالية والقانونية فعليه المضي قدما في استبدال المستأجر بعد إعطائه إنذار كتابي مدته 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 متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية فلا يجوز لمدير الصندوق تأجير العقار لمستأجر نشاطه غير متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية حتى ولو كان المدخول من هذا المستأجر أقل من 5% من مجموع الإيجارات المتحصلة.

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

الملحق (ه) – نموذج التوكيل

أنا[ ]، من الجنسية [ ]، صاحب بطاقة هوية /جواز سفر رقم [ ] ، (بصفتي الممثل الشرعي ل [ ] (مالك الوحدات))، كالمالك 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) ووكيلا (عني/عنه) بخصوص الوحدات في الصندوق، و بها يكون له سلطة الحضور و التصويت في جميع اجتماعات مالكي الوحدات من تاريخه حتى يتقرر غير ذلك أو (أن أفقد صفتي كمالك وحدات في الصندوق/أن يفقد مالك الوحدات صفته كمالك وحدات في الصندوق).

و إشهاداً لذلك ، تم توقيع هذا الصك بتاريخ [ ]، و ذلك عند دخوله حيز التنفيذ:

الاسم: _____

التوقيع: _____

الملحق (و) – نموذج طلب الاشتراك

نموذج اشتراك

اسم الصندوق: **صندوق ميفك ريت**

أ. المشترك الرئيسي

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

فرد ☐ جهة حكومية ☐ جمعية خيرية ☐

شركة ☐ جهة شبه حكومية ☐ أخرى________☐

ب. تفاصيل الاشتراك*

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

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 الاستثماري:																											
رقم المحفظة:																											

هـ. اشتراك أفراد العائلة:

أفراد العائلة المكتتب باسمهم و المشمولين في سجل الأسرة	صلة القرابة	رقم السجل المدني																			
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 اللازمة لتوقيع طلب الاشتراك هذا وتملك الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق. كما نؤكد بأننا لم يسبق لنا ولا لأي من الأفراد المشمولين في هذا الطلب التقدم بطلب الاشتراك في وحدات الصندوق، ولمدير الصندوق الحق في رفض كافة الطلبات في حالة تكرار طلب الاشتراك. وبموجب هذا نقدم طلب الاشتراك في صندوق ميفك ريت وفقاً للشروط والأحكام التي استلمناها وفهمناها وقمنا بتوقيعها قابلين بها.

توقيع المستثمر/المفوض

بالتوقيع (للمؤسسات الشركات)

بهذا اتقدم للاشتراك في صندوق ميفك ريت حسب ما هو وارد أعلاه. و استناداً إلى الشروط والأحكام التي استلمتها، وقرأتها وفهمتها. أوقع على قبولها و بذلك 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 قرأ و فهم ووافق على الشروط و الأحكام الخاصة بصندوق ميفك ريت. إن الموقع أدناه يقر و يقبل بالتزامه بواجب السرية المنصوص عليها في الشروط والأحكام ،
و بأنه و عند استلامه من مدير الصندوق نسخة موقعة من الشروط والأحكام و قبول مدير الصندوق لخطاب الإقرار هذا ونموذج الاشتراك من قبل الموقع أدناه–يكون ملتزما بالشروط والأحكام.

المستثمرون الأفراد

اسم المستثمر الرئيسي:

التوقيع:

العنوان:

البريد الإلكتروني: الهاتف/الجوال:

المستثمرون من الشخصيات الاعتبارية

المخول(ون) بالتوقيع:

الاسم:

الصفة:

ختم الشركة:

العنوان:

البريد الإلكتروني: الهاتف/الجوال:

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

مدير الصندوق

الاسم: التوقيع:
الصفة: التاريخ:

الملحق (ح) - ملخص الإفصاح المالي

نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول مقفل.
رسوم الاشتراك	تحتسب رسوم الاشتراك وقدرها 2٪ من مبلغ الاشتراك.
أتعاب الإدارة	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة تعادل ما نسبته 0.35٪ من صافي قيمة أصول الصندوق.
رسوم الحفظ	يتم إحتساب رسوم الحفظ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق وبحد أدنى قدره 12,500 ريال شهريًا وذلك بما يعادل 0.025% بحد أدنى و 0.050% بحد أعلى و بحسب جدول طريقة إحتساب رسوم الحفظ الموضح في المادة 15.2
أتعاب المدير الإداري	سيقوم المدير الإداري بتقديم هذه الخدمة بدون مقابل أتعاب سنوية .
أتعاب المحاسب القانوني	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية بقيمة 55,000 ريال سعودي والتي قد تتغير من وقت لآخر.
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	لكل عضو مستقل 5,000 ريال سعودي عن كل اجتماع وبحد أقصى 20,000 ريال سعودي سنوياً لكل عضو
رسوم التسجيل لدى السوق المالية "تداول"	- 50,000 ريال سعودي إضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدة، بما لا يزيد عن 500,000 ريال سعودي، تدفع لتداول 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 رأس مال الصندوق.
رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية "تداول"	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 300,000 ريال سعودي.
تكاليف التعاملات	يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل وما يتعلق به من دراسات وتحقيق وأتعاب الوساطة وال والتكاليف الاستشارية والقانونية. وستبلغ هذه النسبة بحد أقصي 0.05% من صافي قيمة الأصول السنوية للصندوق
مصاريف الصندوق	يكون الصندوق مسؤولاً عن جميع المصاريف التي تعزى إلى أنشطته واستثماراته والتخارج من استثماراته. ويتحمل الصندوق أيضاً جميع المص الأخرى المتعلقة بالخدمات المقدمة من الغير مثل المصاريف القانونية والاستشارية والخدمات الإدارية والمحاسبية وتثمين الأصول والحفظ، والتك الحكومية للهيئات الرقابية وهيئة السوق المالية، وتكاليف التأمين ذات الصلة وغيرها من الخدمات المهنية بالإضافة إلى مصاريف تطهير الأرباح شرعية إن وجدت. و من المتوقع أن تتجاوز هذه المصاريف ما نسبته 0.50٪ من صافي أصول الصندوق سنوياً.
أتعاب إدارة الأملاك	بلازا 1 : عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف ادارية قدرها 7,500 ريال شهريًا ويتحمل المال كامل مصاريف التشغيل. ضيافة: عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف ادارية قدرها 7,500 ريال شهريًا ويتحمل المالك كامل مصاريف التشغيل. سوق شرق : عمولة 7% من التحصيل النقدي بالإضافة إلى مصاريف إدارية قدرها 35 ألف شهريًا ويتحمل المال كافة مصاريف التشغيل. مبنى الأندلس بجدة : عمولة تحصيل قدرها 9% من التحصيل النقدي ويتحمل المالك كافة مصاريف التشغيل
أتعاب التطوير	لاينطبق
مصاريف أصول الصندوق	يتحمل الصندوق جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشتريات والإشراف، وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها من الصندوق للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة.
أتعاب لجنة الرقابة الشرعية	سيقوم الصندوق بدفع لدار المراجعة الشرعية أتعابا سنوية قدرها 12,500 ريال سعودي قابلة للتغيير

الملحق (ط) مثال لاحتساب الرسوم المتكررة

مثال لاحتساب الرسوم المتكررة (عند طرح الصندوق)

المصاريف التي يتم تحميلها علي أساس مبلغ الاشتراك الافتراضي (مليون ريال) وبافتراض حجم الصندوق 1,230 مليون ريال

مبلغ الاشتراك (ريال)	**1,000,000**
المحاسب القانوني (40 ألف)	33
المستشار القانوني (275 ألف)	224
رسوم التثمين (150 ألف)	122
مصاريف ادارية وأتعاب هيئة شرعية (50 ألف)	41
رسوم النشر على تداول (5 آلاف)	4
رسوم مراقبة من الهيئة (7.5 ألف)	6
رسوم الادراج (300 ألف)	244
رسوم التسجيل (400 ألف)	325
إجمالي قيمة الأصول بعد خصم المصاريف	**999,002**
أتعاب الادارة (0.35%)	3,497
رسوم حفظ (0.025%)	250
إجمالي الرسوم السنوية (ريال)	4,744
نسبة الرسوم السنوية من مبلغ الإشتراك	0.47%
صافي العائد على استثمارات الصندوق قبل خصم رسوم الصندوق	7.97%
صافي العائد على استثمارات الصندوق بعد خصم رسوم الصندوق	7.50%
الأرباح الصافية السنوية للمستثمر (ريال) (بخلاف العائد الرأسمالي وفقا لظروف السوق)	74,968

ماجد بن أحمد الرويعي

رئيس المطابقة والالتزام ومسؤول الإبلاغ عن عمليات غسيل الأموال

ياسر بن علي الحديثي

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي