



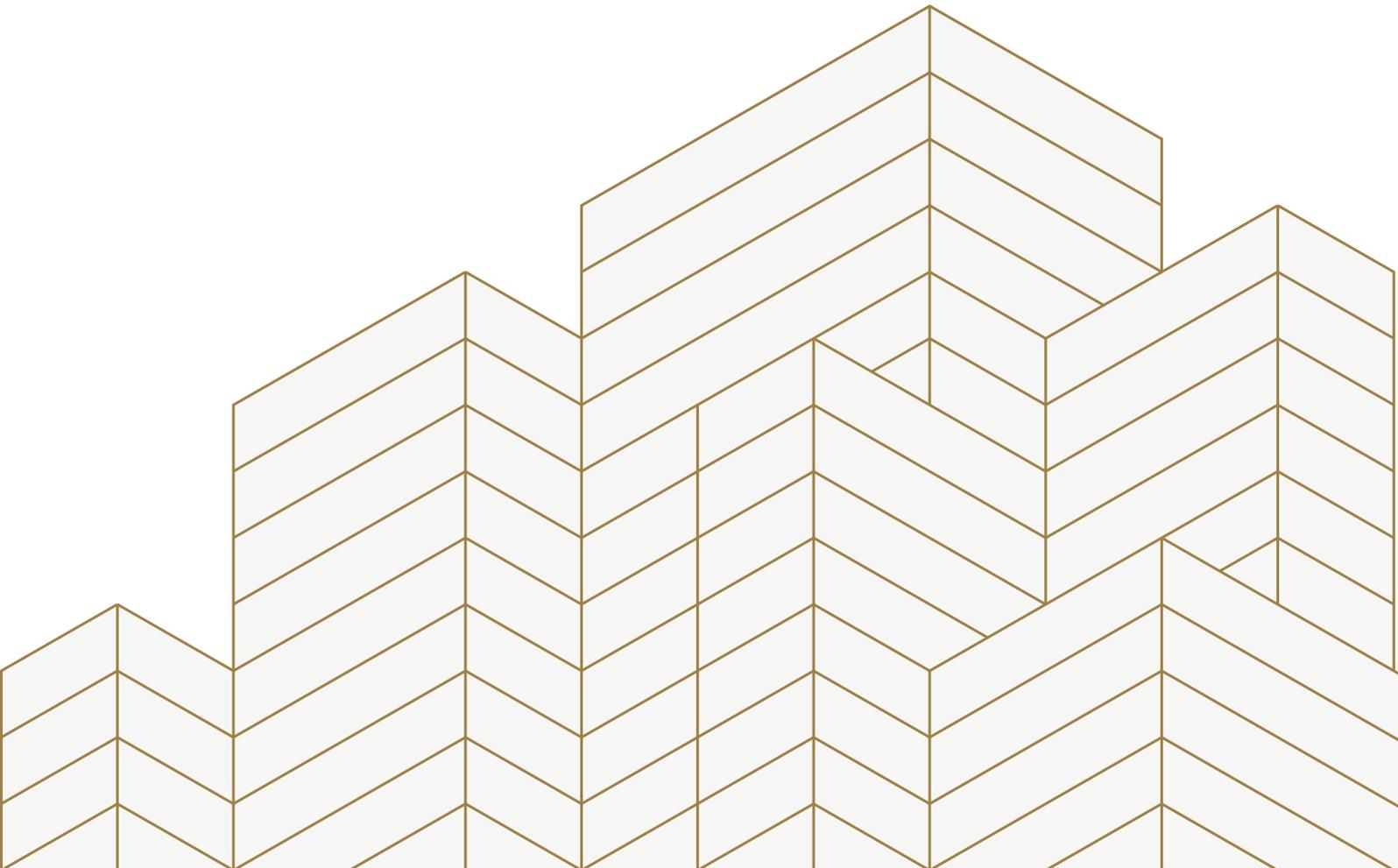
صندوق الواحة ريت
Alwaha Reit Fund

الملحق التكميلي رقم (١) لشروط وأحكام

صندوق الواحة ريت Alwaha Reit Fund

(صندوق استثمار عقاري مغلق متداول في السوق
الموازية متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة
الرقابة الشرعية المعينة لدى مدير الصندوق).

زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق



الملحق التكميلي رقم (١)

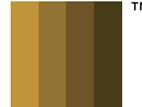
لشروط وأحكام صندوق الواحة ريت AL WAHA REIT FUND

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

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

مدير الصندوق

wasatah capital
وساطة كابيتال



شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

تمت الموافقة على هذا الملحق التكميلي من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٤٦/١٢/٠٨ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٦/٠٤ م)

تم تحديث هذا الملحق التكميلي بتاريخ ١٤٤٧/٠١/١٥ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/١٠ م)

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

الإقرارات والبيان التوضيحي

- لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلى الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.
- ملحوظة: ينوه مدير الصندوق بضرورة قراءة شروط وأحكام الصندوق والمستندات الأخرى لصندوق الاستثمار قبل اتخاذ أي قرار استثماري في الصندوق.

تم إعداد هذا الملحق التكميلي بشأن التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الواحة ريت

هلا بنت علي المسعود

مدير المطابقة والإلتزام ومكافحة غسل الأموال
وتمويل الإرهاب وإدارة المخاطر

عبدالله بن سليمان الرشيد

الرئيس التنفيذي

فهرس المحتويات

أ.	الأصول العقارية المراد تملكها خلال عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	١
١.	بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملكها	١
٢.	معلومات العقار	٢
٣.	عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة للأصول العقارية الإضافية ، ونسبتها من إجمالي الدخل التآجيري.	٣
٤.	جدول يوضح إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.	٤
٥.	تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها	٤
ب.	الطرح الخاص بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	٤
١.	إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة وبعدها	٤
٢.	عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	٤
٣.	الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات الطرح الإضافي للصندوق:	٥
٤.	بيان تفصيلي عن قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح.	٥
٥.	بيان تفصيلي عن معلومات عن ملاك العقار الذين سيشترون عينيأ في الصندوق، ونسبة ملكيتهم، مع ذكر جدول يبين نسبة ملكية جميع المشتركين عينيأ.	٥
٦.	بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والأعلى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.	٦
٧.	جدول زمني يوضح المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات حتى بدء تداول الوحدات	٦
٨.	الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لقبول الاشتراك وتخصيص الوحدات للمشاركين	٧
٩.	الجهات المستلمة	٩
ج.	المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	١٣
د.	الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة	١٤
هـ.	التأمين	٢٢
و.	المعلومات الأخرى	٢٢
ز.	الشركة التي تتولى إدارة الأملاك:	٢٢

قائمة المصطلحات

يكون للمصطلحات والعبارات الواردة في هذا الملحق التكميلي نفس المعنى الوارد لها في الشروط والأحكام، ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك، كما يكون للمصطلحات التالية أيهما وردت في هذا الملحق التكميلي المعاني المبينة أدناه، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك

«الوحدات الإضافية»	الوحدات التي سيتم إصدارها وفقاً لهذا الملحق التكميلي خلال عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق؛
«الشروط والأحكام»	تعني الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق المؤرخة في (٢٤/٠١/١٤٤٤هـ) الموافق (٢٢/٠٨/٢٠٢٢م) وكافة تعديلاتها.
«الهيئة»	هيئة السوق المالية؛
«الأصول العقارية الإضافية»	مبنى الجوهرة السكني
«سعر الوحدة المستهدف»	يعني سعر الاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي وهو خاص بالوحدات الإضافية (الجديدة) لعملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح الوحدات الجديدة، وسيتم طرح الوحدات الإضافية بالقيمة الاسمية (١٠) ريال للوحدة. تم اعتماد سعر الاشتراك المستهدف للوحدة بالقيمة الاسمية (١٠) ريال أو بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بخمسة (٥) أيام مخصصاً منه نسبة ٥% أيهما أقل في حال كان سعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بخمسة (٥) أيام مخصصاً منه نسبة ٥% أقل من سعر القيمة الاسمية (أي عشرة (١٠) ريال) حيث سيكون سعر الاشتراك المستهدف أقل من القيمة الاسمية وبالتالي سيسجل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في القوائم المالية. علماً ان في حال كان سعر الاشتراك أقل من القيمة الاسمية ينتج عنه إصدار عدد أكبر من الوحدات وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف مساوي للقيمة الاسمية فلن يكون هناك تسجيل أي فرق كخصم أو علاوة إصدار.
«الطرح الإضافي»	هي الفترة التي تبدأ من يوم الثلاثاء تاريخ ١٤٤٧/٠١/٢٠ هـ (الموافق ١٥/٠٧/٢٠٢٥م) وتنتهي في يوم الاثنين ١٤٤٧/٠٢/٠٢ هـ (الموافق ٢٨/٠٧/٢٠٢٥م)؛
«مبلغ الطرح المستهدف»	المبلغ المستهدف جمعه من خلال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق؛
«الحد الأدنى من مبلغ الطرح المستهدف»	يقصد بها الحد الأدنى للاشتراكات المستهدفة بمبلغ ٤٧,٩٠٦,٣٩٠ ريال سعودي؛
«الحد الأعلى من مبلغ الطرح المستهدف»	يقصد بها الحد الأعلى للاشتراكات المستهدفة بمبلغ ٤٧,٩٠٩,٥٤٠ ريال سعودي؛

التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق الواحة ريت

أ. الأصول العقارية المراد تملكها خلال عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

١. بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملكها

١. مبنى الجوهرة السكني، وهو عبارة عن عمارة سكنية تقع في حي النخيل، مقامة على أرض مساحتها ٣,٢٥٠ متر مربع، وبإجمالي مساحة بناء ٩,٥١٤,٢٥ متر مربع بناءً على رخصة البناء الصادرة بالرقم الموحد ٤٣٠٥٨٦٥٢٠٩٤، والمملوكة للطرف الثاني بموجب الصك رقم ٢١٠١١٥٠٣٣٦٠٤ الصادرة من كتابة العدل الأولى بالرياض بتاريخ ١٤٣٤/١١/٤ هـ. ويحتوي العقار على عدد ٣٥ شقة متنوعة المساحات تتراوح من ١٠٥ متر مربع وحتى ١٩١ متر مربع، كما يحتوي العقار على ٥٧ موقف وثلاثة مصاعد، والعديد من مرافق الترفيه الأخرى منها على سبيل المثال:

- صالة رياضية للرجال.
 - صالة رياضية للنساء.
 - جلسات خارجية خاصة.
 - خدمات استقبال واستعلامات.
 - منطقة مشتركة للمناسبات والترفيه.
 - مرافق لذوي الاحتياجات الخاصة.
 - نظام مراقبة متكامل.
- ويحتوي العقار على العديد من المميزات الأخرى مثل:

- نظام تكييف مركزي.
- غاز مركزي.
- نظام إنذار متقدم.
- مطبخ متكامل (كابينة، ثلاجة، غسالة الصحون، غسالة الملابس، ميكروويف).

- إشارات ليد (LED) موفرة لاستهلاك الكهرباء.

٢. معلومات العقار

م	#	١
أ.	اسم العقار	عمارة سكنية في حي النخيل
ب.	معلومات مالك/ملاك العقار	شركة شمو للإستثمار التجاري المحدودة
ج.	نوع العقار	عمارة سكنية
د.	الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية / الرياض
هـ.	الحي/الشارع	حي النخيل ، شارع عبدالعزيز بن ثنيان
و.	مخطط (كروكي) الموقع	
ز.	مساحة الأرض	٣,٢٤٥,٥ متر مربع (ثلاثة آلاف ومائتان وخمسة وأربعون فاصلة خمسة متراً مربعاً)
ح.	مساحة البناء (بحسب رخصة البناء)	٩,٥١٤,٢٥ متر مربع تسعة آلاف وخمسمائة وأربعة عشر متراً مربعاً وخمسة وعشرون سنتيمتراً مربعاً)
ط.	عدد الأدوار	قبو ودور أرضي سكني ودور أول سكني وثاني سكني وملاحق علوية وسور
ي.	أنواع الوحدات وأعدادها	عمارة سكنية تتكون من ٣٥ شقة سكنية بمساحات مختلفة تتراوح بين ١٠٥ متر مربع وحتى ١٩١ متر مربع
ك.	نسبة إشغال العقار (كما في ١٠ أكتوبر ٢٠٢٤م)	١٠٠٪
ل.	تاريخ إتمام إنشاء المبنى (بحسب شهادة الإشغال)	٠٣/٠٨/١٤٤٤هـ (٠٤/١٠/٢٠٢٢م)
م.	تكلفة شراء العقار	٤٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ستة وأربعون مليون ريال سعودي غير شامل ضريبة التصرفات العقارية وتدفق على النحو التالي: يتحمل الصندوق ضريبة التصرفات العقارية على الجزء النقدي المطروح خلال مرحلة زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بمبلغ الطرح النقدي بقيمة ١٨,٤٠٠,٠٠٠ ريال ثمانية عشر مليون وأربعمائة ألف ريال، ويكون مبلغ ضريبة التصرفات العقارية ٩٢٠,٠٠٠ ريال، تسعمائة وعشرون ألف ريال. يتحمل بائع العقار ضريبة التصرفات العقارية على مبلغ الاشتراك العيني الخاص باشتراكه عيني في الصندوق بمبلغ ٢٧,٦٠٠,٠٠٠ ريال ، سبعة وعشرون مليون وستمائة ألف ريال سعودي. لا يوجد سعي على شراء العقار
ن.	نبذة عن عقود الإيجار الحالية	العقار مؤجر على مستأجرين متعددين وسيتم تأجير العقار بعد نقل ملكية العقار للصندوق على البائع بعقد واحد لمدة خمس سنوات إلزامية بقيمة إيجارية سنوية بمبلغ ٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، ويبدأ سريان العقد الإلزامي اعتباراً من تاريخ إتمام جميع الإجراءات المتعلقة بعملية الاستحواذ ونقل ملكية العقار إلى الصندوق.
س.	إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار، إن وجدت *	تاريخ تشغيل العقار ديسمبر ٢٠٢٢م إيرادات عام ٢٠٢٣م تبلغ ١,٥٩٥,٠٠٠ ريال سعودي إيرادات عام ٢٠٢٤م تبلغ ٤,١٢٤,٨٦٣ ريال سعودي
ع.	الضمانات على الإيجارات	سيتم تسجيل عقد الإيجار كسند تنفيذي في منصة إيجار لمدة خمس سنوات
ف.	التضارب في المصالح مع المستأجرين	المستأجر هو شركة شمو للإستثمار التجاري المحدوده وهي كبير ملاك بالصندوق ومدير أملاك لبعض عقارات الصندوق وفقاً لما تم الإفصاح عنه في شروط وأحكام الصندوق عند الطرح وستقوم باستئجار عقار الجوهرة السكني بعد نقل ملكية العقار للصندوق.

سيتم دفع مبلغ ٢٧,٦٠,٠٠٠ ريال، تمثل الجزء العيني من قيمة شراء العقار من خلال إصدار ٢,٧٦٠,٠٠٠ وحدة بسعر يعادل ١٠ ريال بعد صدور موافقة هيئة السوق المالية واكتمال مرحلة الطرح الأولي، ويتم دفع المبلغ المتبقي من قيمة العقار المستحوذ عليه نقداً من المبالغ النقدية المتحصل عليها من الطرح الأولي.

ص. أي معلومات إضافية

^٥ قيمة الإيرادات بناءً على القيمة السنوية الإجمالية لعقود الإيجار.

٣. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة للأصول العقارية الإضافية ، ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري.

#	اسم العقار	٢٠٢٢م		٢٠٢٣م		٢٠٢٤م		٢٠٢٥م		٢٠٢٦م	
		العوائد الإيجارية	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري	العوائد الإيجارية	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري	العوائد الإيجارية	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري	العوائد الإيجارية	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري	العوائد الإيجارية	النسبة من إجمالي الدخل التأجيري
١	معارض ومكاتب الحاير	١,٤٥٨,٠٠٠	%٨,٩	١,٧٨٤,٤٠٨	%٩,٢	١,٩٦٧,٦٤٩	%٨,٥٩	١,٩٦٧,٦٤٩	%٨,٦٢	١,٩٦٧,٦٤٩	%٨,٦٢
٢	عمارة سكنية في حي النخيل	١,٠٤٧,٠٠٠	%٦,٤	١,٠٠٩,٢٦٠	%٥,٢	١,٢٢٨,٥٠٩	%٥,٣٦	١,٢٢٨,٥٠٩	%٥,٣٩	١,٢٢٨,٥٠٩	%٥,٣٩
٣	مستودعات العزيرية قطعة ٩	١,١٩٢,٩١٤	%٧,٣	١,٥٠٨,٨٢٤	%٧,٩	١,٥٦٤,٥٩٨	%٦,٨٣	١,٥٦٤,٥٩٨	%٦,٨٧	١,٥٦٤,٥٩٨	%٦,٨٧
٤	مستودعات العزيرية قطعة ١٠	١,١٥٨,٧٢٨	%٧,١	١,٣٦٦,٢٨٦	%٧,١	١,٥٥٥,٣٨٤	%٦,٧٩	١,٥٥٥,٣٨٤	%٦,٨٣	١,٥٥٥,٣٨٤	%٦,٨٣
٥	محطة العليا	١,٥٠٠,٠٠٠	%٩,٢	١,٦٤٧,٥١٦	%٨,٦	١,٦٥٢,٠٧٢	%٧,٢١	١,٦٥٢,٠٧٢	%٧,٢٥	١,٦٥٢,٠٧٢	%٧,٢٥
٦	مستودعات العزيرية قطعة ١٣	٨٩٢,٤٧٤	%٥,٥	٨٩١,٨٥١	%٤,٦	٨٩٣,٠٩٧	%٣,٩٠	٨٩٣,٠٩٧	%٣,٩٢	٨٩٣,٠٩٧	%٣,٩٢
٧	مستودعات المصانع قطعة ١٩٧	٢٢٩,٧٠٠	%١,٤	٢٢٩,٧٠٤	%١,٢	٢٢٩,٧٣٥	%١,٠٠	٢٢٩,٧٣٥	%١,٠١	٢٢٩,٧٣٥	%١,٠١
٨	مستودعات المصانع قطعة ٢٠٢	٢٧٠,٠٠٠	%١,٧	٢٧٠,٠٠٠	%١,٤	٢٧٠,٠٣٦	%١,١٨	٢٧٠,٠٣٦	%١,١٩	٢٧٠,٠٣٦	%١,١٩
٩	مستودعات المصانع قطعة ٢٠٧	٥٠٠,٠٠٠	%٣,١	٥٠٠,٠٠٦	%٢,٦	٥٠٠,٠٧١	%٢,١٨	٥٠٠,٠٧١	%٢,١٩	٥٠٠,٠٧١	%٢,١٩
١٠	مستودعات المصانع قطعة ٢٠٩	٣٤١,٤٩٦	%٢,١	٣٤١,٤٩٦	%١,٨	٣٤١,٥٤٢	%١,٤٩	٣٤١,٥٤٢	%١,٥٠	٣٤١,٥٤٢	%١,٥٠
١١	معارض المصانع قطعة ١٩٢	٧٥٠,٠٠٠	%٤,٦	٧٤٩,٨٩٩	%٣,٩	٨٨٧,٨٤٢	%٣,٨٨	٨٨٧,٨٤٢	%٣,٩٠	٨٨٧,٨٤٢	%٣,٩٠
١٢	مكاتب وصلات عرض مبنى شهد	٦,٩٩٤,٠٩٥	%٤٢,٨	٧,٣٠٧,٢١١	%٣٨,١	٧,٦٩٦,٤٧١	%٣٣,٥٩	٧,٦٩٦,٤٧١	%٣٣,٧٨	٧,٦٩٦,٤٧١	%٣٣,٧٨
العقار الإضافي											
١٣	مبنى الجوهرة السكني	٠*	لا ينطبق**	١,٥٩٥,٠٠٠	لا ينطبق**	٤,١٢٤,٨٦٣	%١٨,٠٠	٤,٠٠٠,٠٠٠	%١٧,٥٥	٤,٠٠٠,٠٠٠	%١٧,٥٥
المجموع		١٦,٣٣٤,٤٠٧	%١٠٠	١٩,٢٠١,٤٦١	%١٠٠	٢٢,٩١١,٨٦٩	%١٠٠	٢٢,٧٨٧,٠٠٦	%١٠٠	٢٢,٧٨٧,٠٠٦	%١٠٠

تاريخ تشغيل العقار ديسمبر ٢٠٢٢م

** لم تذكر النسبة من إجمالي الدخل التأجيري للسنوات ٢٠٢٢م و ٢٠٢٣م كونها سابقة للإستحواذ المحتمل.

ع. جدول يوضح إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

البيان	قبل زيادة إجمالي أصول الصندوق	بعد زيادة إجمالي أصول الصندوق (بالحد الأدنى)	بعد زيادة إجمالي أصول الصندوق (بالحد الأعلى)
إجمالي دخل عقارات الصندوق	١٨,٧٨٧,٠٠٦	٢٢,٧٨٧,٠٠٦	٢٢,٧٨٧,٠٠٦
إجمالي مصاريف الصندوق	٧,٦٣٤,٨٦٦	٨,٢١٣,٤٣٠	٨,٢١٣,٤٦١
صافي الدخل	١١,١٥٢,١٤٠	١٤,٥٧٣,٥٧٦	١٤,٥٧٣,٥٤٥
صافي قيمة أصول الصندوق	١٥٧,٥١٢,٦٩٧	٢٠٥,٤١٩,٠٨٧	٢٠٥,٤٢٢,٢٣٧
إجمالي قيمة أصول الصندوق	١٦٢,٧١٧,٣٧٤	٢١٠,٦٢٣,٧٦٤	٢١٠,٦٢٦,٩١٤
العائد الإجمالي على إجمالي قيمة أصول الصندوق	%١١,٥٥	%١٠,٨٢	%١٠,٨٢
العائد الصافي على إجمالي قيمة أصول الصندوق	%٦,٨٥	%٦,٩٢	%٦,٩٢
العائد الإجمالي على صافي قيمة أصول الصندوق	%١١,٩٣	%١١,٠٩	%١١,٠٩
العائد الصافي على صافي قيمة أصول الصندوق	%٧,٠٨	%٧,٠٩	%٧,٠٩

و. تقييم العقارات المراد الاستحواذ عليها

عقار الجوهرة السكني	المقيم شركة جونز لانج لاسال إل بي، إنك.	شركة أريب للتقييم العقاري
تاريخ تقرير كل تقييم	١٠ مارس ٢٠٢٥ م	٢٤ مارس ٢٠٢٥ م
قيمة التقييم لكل عقار	٤٤,٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٤٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
معدل التقييمات	٤٤,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	
سعر شراء العقار	٤٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي غير شامل ضريبة التصرفات العقارية.	

ب. الطرح الخاص بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

١. إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة وبعدها

يبلغ إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق ١٦٢,٧١٧,٣٧٤ ريال سعودي بناءً على آخر قوائم مالية بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م، ويعتزم الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال إصدار الوحدات الإضافية خلال فترة الطرح الإضافي والتي تبدأ من يوم الثلاثاء تاريخ ١٤٤٧/٠١/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/١٥ م) وتنتهي في يوم الاثنين ١٤٤٧/٠٢/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٨ م) (عشرة أيام عمل) والبالغة ٤,٧٩٠,٦٣٩ وحدة في حال الحد الأدنى و ٦,٨٤٤,٢٢٠ وحدة في حال الحد الأعلى، وسيتم طرح الوحدات الإضافية بسعر الوحدة المستهدف في الطرح الإضافي بالقيمة الاسمية للوحدة (١٠) ريالاً، تم اعتماد سعر الاشتراك المستهدف للوحدة بالقيمة الاسمية (١٠) ريال أو بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بخمسة (٥) أيام مخصصاً منه نسبة ٥% أيهما أقل في حال كان سعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بخمسة (٥) أيام مخصصاً منه نسبة ٥% أقل من سعر القيمة الاسمية (أي عشرة (١٠) ريال) حيث سيكون سعر الاشتراك المستهدف أقل من القيمة الاسمية وبالتالي سيسجل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في القوائم المالية. علماً ان في حال كان سعر الاشتراك أقل من القيمة الاسمية ينتج عنه إصدار عدد أكبر من الوحدات وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف مساوي للقيمة الاسمية فلن يكون هناك تسجيل أي فرق كخصم أو علاوة إصدار. وسيتم تقريب السعر إلى أقرب منزلتين عشريتين. ويتم تسجيل الوحدات الإضافية في قائمة التغييرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات، ليتم جمع مبلغ ٤٧,٩٠٦,٣٩٠ ريال سعودي في حال الحد الأدنى ومبلغ ٤٧,٩٠٩,٥٤٠ ريال سعودي في حال الحد الأعلى (ويشار إليه بـ «مبلغ الطرح المستهدف») وستبلغ إجمالي قيمة أصول الصندوق في حال تم جمع مبلغ الطرح المستهدف ٢١٠,٦٢٣,٧٦٤ ريال سعودي في حال الحد الأدنى ٢١٠,٦٢٦,٩١٤ ريال سعودي في حال الحد الأعلى.

إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الطرح الإضافي (ريال سعودي)	الحد الأدنى للطرح (ريال سعودي)	الحد الأعلى للطرح (ريال سعودي)	إجمالي قيمة الأصول بعد الطرح الإضافي بافتراض جمع الحد الأعلى (ريال سعودي)	إجمالي قيمة الأصول بعد الطرح الإضافي بافتراض جمع الحد الأدنى (ريال سعودي)
١٦٢,٧١٧,٣٧٤	٤٧,٩٠٦,٣٩٠	٤٧,٩٠٩,٥٤٠	٢١٠,٦٢٦,٩١٤	٢١٠,٦٢٣,٧٦٤

٢. عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

عدد الوحدات قبل الطرح الإضافي	عدد الوحدات بافتراض الحد الأدنى للطرح	عدد الوحدات بافتراض الحد الأعلى للطرح	عدد الوحدات بافتراض جمع الحد الأدنى	عدد الوحدات بافتراض جمع الحد الأعلى
١٥,٠٠٠,٠٠٠ وحدة	٤,٧٩٠,٦٣٩ وحدة	٦,٨٤٤,٢٢٠ وحدة	١٩,٧٩٠,٦٣٩ وحدة	٢١,٨٤٤,٢٢٠ وحدة

٣. الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات الطرح الإضافي للصندوق:

تفاصيل استخدام متحصلات الطرح الإضافي			
البند	الحد الأدنى (ر.س.)	الحد الأعلى (ر.س.)	توضيح
سعر شراء العقار الجديد	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	٤٦,٠٠٠,٠٠٠	
ضريبة التصرفات العقارية	٩٢٠,٠٠٠	٩٢٠,٠٠٠	على مبلغ الاكتتاب النقدي فقط
أتعاب صفقات	٤٦٩,٢٠٠	٤٦٩,٢٠٠	١٪ من قيمة العقار الجديد
أتعاب مدير الاكتتاب	٣٠٠,٠٠٠	٣٠٠,٠٠٠	وفقاً للأسعار السائدة
رسوم تسجيل وادراج الوحدات الإضافية	١١٩,١٩٠	١١٩,١٩٠	وفقاً للأسعار السائدة
رسوم الفحص الفني	١٨,٠٠٠	١٨,٠٠٠	
رسوم الفحص النافي للجهالة	٢٠,٠٠٠	٢٠,٠٠٠	
رسوم التقييم العقاري	٦٠,٠٠٠	٦٠,٠٠٠	
نقد بالصندوق	٠	٣,١٥٠	رسوم توثيق الأصل مع كاتب العدل
الإجمالي	٤٧,٩٠٦,٣٩٠	٤٧,٩٠٩,٥٤٠	

* سيتم تغطية هذا الرسم بواسطة مدير الصندوق في حال عدم إستيفاء الاكتتاب للحد الأعلى

٤. بيان تفصيلي عن قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح.

يحق لمدير الصندوق الاشتراك في الصندوق من وقت لآخر وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن نسب ملكيته في الصندوق نهاية كل سنة مالية، ومن الممكن لمدير الصندوق أن يشترك نقدياً خلال مرحلة طرح الوحدات الإضافية ضمن عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

٥. بيان تفصيلي عن معلومات عن ملاك العقار الذين سيشترون عينيّاً في الصندوق، ونسبة ملكيتهم، مع ذكر جدول يبين نسبة ملكية جميع المشتركين عينيّاً.

الاسم	قيمة الاشتراك العيني (ريال سعودي)	عدد الوحدات المصدرة عينيّاً في حال الحد الأدنى (وحدة)	عدد الوحدات المصدرة عينيّاً في حال الحد الأعلى (وحدة)	نسبة جميع المشتركين عينيّاً في حال الحد الأعلى	نسبة جميع المشتركين عينيّاً في حال الحد الأدنى
شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة	٢٧,٦٠٠,٠٠٠	٢,٧٦٠,٠٠٠	٣,٩٤٢,٨٥٧	%٥٧,٦١	%٥٧,٦١

* من إجمالي حجم الطرح الإضافي

ملكية مالكي الوحدات بالصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

بناءً على سجل مالكي الوحدات بتاريخ ٠٨ أبريل ٢٠٢٥ م		
مالكي الوحدات من غير الجمهور	عدد الوحدات	النسبة من إجمالي وحدات الصندوق
شركة شمو للاستثمار التجاري المحدودة	٨,٩٨٥,١٢٧	%٥٩,٩٠
مؤسسة فهد ابراهيم بن مقبل الوقفية	١,٥٠٠,٠٠٠	%١٠,٠٠
بندر فهد ابراهيم بن مقبل	١,٤٩٩,١٣٣	%٩,٩٩
إجمالي مالكي الوحدات من غير الجمهور %٥ فاكثر	١١,٩٨٤,٢٧٠	%٧٩,٩٠
الجمهور	٣,٠١٥,٧٣٠	%٢٠,١٠

ملكية مالكي الوحدات بالصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق*

أ. في حال تم تغطية الحد الأدنى من الطرح

النسبة من إجمالي وحدات الصندوق	عدد الوحدات	مالكي الوحدات من غير الجمهور
٪٥٩,٣٥	١١,٧٤٥,١٢٧	شركة سمو للاستثمار التجاري المحدوده
٪٧,٥٨	١,٥٠٠,٠٠٠	مؤسسة فهد ابراهيم بن مقيل الوقفية
٪٧,٥٧	١,٤٩٩,١٣٣	بندر فهد ابراهيم بن مقيل
٪٧٤,٥٠	١٤,٧٤٤,٢٧٠	إجمالي مالكي الوحدات من غير الجمهور ٥٪ فاكتر
٪٢٥,٥٠	٥,٠٤٦,٣٦٩	الجمهور

ب. في حال تم تغطية الحد الأعلى من الطرح

النسبة من إجمالي وحدات الصندوق	عدد الوحدات	مالكي الوحدات من غير الجمهور
٪٥٩,١٨	١٢,٩٢٧,٩٩٤	شركة سمو للاستثمار التجاري المحدوده
٪٦,٨٧	١,٥٠٠,٠٠٠	مؤسسة فهد ابراهيم بن مقيل الوقفية
٪٦,٨٦	١,٤٩٩,١٣٣	بندر فهد ابراهيم بن مقيل
٪٧٢,٩١	١٥,٩٢٧,١٢٧	إجمالي مالكي الوحدات من غير الجمهور ٥٪ فاكتر
٪٢٧,٠٩	٥,١٥٥,٧٣٠	الجمهور

يوجد فترة حظر لمدة سنة للمساهم العيني الذي يملك ٥٪ أو أكثر.

٦. بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والأعلى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

مجموع الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق بالحد الأعلى	مجموع الزيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق بالحد الأدنى
٤٧,٩٠٩,٥٤٠ ريال سعودي	٤٧,٩٠٦,٣٩٠ ريال سعودي

تفاصيل الحد الأدنى والحد الأعلى لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

الحد الأعلى	الحد الأدنى	البند
٢٠,٣٠٩,٥٤٠	٢٠,٣٠٦,٣٩٠	الاشتراك النقدي (ريال سعودي)
٢٧,٦٠٠,٠٠٠	٢٧,٦٠٠,٠٠٠	الاشتراك العيني (ريال سعودي)
٤٧,٩٠٩,٥٤٠	٤٧,٩٠٦,٣٩٠	المجموع (ريال سعودي)

٧. جدول زمني يوضح المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات حتى بدء تداول الوحدات

الإجراء	المدة الزمنية
الحصول على موافقة مالكي الوحدات على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	٢٠ يوم عمل من تاريخ الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على الملحق التكميلي كحد أقصى
الإعداد والتنسيق مع الجهات المستلمة بشأن طرح الوحدات الإضافية	١٥ يوم عمل من تاريخ الحصول على موافقة مالكي الوحدات على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
فترة الطرح الإضافية	١٠ أيام عمل تبدأ مباشرة بعد انتهاء فترة الإعداد والتنسيق مع الجهات المستلمة
تمديد فترة الطرح الإضافية	١٠ أيام عمل
الإعلان عن نتائج الطرح الإضافي	١٠ أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى
تخصيص الوحدات الإضافية (العينية والنقدية) من قبل مدير الصندوق	١٥ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى
رد الفائض	١٥ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى
الاستحواذ ونقل ملكية العقار الجديد وإدراج الوحدات الإضافية	٦٠ يوم عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى
الإلغاء واسترداد الأموال	في حال تم إلغاء الطرح سيتم رد جميع مبالغ الاشتراك في غضون ٥ أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى

٨. الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لقبول الاشتراك وتخصيص الوحدات للمشاركين

٨-١ الاشتراكات

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي أصول الصندوق من خلال إصدار وحدات إضافية نقدية كما هو موضح في هذا الملحق، وسيتم تحديد عدد الوحدات النقدية الإضافية للصندوق اعتماداً على تغطية الاشتراكات في فترة الطرح بحد أدنى للقيمة الاسمية هو ٤٧,٩٠٦,٣٩٠ ريال سعودي وحد أعلى للقيمة الاسمية هو ٤٧,٩٠٩,٥٤٠ ريال سعودي أو أي مبلغ بينهما يتم جمعه خلال فترة الطرح. حيث أنه في حالة الحد الأدنى أو ما زاد عن ذلك وصولاً إلى الحد الأعلى فإنه سيتم تخصيص كامل مبالغ الاشتراكات. وفي حالة زيادة قيمة الاشتراكات عن الحد الأعلى فإنه سيتم رد الفائض بعد تخصيص الوحدات وفقاً لآلية التخصيص في الفقرة ٨-٦، وتجدر الإشارة إلى أن الرسوم المتغيرة والمرتبطة بحجم الاشتراكات المحصلة فعلياً سيتم تحصيلها بحسب حجم الزيادة المحصلة فعلياً.

بافتراض الحد الأدنى:

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي أصول الصندوق من خلال إصدار وحدات إضافية بقيمة الاشتراك المستهدفة بافتراض الحد الأدنى وبقيمة اسمية قدرها ٤٧,٩٠٦,٣٩٠ ريال سعودي (القيمة الاسمية للطرح الإضافي بالحد الأدنى). وبناء على آلية تسعير الوحدات الإضافية المذكورة في الفقرة ٨,٢ فقد تم اعتماد سعر الاشتراك المستهدف للوحدة بالقيمة الاسمية (١٠) ريال أو بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بخمسة (٥) أيام مخصصاً منه نسبة ٥٪ أيهما أقل في حال كان سعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بخمسة (٥) أيام مخصصاً منه نسبة ٥٪ أقل من سعر القيمة الاسمية (أي عشرة (١٠) ريال) حيث سيكون سعر الاشتراك المستهدف أقل من القيمة الاسمية وبالتالي سيسجل الفرق كخصم إصدار ضمن قسم صافي قيمة الموجودات العائدة لحاملي الوحدات في القوائم المالية. علماً أن في حال كان سعر الاشتراك أقل من القيمة الاسمية ينتج عنه إصدار عدد أكبر من الوحدات وفي حال كان سعر الاشتراك المستهدف مساوي للقيمة الاسمية فلن يكون هناك تسجيل أي فرق كخصم أو علاوة إصدار.

وعليه فسيتم طرح الوحدات الإضافية بناء على ذلك وعلى أن يكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية المطروحة بالقيمة الاسمية تساوي ٤٧,٩٠٦,٣٩٠ ريال سعودي وبعده ٤,٧٩٠,٦٣٩ وحدة.

بافتراض الحد الأعلى:

يعتزم الصندوق زيادة إجمالي أصول الصندوق من خلال إصدار وحدات إضافية بقيمة الاشتراك المستهدفة بافتراض الحد الأعلى وبقيمة اسمية قدرها ٤٧,٩٠٩,٥٤٠ ريال سعودي (القيمة الاسمية للطرح الإضافي بالحد الأعلى). وبناء على آلية تسعير الوحدات الإضافية المذكورة في الفقرة ٨-٢.

فقد تم اعتماد سعر الاشتراك المستهدف للوحدة بالقيمة الاسمية (١٠) ريال ، وعليه فسيتم طرح الوحدات الإضافية بناء على ذلك وعلى أن يكون إجمالي قيمة الوحدات الإضافية المطروحة تساوي ٤٧,٩٠٩,٥٤٠ ريال سعودي وبعده ٦,٨٤٤,٢٢٠ وحدة.

وسوف يتم طرح الوحدات الإضافية من خلال الطرح الإضافي وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، وتكون مدة الطرح الإضافي عشرة ١٠ أيام عمل تبدأ من يوم الثلاثاء تاريخ ١٤٤٧/٠١/٢٠ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/١٥ م) وتنتهي في يوم الاثنين ١٤٤٧/٠٢/٠٣ هـ (الموافق ٢٠٢٥/٠٧/٢٨ م).

(«تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي») ويجوز تمديد فترة ١٠ يوم عمل وتكون فترة الطرح خلال مدة لا تزيد عن ستة (٦) أشهر من تاريخ موافقة الهيئة على عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

ويشار إلى أنه في حال عدم تغطية الاشتراكات النقدية المستهدفة للحد الأدنى لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي، يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح لفترة ١٠ يوم عمل كما تقتضيه الضرورة لتغطية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدفة، بعد إشعار هيئة السوق المالية. وفي حال عدم تغطية الاشتراكات النقدية بالحد الأدنى فإنه يتم إلغاء الطرح الإضافي وإعادة أموال المشاركين دون أي خصم خلال مدة لا تزيد عن (٥) أيام عمل من انتهاء فترة الطرح كما هو موضح في البند ٨-٥ (إلغاء واسترداد الأموال).

٨-٢ آلية تسعير الوحدات الإضافية

سيتم طرح الوحدات خلال فترة الطرح الإضافي لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بالقيمة الاسمية (١٠) ريال للوحدة، علماً أن مدير الصندوق سيقوم بالاعتماد على آلية تسعير موحدة للاشتراكات العينية والنقدية.

٨-٣ آلية التعامل مع كسور الوحدات

سيقوم مدير الصندوق بجمع كسور الوحدات الإضافية الناتجة عن زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وتوزيعها بشكل متناسبي للمستحقين لهذه الكسور بعد جبرها وتحويلها لأرقام صحيحة بحسب نسب الملكية لمالكى الوحدات.

8- الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك

- الحد الأدنى للاشتراك خلال فترة الطرح الإضافي لكل مستثمر هو ٥٠ وحدة على الأقل وبيجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن (٥٠٠) ريال سعودي، غير شاملة لرسوم الاشتراك وضريبة القيمة المضافة ذات العلاقة.
- الحد الأعلى للاشتراك : لا يوجد حد أعلى للاشتراك وللمدير الصندوق لاستيفاء نسبة الجمهور تخصيص وحدات أقل من مبلغ الاشتراك للحفاظ على هذه النسبة والتمثلة في ٢٠٪ من إجمالي حجم الصندوق.

8-0 الإلغاء واسترداد الأموال

يتم إلغاء الطرح الإضافي ورد جميع مبالغ الاشتراك المستلمة على المستثمرين في الحالات التالية (ما لم تقرر هيئة السوق المالية خلاف ذلك):

- أ. عدم القدرة على جمع إجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدفة بعد تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي أو تمديدها بعد إشعار هيئة السوق المالية.
 - ب. عدم اعتماد هيئة السوق المالية إدراج الوحدات لأي سبب.
 - ج. عدم القدرة على نقل ملكية الأصول المكونة للمحفظة الاستثمارية الإضافية لصالح الصندوق.
- وفي حال إلغاء الطرح الإضافي، سوف يتم رد جميع مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك المستلمة للمستثمرين في غضون ٥ أيام عمل من تاريخ الإلغاء دون حسم من المستثمرين أي عمولات أو غرامات أو أي مبالغ أخرى من مبالغ الاشتراك.

8-7 التخصيص

تخطر الجهة /الجهات المستلمة المعينة بواسطة مدير الصندوق كل مستثمر في غضون ١٠ أيام عمل كحد أقصى من تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي بقبول طلب الاشتراك أو رفضه وفي حال تم قبول الاشتراك، يتم إرسال تأكيدات للمشاركين تتضمن مبلغ الاشتراك المعتمد والذي قد يخضع للتغيير بعد التخصيص النهائي للوحدات الإضافية. وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمستثمر ما (سوا كلياً أو جزئياً) أو تم تخفيضه بعد التخصيص النهائي، يتم رد الجزء غير المقبول من مبلغ الاشتراك للحساب الاستثماري للمستثمر والموضح في نموذج طلب الاشتراك في غضون ١٥ يوم عمل من تاريخ التخصيص (دون أي عوائد ومخصوماً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها)

وسيتبع مدير الصندوق الآليات التالية لتخصيص الوحدات عقب تاريخ الإقفال الخاص بالطرح الإضافي:

- أ. تخصيص الوحدات العينية المصدرة:

تخصيص عدد ٢,٧٦٠,٠٠٠ وحدة كوحدة عينية لمالك العقار (شركة شمو للاستثمار التجاري المحدوده).

- ب. تخصيص الوحدات النقدية:

١. تخصيص الوحدات النقدية المطروحة أولاً لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات والراغبين في الاشتراك بالوحدات النقدية الإضافية، ويكون التخصيص بحد أقصى بنسبة ملكية كل مالك وحدات في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات.

٢. تخصيص الوحدات النقدية المتبقية بعد الإجراء في الفقرة (١) لمالكي وحدات الصندوق المسجلين يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات وذلك فيما زاد عن نسبة تملكهم في الصندوق في ذلك اليوم. وذلك بالنسبة والتناسب بحسب حجم الاكتتاب الإضافي لمالكي الوحدات دون تطبيق حد أقصى للمشاركين من هذه الفئة.

٣. في حال عدم تغطية الطرح في الفقرة ٢ يتم تخصيص ٢٠٪ من المتبقي للمستثمرين ذوي الطابع المؤسسي غير المسجلين و تخصيص ٨٠٪ للأفراد غير المسجلين، وفي حال عدم تغطية ما نسبته ٢٠٪ من قبل المستثمرين ذو الطابع المؤسسي غير المسجلين، سيتم تخصيص نسبة ١٠٠٪ للأفراد غير المسجلين. وسيكون ذلك خلال فترة الطرح.

- سيقوم مدير الصندوق بتقديم نتائج الطرح إلى الهيئة خلال (١٠) أيام عمل والإفصاح عنها في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

- بعد انتهاء فترة الطرح وفي حال كان إجمالي مبالغ الاشتراكات التي تم جمعها من جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) يقل عن الحد الأدنى للمبلغ المطلوب جمعه والذي يبلغ ٤٧,٩٠٦,٣٩٠ ريال سعودي بالقيمة الاسمية، سيتم رد كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي حسم ماعدا الرسوم المصرفية) في غضون ٥ أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الإضافي كحد أقصى ما لم يتم تمديد فترة الطرح.

- بعد انتهاء فترة الطرح وكان إجمالي مبالغ الاشتراكات التي تم جمعها من جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) يعادل أو يزيد عن الحد الأدنى المطلوب جمعه خلال مرحلة الطرح الإضافي لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق والذي يبلغ ٤٧,٩٠٦,٣٩٠ ريال سعودي بالقيمة الاسمية، فسيتم قبول الاشتراكات وبحد أقصى مبلغ

٤٧,٩٠٩,٥٤٠ ريال سعودي بالقيمة الاسمية وهو الحد الأعلى خلال مرحلة الطرح الإضافي لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق .

٧-٨ المستثمرون المؤهلون

يكون الاشتراك في الوحدات الإضافية خلال فترة الطرح الإضافي متاح للفئات التالية:

- أ. مؤسسات سوق مالية تتصرف لحسابها الخاص.
- ب. عملاء مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة شريطة أن تكون مؤسسة السوق المالية قد عيّنت بشروط تمكنها من اتخاذ القرارات الخاصة بقبول المشاركة في الطرح والاستثمار في السوق الموازية نيابة عن العميل دون حاجة إلى الحصول على موافقة مسبقة منه.
- ج. حكومة المملكة، أو أي جهة حكومية، أو أي هيئة دولية تعترف بها الهيئة، أو السوق، أو أي سوق مالية أخرى تعترف بها الهيئة، أو مركز الإيداع.
- د. الشركات المملوكة من الحكومة، مباشرة أو عن طريق محافظة تديرها مؤسسة سوق مالية مرخص لها في ممارسة أعمال الإدارة.
- هـ. الشركات والصناديق المؤسسية في دول مجلس التعاون لدول الخليج العربية.
- و. صناديق الاستثمار.
- ز. الأجانب غير المقيمين المسموح لهم بالاستثمار في السوق الموازية والذين يستوفون المتطلبات المنصوص عليها في الدليل الاسترشادي لاستثمار الأجانب غير المقيمين في السوق الموازية.
- ح. المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة.
- ط. أي أشخاص اعتباريين آخرين يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع.
- ي. الأشخاص الطبيعيين الذي يجوز لهم فتح حساب استثماري في المملكة وحساب لدى مركز الإيداع، ويستوفون أي من المعايير الآتية:
 ١. أن يكون قد قام بصفقات في أسواق الأوراق المالية لا يقل مجموع قيمتها عن أربعين مليون ريال سعودي ولا تقل عن عشرة صفقات في كل ربع سنة خلال الاثني عشرة شهرا الماضية.
 ٢. أن لا تقل قيمة صافي أصوله عن خمسة ملايين ريال سعودي.
 ٣. أن يعمل أو سبق له العمل مدة ثلاث سنوات على الأقل في القطاع المالي.
 ٤. أن يكون حاصلاً على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية المعتمدة من قبل الهيئة.
 ٥. أن يكون حاصلاً على شهادة مهنية متخصصة في مجال أعمال الأوراق المالية معتمداً من جهة معترف بها دولياً.
- ك. أي أشخاص آخرين تحددهم الهيئة.

٩. الجهات المستلمة

قام مدير الصندوق بتعيين الجزيرة كابيتال لإدارة الإكتتاب حيث سيقوم بالتنسيق مع المؤسسات المالية للإستلام .

وعليه سيتمكن جميع المكتتبين الذين لديهم محافظة نشطة لدى أي مؤسسة سوق مالية في المملكة العربية السعودية من الوصول إلى إصدار حقوق الأولوية من خلال محافظهم الاستثمارية، حيث أن مدير الإكتتاب يستخدم نظام إدارة المحتوى والمتصل بجميع مؤسسات السوق المالية والذي سيقوم بدوره بإتاحة الإكتتاب للمستثمرين المؤهلين (المؤهلون للمشاركة في سوق نمو) باستخدام قنوات الاشتراك المتاحة لهم من خلال محافظهم الاستثمارية النشطة.

معلومات مدير الإكتتاب



شركة الجزيرة للأسواق المالية
طريق الملك فهد الفرعي، الرحمانية
ص.ب. ٢٠٤٢٨ الرياض ١١٤٥٥ المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٢٥٦٠٠٠ (١١) ٩٦٦٦+
فاكس: ٢٢٥ ٦١٨٢ (١١) ٩٦٦٦+

البريد الإلكتروني: ipo_rb@aljaziracapital.com.sa
الموقع الإلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa

الجهات المستلمة



شركة السعودي الفرنسي كابيتال
طريق الملك فهد ٨٠٩٢
ص.ب ٢٢٤٥٤ الرياض ٣٧٣٥ - ١٢٣١٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٨٢ ٦٦٦٦ (١١) +٩٦٦
فاكس: ٢٨٢ ٦٨٢٣ (١١) +٩٦٦
البريد الإلكتروني: MH.AISomali@FransiCapital.com.sa
الموقع الإلكتروني: https://bsfcapital.sa



شركة الراجحي المالية
المقر الرئيسي، طريق الملك فهد، حي المروج
ص.ب. ٥٥٦١ الرياض ١٢٢٦٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٥٨٥٦ ٩٢ ٠٠٠ +٩٦٦
فاكس: ٤٦٠ ٠٦٢٥ (١١) +٩٦٦
البريد الإلكتروني: InvestmentBankingTeam@alrajhi-capital.com
الموقع الإلكتروني: www.alrajhi-capital.com



شركة الأهلي المالية
شارع الملك سعود حي المربع - مبنى رقم ٧٣٤٧
ص.ب. ٢٥٧٥ الرياض ١٢٦٢٤
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٠٠٠٢٣٢ +٩٦٦
مركز الاتصال الدولي: ٤٠٦٠٠٥٢ (١١) +٩٦٦
البريد الإلكتروني: snbc.cm@alahlicapital.com.sa
الموقع الإلكتروني: www.alahlicapital.com



شركة الرياض المالية
٢٤١٤ - حي الشهداء، الوحدة رقم ٦٩
ص.ب. ١٣٢٤١ الرياض ٧٢٧٩ المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٨٦٥٦٤٩ (١١) +٩٦٦
فاكس: ٤٨٦ ٥٩٠٨ (١١) +٩٦٦
البريد الإلكتروني: ask@riyadcapital.com
الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com



شركة البلاد للاستثمار
الرياض - طريق الملك فهد - العليا ١٢٣١٣ - ٣٧٠١
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٩٢٠٠٣٦٣٦ (١١) +٩٦٦
فاكس: ٢٩٠٦٢٩٩ (١١) +٩٦٦
البريد الإلكتروني: investmentbanking@albilad-capital.com
الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com



شركة الجزيرة للأسواق المالية
طريق الملك فهد الفرعي، الرحمانية
ص.ب. ٢٠٤٣٨ الرياض ١١٤٥٥
المملكة العربية السعودية
هاتف: ٢٢٥٦٠٠٠ (١١) +٩٦٦
فاكس: ٢٢٥ ٦١٨٢ (١١) +٩٦٦
البريد الإلكتروني: Ipo_rb@aljaziracapital.com.sa
الموقع الإلكتروني: www.aljaziracapital.com.sa

الجهات المستلمة



الاستثمار كابيتال
Alistithmar Capital

شركة الاستثمار للأوراق المالية والوساطة (الاستثمار كابيتال)

طريق الملك فهد، الرياض

ص.ب: ٦٨٨٨، الرمز البريدي: ١١٤٥٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٥٤٧٦٦٦ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٤٨٩٦٢٥٣ (١١) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: IPO@icap.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.icap.com.sa



دراية
derayah

شركة دراية المالية

الرياض شارع التخصصي - برستيج سنتر - الدور الثالث

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٩٩ ٨٠٠٠ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٤١٩ ٥٤٩٨ (١١) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: Hossam.badr@derayah.com

الموقع الإلكتروني: www.derayah.com



الإنماء المالية
alinma capital

شركة الإنماء للاستثمار

برج العنود ٢، طريق الملك فهد

ص.ب. ٥٥٥٦٠ الرياض ١١٥٤٤

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢١٨ ٥٩٩٩ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٢١٨ ٥٩٧٠ (١١) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: IPO@Alinma.com

الموقع الإلكتروني: www.alinmainvestment.com



anbc capital

شركة العربي المالية

شارع الملك فيصل

مبنى شركة العربي المالية، مبنى شركة العربي المالية

ص.ب. ٢٢٠٠٠٩ الرياض ١١٣١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٠٦ ٢٥٠٠ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٤٠٦ ٢٥٤٨ (١١) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: ANBC_Receiving_Entity@anbcapital.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.anbcapital.com.sa



يقين
Yaqeen

شركة يقين المالية (يقين كابيتال)

حي الورود - شارع العليا، الرياض

ص.ب. ٨٨٤ الرياض ١١٤٢١

مبنى شركة العربي المالية

هاتف: ٤٢٩٨٨٨٨ (٨٠٠) +٩٦٦

فاكس: ٤٨٢٧ (١١) ٢٠٥ +٩٦٦

البريد الإلكتروني: addingvalue@yaqeen.sa

الموقع الإلكتروني: www.yaqeen.sa



الخبير المالية
Alkabeer Capital

شركة الخبير المالية

طريق المدينة، جدة

ص.ب. ١٢٨٢٨٩ جدة ٢١٣٦٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٦١٢ ٩٣٤٥ (١٢) +٩٦٦

فاكس: ٦٨٥ ٦٦٦٣ (١٢) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: info@alkabeer.com

الموقع الإلكتروني: www.alkabeer.com

الجهات المستلمة



شركة الأول للاستثمار

شارع العليا العام

ص.ب. ١٤٦٧ الرياض ١١٤٣١

المملكة العربية السعودية

الهاتف: ٨٠٠١٢٤٢٤٤٢

فاكس: ٢١٦ ٩١٠٢ (١٢) +٩٦٦

البريد الإلكتروني: aessa@sabinvest.com

الموقع الإلكتروني: www.sabinvest.com



شركة سهم المالية (سهم كابيتال)

مركز الملك عبدالله، الدور ٥ برج ٥، الرياض ١٣٥١٩،

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦٩٢٠٠٧٨٨٩

الموقع الإلكتروني: www.sahmcapital.com/ar-sa/about

البريد الإلكتروني: Operation@sahmcapital.com



جي آي بي كابيتال

مبنى رقم (ب١) واحة غرناطة للمباني السكنية والمكتبية

طريق الدائري الشرقي ص.ب. ٨٩٥٨٩، الرياض ١١٦٩٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٤٠٠ ٨٣٤ (١١) +٩٦٦

فاكس:

البريد الإلكتروني: customercare@gibcapital.com

الموقع الإلكتروني: https://www.gibcapital.com/ar/



شركة مشاركة المالية

الخبر - شارع الأمير تركي بن عبدالعزيز - برج أدير - الدور الثالث عشر

ص.ب. ٧١٢ الخبر ٣١٩٥٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٩٢٠٠٦٨١١ +٩٦٦

فاكس: ٨٤١٢ ٨٨١ ١٣ +٩٦٦

البريد الإلكتروني: receiving-entity@musharaka.sa

الموقع الإلكتروني: www.musharaka.sa



شركة المجموعة المالية هيرميس السعودية

الطابق الثالث، البرج الشمالي، أبراج سكاي تاورز،

طريق الملك فهد، العليا، الرياض

ص.ب. ٣٠٠١٨٩، الرياض ١١٣٧٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٢٩٣٨٠٤٨ (١١) +٩٦٦

فاكس: ٢٩٣٨٠٢٢ (١١) +٩٦٦

الموقع الإلكتروني: www.efghermesksa.com

البريد الإلكتروني: ksareipo@efg-hermes.com



شركة عوائد الأصول المالية

طريق العروبة ٢١٦٣، حي المعذر الشمالي ١٢٣٣٤،

البيوت المكتبية، الرياض،

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٨٠٠١١١١٨٧٠

الموقع الإلكتروني: www.awaed.capital

البريد الإلكتروني: ipo_awaed@awaed.co

ج. المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

مقدمة عن المخاطر

إضافة إلى مخاطر الاستثمار في الصندوق المنصوص عليها في الشروط والأحكام، وحيث أن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر عديدة وهو مناسب فقط للمستثمرين المؤهلين وفقاً لما تم ذكره في البند ٨-٧ أعلاه (المستثمرون المؤهلون) الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر، ويجب على المستثمرين المحتملين تقييم الاعتبارات الواردة في الشروط والأحكام وهذا الملحق التكميلي وغيرها من الاعتبارات بعناية عند اتخاذ قراراتهم، ولا يضمن مدير الصندوق عدم ظهور مخاطر أخرى مستقبلاً غير المخاطر المذكورة في شروط وأحكام الصندوق هذا الملحق التكميلي، ويمكن أن توجد مخاطر أخرى لا يعلمها مدير الصندوق أو عوامل يعتقد مدير الصندوق أنها ليست ذات أهمية حالياً بينما قد تصبح مهمة مستقبلاً بتغير ظروف السوق وبالتالي لم يذكرها في هذه الفقرة.

كما لا يضمن مدير الصندوق بأنه سيتمكن من تحقيق أهداف الصندوق ولا يضمن تحقيق عائد إيجابي على استثمارات المستثمرين ولا يضمن للمستثمرين عدم استرداد قيمة أقل من استثماراتهم عن تصفية الصندوق، ولا يضمن بأن سعر الوحدة لن يتراجع دون قيمة الاستثمار المبدئي، ويتحمل كل مستثمر المسؤولية الكاملة عن أي خسائر مالية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن تلك الخسارة بسبب الغش أو الإهمال الجسيم أو سوء التصرف من مدير الصندوق وفقاً لم تتص عليه لأئحة صناديق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

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

٢. **انخفاض قيمة العقارات بناءً على الظروف الاقتصادية:** قد تنخفض قيمة العقارات نتيجة لتقلبات السوق اعتماداً على الظروف الاقتصادية والتغيرات في الأسواق المحلية والعالمية، على سبيل المثال، خلال فترة الانكماش الاقتصادي، قد تنخفض أسعار العقارات بشكل حاد، مما يؤدي إلى تكبد المستثمرين الذين اشتروا بأسعار الذروة خسائر كبيرة نظراً لاضطرارهم إلى خفض الأسعار إذا ما احتاجوا إلى البيع خلال هذه الفترة. علاوة على ذلك، فإن عوامل مثل تغير السياسات الحكومية وقوانين تقسيم المناطق، وتغير اللوائح والقوانين والسياسات الضريبية يمكن أن تؤثر على قيمة العقارات

٣. **مخاطر التاريخ التشغيلي:** بالرغم من أن العقار الجديد سيتم توقيع عقد إيجار ملزم لمدة خمس سنوات مع مالك العقار السابق، إلا أن العقار الجديد ليس لديه تاريخ تشغيلي يمكن للمستثمرين المحتملين الحكم على أداء العقار وتأثيره على عوائد الصندوق كما وأن طبيعة الاستثمارات المستقبلية في الصندوق وكذلك طبيعة المخاطر المتعلقة بها قد تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي اتبعتها مدير الصندوق في السابق.

٤. **المخاطر المتعلقة بضريبة التصرفات العقارية:** قامت المملكة العربية السعودية بفرض ضريبة على التصرفات العقارية وذلك بموجب اللائحة التنفيذية لضريبة التصرفات العقارية الصادرة بموجب الأمر الملكي رقم (٨٤ / أ) وتاريخ ١٤/٢/١٤٤٢ هـ. وفقاً لهذه اللائحة، فإنه يجب سداد ما نسبته ٥% من قيمة العقار عند القيام بأي عملية استحواذ أو أي تصرف قانوني ناقل لملكية العقار أو منفعة كضريبة تصريفات عقارية يتم سدادها لهيئة الزكاة والضريبة والجمارك. بموجب هذا القرار يتم إعفاء التصرفات العقارية على العقارات من ضريبة القيمة المضافة البالغة نسبة ١٥% ويستعاض عنها بضريبة التصرفات العقارية آنفة الذكر من قيمة العقار. وعليه في حال قررت حكومة المملكة العربية السعودية زيادة النسبة المفروضة كضريبة على التصرفات العقارية أو في حال قررت إعادة تطبيق ضريبة القيمة المضافة البالغة ١٥%، فإن ذلك سيؤثر سلباً على النتائج وعمليات والوضع المالي للصندوق والتوقعات المستقبلية. بالإضافة إلى ذلك، فإن ضريبة التصرفات العقارية هي ضريبة غير مستردة، وبالتالي قد يحد ذلك من القوة الشرائية للصندوق وبالتالي قد يؤثر ذلك تأثيراً جوهرياً سلبياً على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية للصندوق.

٥. **الكوارث الطبيعية:** قد تكون الأصول العقارية عرضة للضرر المادي الناجم عن حريق، أو عواصف، أو زلازل، أو غيرها من الكوارث الطبيعية، أو لأسباب أخرى مثل الاضطرابات السياسية أو الأوبئة الصحية. وفي حال وقوع أي حدث من هذا القبيل، قد يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الأصول العقارية، وكذلك الإيرادات المتوقعة. بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن إعطاء ضمان على أن الخسائر الناتجة (بما في ذلك خسارة دخل الإيجار) قد يتم تعويضها بالكامل تحت غطاء التأمين (في حال وجد) وهناك أنواع معينة من المخاطر والخسائر (على سبيل المثال، الخسائر الناجمة عن الاضطرابات السياسية، وأعمال الحرب أو بعض الكوارث الطبيعية أو الأوبئة الصحية) قد لا يمكن تأمينها من الناحية الاقتصادية أو بشكل عام. وفي حال وقوع أي من تلك الأحداث وقد يكون لذلك تأثير جوهري سلباً على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية.

د. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

١. الجدول أدناه يتضمن جميع الرسوم والمصاريف في الفقرة (١) والفقرة (٢) التي تتحملها أصول الصندوق ونوع الرسم والنسبة المفروضة والمبلغ المفروض وطريقة الحساب وتكرار دفع الرسم

نوع الرسوم	نسبة الرسوم أو الأتعاب	المبلغ / الحد الأدنى (ريال سعودي)	الحد الأعلى للرسوم	جهة الدفع	طريقة الحساب	وقت الدفع
رسوم الاشتراك	٢٪ (إثنان بالمئة) من مبلغ الإشتراك النقدي	لا ينطبق	٢٪ (إثنان بالمئة) من مبلغ الإشتراك النقدي	المستثمر	يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم اشتراك كحد أقصى ٢٪ (إثنان بالمئة) من المبلغ المشترك به والمخصص، وذلك خلال فترة الطرح العام الأولي أو عند أي زيادة لصافي قيمة أصول الصندوق	رسوم متكررة تدفع مرة واحدة عند الإشتراك الأولي بالصندوق أو عند زيادة صافي قيمة أصوله (بما في ذلك أي طرح إضافي)
أتعاب الإدارة	١٪ (واحد بالمئة) من إجمالي قيمة أصول الصندوق	لا ينطبق	١٪ (واحد بالمئة) من إجمالي قيمة أصول الصندوق	الصندوق	رسوم سنوية تحمل على الصندوق بشكل يومي من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر تقييم بعد خصم المصاريف تحسب بشكل يومي وتُدفع كل ثلاثة أشهر، ابتداءً من تاريخ الإدراج. وتُدفع أول دفعة لأتعاب الإدارة على أساس تناسبي بحيث يُؤخذ بعين الاعتبار الأيام التي مضت من ربيع السنة الميلادية. وفي حال لم يكن لدى الصندوق سيولة نقدية كافية متوفرة لدفع أتعاب الإدارة في بداية ربيع السنة الميلادية، يمكن تأجيل دفع الأتعاب لحين توفر سيولة نقدية كافية لدى الصندوق. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق.	تدفع كل ثلاثة أشهر مصاريف متكررة (تشمل الطرح الإضافي)

رسوم الحفظ	١١,٠٠٠ ريال سعودي شهريا	٠,٠٥٪ (خمسة من مئة بالمئة) من إجمالي قيمة أصول الصندوق العقارية	الصندوق	لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق	يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسما سنويا بحد أقصى ٠,٠٥٪ (خمس من مئة بالمئة) من إجمالي قيمة أصول الصندوق العقارية على أن لا يقل المبلغ المدفوع شهريا عن ١١,٠٠٠ ريال سعودي، حيث يستند على أحدث تقييم للأصول العقارية. تحسب بشكل يومي وتُدفع بشكل ربع سنوي نهاية كل ربع سنة.	تدفع بشكل ربع سنوي مصاريف متكررة (تشمل الطرح الإضافي)
تفاصيل رسوم الحفظ						
حجم الصندوق		الرسوم				
من ١٠٠-١٠٠٠ مليون ريال سعودي		٦ نقاط أساس في السنة (٠,٠٦٪)				
من ٣٠٠-١٠٠٠ مليون ريال سعودي		٥ نقاط أساس في السنة (٠,٠٥٪)				
أكبر من أو يساوي ٣٠٠ مليون ريال سعودي		٤ نقاط أساس في السنة (٠,٠٤٪)				
الحد الأدنى لرسوم الحفظ مبلغ ١١,٠٠٠ ريال كل شهر.						
يتم دفع الرسوم بشكل ربع سنوي بناءً على قيمة الأصول المحتفظ بها للفترة السابقة. بالإضافة إلى رسوم أخرى وهي كالتالي: رسوم إعداد أولية بمقدار ٦٠,٠٠٠ ريال سعودي . رسوم إضافية لإعداد شركات ذات الأغراض الخاصة بمقدار ٢٥,٠٠٠ ريال سعودي لكل شركة.						
أتعاب هيكلية التمويل	١٪ (واحد بالمئة) من المبلغ المسحوب بموجب أي تمويل ممنوح للصندوق	لا ينطبق	١٪ (واحد بالمئة) من المبلغ المسحوب بموجب أي تمويل ممنوح للصندوق	الصندوق	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلية التمويل بما يعادل نسبة ١٪ (واحد بالمئة) من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية لصالح الصندوق. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق	تدفع مرة واحدة عند الحصول على أي تسهيلات بنكية
أتعاب مراجع الحسابات للصندوق	لا ينطبق	٣٧,٥٠٠ ريال سعودي	٣٧,٥٠٠ ريال سعودي	الصندوق	يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب بقيمة ٣٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً، كمبلغ مقطوع تحسب على الصندوق بشكل يومي وتُدفع بشكل نصف سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق	تدفع بشكل نصف سنوي مصاريف متكررة (تشمل الطرح الإضافي)

أتعاب مراجع الحسابات للشركة ذات الغرض الخاص	لا ينطبق	١٠,٠٠٠ ريال سعودي	١٠,٠٠٠ ريال سعودي	الصندوق	يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب بقيمة ١٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، كمبلغ مقطوع تحتسب على الصندوق بشكل يومي وتُدفع بشكل نصف سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تنطبق	تُدفع بشكل نصف سنوي مصاريف متكررة (تشمل الطرح الإضافي)
أتعاب مستشار الزكاة والضريبة	لا ينطبق	٢٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لتقديم الإقرار الزكوي بالإضافة الى مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لتقديم فاتورة الكترونية للخدمات الاستشارية، بالإضافة الى مبلغ ٣,٠٠٠ ريال سعودي لتقديم تقرير ضريبة القيمة المضافة الربع سنوية أو مبلغ ٢,٥٠٠ ريال سعودي لتقديم تقرير ضريبة القيمة المضافة الشهرية.	٢٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لتقديم الإقرار الزكوي بالإضافة الى مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لتقديم فاتورة الكترونية للخدمات الاستشارية، بالإضافة الى مبلغ ٣,٠٠٠ ريال سعودي لتقديم تقرير ضريبة القيمة المضافة الربع سنوية أو مبلغ ٢,٥٠٠ ريال سعودي لتقديم تقرير ضريبة القيمة المضافة الشهرية.	الصندوق	يدفع الصندوق للمستشار الضريبي أتعاب تصل الى ٢٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لتقديم الإقرار الزكوي بالإضافة الى مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لتقديم فاتورة الكترونية للخدمات الاستشارية. بالإضافة الى مبلغ ٣,٠٠٠ ريال سعودي لتقديم تقرير ضريبة القيمة المضافة الربع سنوية أو مبلغ ٢,٥٠٠ ريال سعودي لتقديم تقرير ضريبة القيمة المضافة الشهرية. تحتسب بشكل يومي وتُدفع بشكل ربع سنوي.	تُدفع أتعاب تقديم الإقرار الزكوي و أتعاب تقديم فاتورة الكترونية للخدمات الاستشارية بشكل نصف سنوي، وتدفع أتعاب تقديم تقرير ضريبة القيمة المضافة بشكل ربع سنوي مصاريف متكررة (تشمل الطرح الإضافي)
أتعاب لجنة الرقابة الشرعية					سيقوم مدير الصندوق بتحمل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية ولن يتحمل الصندوق أي رسوم.	
مبالغ التطهير					سيتحمل الصندوق دفع مبالغ التطهير متى ما رأت لجنة الرقابة الشرعية الخاصة بصندوق الواحة ريت خلال عملية التدقيق على عمليات الصندوق ضرورية استقطاع مبلغ من الأيرادات المحققة.	

العقار	المبلغ / النسبة	تدفع بواسطة
معارض ومكاتب الحايبر	٢,٥٪ من صافي الإيرادات المتحصلة، وقد بلغت بناءً على الدخل الحالي للعقار بتاريخ صدور هذه الشروط والأحكام بمبلغ وقدره ٥٥,٢٠٠ ريال غير شامل ضريبة القيمة المضافة وقد تختلف هذه المبالغ مستقبلاً بناءً على دخل للعقار.	صندوق الواحة ريت
مستودعات العزيزيه قطعه ٩	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر
مستودعات العزيزيه قطعه ١٠	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر
مستودع المصانع قطعه ١٩٧	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر
مستودع المصانع قطعه ٢٠٢	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر
مستودع المصانع قطعه ٢٠٧	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر
مستودع المصانع قطعه ٢٠٩	٣٥٠٠ ريال سعودي لكل وحدة	المستأجر
معارض المصانع قطعه ١٩٢	٢,٥٪ من صافي الإيرادات المتحصلة، وقد بلغت بناءً على الدخل الحالي للعقار بتاريخ صدور هذه الشروط والأحكام بمبلغ وقدره ١٨,٧٥٠ ريال غير شامل ضريبة القيمة المضافة وقد تختلف هذه المبالغ مستقبلاً بناءً على دخل للعقار.	صندوق الواحة ريت

قد يحتاج مدير الصندوق لتعيين مدير عقار أو أكثر بحسب ما تقتضيه حالة عقارات الصندوق وتشغيلها، ويتم تحديد نطاق عمل والتزامات كل مدير عقار والرسوم المستحقة له على أساس مبلغ ثابت أو نسبة من إيرادات الصندوق أو كلاهما ويمكن لمدير الصندوق التعاقد مع عدد غير محدود من المشغلين حسب الحاجة وبناءً على الأسعار السائدة في السوق، ويتحمل الصندوق تلك الرسوم حسب تكلفتها الفعلية. لا يوجد أتعاب إدارة ممتلكات لمبنى الجوهرة السكني، نظراً لوجود إتفاقية وعد إستئجار ملزمة لمدة خمس سنوات.

أتعاب إدارة الممتلكات

يدفع الصندوق الرسوم التالية:

١. مبلغ سنوي وقدره ٨٠٠,٠٠٠ ريال سعودي غير شامل ضريبة القيمة المضافة الى شركة شمو للإستثمار التجاري المحدودة . لإدارة العقارات التالية :

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

وتفاصيل المبلغ على النحو التالي:

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

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

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

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

- عمارة سكنيه في حي النخيل.
- موظف واحد (غير سعودي) مسؤول عن الطرف الثاني للقيام بالمسؤوليات الواردة في هذه الاتفاقية، بالإضافة الى قيامه بأعمال (مشرف مباني) والنظافة.
- مكاتب وصلات عرض مبنى شهد

أربعة موظفين (غير سعوديين) مسؤولين عن الطرف الثاني للقيام بالمسؤوليات الواردة في هذه الاتفاقية حسب التالي:

- مشرف مباني (عدد ٢)
- عامل نظافة (عدد ٢)

موظف خدمة عملاء للتسيق مع المستأجرين بشأن الشكاوى وطلبات الصيانة وأي طلبات أخرى متعلقة بالعقار .

- تعيين مشرف (سعودي) يشرف على عمل جميع الخمسة موظفين أعلاه.

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

الرسوم	فترة التقييم	التقييم العقاري
٨٠,٠٠٠ ريال سعودي	٢١ ديسمبر ٢٠٢٢م	يتم التفاوض عليها حسب الأسعار السائدة في السوق ويتم احتسابها بناءً على التكلفة الفعلية ويتم الإفصاح عنها لمالكي الوحدات. ومن المتوقع أن تبلغ التكاليف السنوية كحد أقصى ٠,٢٥% (خمسة وعشرون من المئة بالمئة) من إجمالي قيمة أصول الصندوق. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تطبق. وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت.
٨٠,٠٠٠ ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٣م	وقد قام مدير الصندوق بتوقيع اتفاقية تقييم مع شركة JLL حسب التفاصيل التالية، مع العلم أن هذه الرسوم غير شاملة للضرائب:
٨٥,٠٠٠ ريال سعودي	٢١ ديسمبر ٢٠٢٣م	
٨٥,٠٠٠ ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٤م	
٨٥,٠٠٠ ريال سعودي	٢١ ديسمبر ٢٠٢٤م	
٨٥,٠٠٠ ريال سعودي	٣٠ يونيو ٢٠٢٥م	
* بعد الاستحواذ على العقار الجديد سيتم إضافة مبلغ ١٠,٠٠٠ ريال لكل مقيم لتقييم العقار وبمبلغ إجمالي سنوي ٢٠,٠٠٠ ريال لمبالغ التقييم الحالية.		
تدفع سنوياً مصاريف متكررة (تشمل الطرح الإضافي)	يدفع الصندوق رسوم رقابية بقيمة ٧,٥٠٠ ريال سعودي سنوياً، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تطبق	لا ينطبق ٧,٥٠٠ ريال سعودي لا ينطبق الصندوق
تدفع سنوياً مصاريف متكررة (تشمل الطرح الإضافي)	يتحمل الصندوق رسوم النشر على موقع السوق المالية السعودية مرة واحدة سنوياً وقدرها ٥,٠٠٠ ريال سعودي، تُحتسب بشكل يومي وتُدفع على أساس سنوي. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تطبق	لا ينطبق ٥,٠٠٠ ريال سعودي لا ينطبق الصندوق
يُدفع بعد الاجتماع مباشرة مصاريف متكررة (تشمل الطرح الإضافي)	سيبتقاضى كل عضو مجلس إدارة مستقل مبلغ ١٠,٠٠٠ ريال سعودي عن كل إجتماع، ويحد أقصى ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً لكل عضو مجلس إدارة مستقل تدفع بعد الاجتماع مباشرة، ولا يتم دفع مكافأة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق الغير مستقلين. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تطبق و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت	لا ينطبق ١٠,٠٠٠ ريال سعودي لكل عضو مجلس إدارة الصندوق عن كل إجتماع مجلس إدارة الصندوق يُدفع بعد الاجتماع مباشرة.

<p>مصارييف الصفقات</p>	<p>يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم بقيمة ١٪ من سعر شراء أو بيع كل أصل عقاري يستحوذ عليه أو يبيعه لقاء جهوده في إتمام عمليات البيع والشراء لأي أصل عقاري لصالح الصندوق طوال عمر الصندوق تستحق وتدفع بعد إتمام عملية البيع أو الشراء مباشرة. وسيتم الإفصاح عن ذلك إلى مالكي الوحدات في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت.</p> <p>تصبح هذه الرسوم واجبة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع لكل أصل عقاري. لا تطبق هذه الرسوم على محفظة الاستثمار المستهدفة المراد الإستحواذ عليها عند تأسيس الصندوق.</p>
<p>رسوم التطوير</p>	<p>في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، يستحق المطور رسوماً يتم التفاوض عليها وفقاً لممارسات السوق المتعارف عليها دون أي حد أدنى أو أقصى لها. ولتجنب الشك، لا تطبق هذه الرسوم على العقارات المطورة تطويراً انشائياً. وفي حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري سيتم الإفصاح لمالكي الوحدات عن رسوم التطوير. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تطبق و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت</p>
<p>رسوم السعي</p>	<p>٢,٥٪ (إثنان ونصف بالمئة) من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري</p> <p>لا يوجد رسوم سعي</p> <p>٢,٥٪ (إثنان ونصف بالمئة) من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري</p> <p>يتحمل الصندوق كامل مبلغ عمولة الوساطة وهي بحد أقصى ٢,٥٠٪ من قيمة الإستحواذ لأي أصل عقاري تدفع لطرف ثالث إما للمسوق أو الوسيط وذلك وفق عقد وساطة، بعد إتمام عملية الإستحواذ، وقد يكون الوسيط أو مستلم السعي أو جزء منه طرف ذو علاقة.</p> <p>وبالنسبة للمحفظة التأسيسية للصندوق فلن يكون هناك أي رسوم سعي تدفع من قبل الصندوق.</p>
<p>رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية (نمو)</p> <p>(قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية)</p>	<p>لا ينطبق</p> <p>٢٢٠,٠٠٠ ريال سعودي</p> <p>لا ينطبق</p> <p>٥٠,٠٠٠ ريال سعودي</p> <p>بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي</p> <p>تدفع مرة واحدة عند التأسيس</p> <p>رسوم غير متكررة (لا تطبق على الطرح الإضافي)</p> <p>تحمل على الصندوق بشكل يومي وتدفع بشكل سنوي. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تطبق.</p>
<p>تدفع مرة واحدة عند التأسيس</p> <p>رسوم غير متكررة (لا تطبق على الطرح الإضافي)</p>	<p>تدفع مرة واحدة عند تسجيل الصندوق في السوق المالية السعودية. لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تطبق.</p>

رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية (نمو). (قد تتغير هذه الرسوم وفقاً لأسعار الخدمة المقدمة من السوق المالية السعودية).	لا ينطبق	٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	٥٠,٠٠٠ ريال سعودي	تحميل على الصندوق وتدفع مرة واحدة عند تأسيس رسوم غير متكررة (لا تطبق على الطرح الإضافي)	تحميل على الصندوق وتدفع مرة واحدة عند تسجيل الصندوق في تداول . لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها ك مبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تطبق
٠,٠٣٪ (ثلاثة من المئة) من القيمة السوقية للصندوق (بحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ويحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي		٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي		تحميل على الصندوق وتدفع بشكل سنوي . لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها ك مبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تطبق	تدفع سنوياً مصاريف متكررة (تشمل الطرح الإضافي)
مصاريف التمويل				يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل خلال عمر التمويل، والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب التمويل و التي تدفع لمرة واحدة فقط عند ترتيب التمويل الخاص بالصندوق. لاتشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها ك مبلغ إضافي حسب الإقتضاء وعندما تطبق. سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة إن وجدت	
ضريبة القيمة المضافة				ما لم يذكر خلاف ذلك، يشار إلى جميع الرسوم والمصاريف في هذه الشروط والأحكام دون احتساب ضريبة القيمة المضافة، وبالتالي في حال استحقاق ضريبة القيمة المضافة على أي خدمة أو سلعة مقدمة من الغير لصالح للصندوق أو مدير الصندوق بصفته مديراً للصندوق، يلتزم مدير الصندوق بأخذ المستحقات الضريبية بعين الاعتبار حيث يتم زيادة المقابل المدفوع من الصندوق لمزود الخدمة ذات العلاقة بقيمة تعادل ضريبة القيمة المضافة المستحقة على الصندوق.	
الزكاة				بموجب القرار الوزاري رقم (٢٩٧٩١) وتاريخ ٩ جمادى الأولى ١٤٤٤هـ، واللائحة التنفيذية لجباية الزكاة الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٢٢١٦) وتاريخ ٧ رجب ١٤٤٠هـ، وحيث نص القرار الوزاري على أن الصناديق الاستثمارية الموافقة على تأسيسها من قبل هيئة السوق المالية قبل تاريخ سريان القرار (١ يناير ٢٠٢٣م) يجب عليها التسجيل لدى الهيئة لأغراض الزكاة قبل انتهاء سنتها المالية القائمة عند سريان القرار، عليه فقد قام مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك وتم الحصول على رقم مميز للصندوق، وسوف يقوم مدير الصندوق بالالتزام بتقديم إقرار المعلومات خلال مائة وعشرين (١٢٠) يوماً من تاريخ نهاية السنة المالية للصندوق لكل سنة مالية على حدة.	
مصاريف أخرى				ولكن قد يصبح الصندوق مستقبلاً مطالباً بإخراج الزكاة أو احتسابها على وحدات الصندوق بناءً على الآلية التي تعتمدها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك، وحتى ذلك الحين فإن مدير الصندوق لن يتولى إخراج الزكاة حالياً وأن مسؤولية إخراج الزكاة تقع على ملاك الوحدات. سيتحمل الصندوق المصروفات والأتعاب الأخرى وهي المصاريف المستحقة لأشخاص آخرين يتعاملون مع الصندوق، وعلى سبيل المثال لا للحصر رسوم التأمين وأتعاب المحامين وأتعاب الوسيط العقاري والمطور العقاري وأتعاب البلديات وأتعاب الحكومية وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية.	
نسبة تكاليف الصندوق إلى قيمة إجمالي أصول الصندوق				وسيتحمل الصندوق جميع الرسوم التي قد تفرض من الجهات الرسمية في المملكة العربية السعودية نتيجة أداء الصندوق لالتزاماته بمقتضى هذه الشروط والأحكام، كما يتحمل الصندوق كافة المصاريف التسويقية لمنتجاته وفقاً لأفضل عروض التسويق التي يعتمدها مجلس إدارة الصندوق. يشار إلى أن مثل هذه الرسوم لا تدفع لمدير الصندوق ولا يمكن تقديرها بشكل مسبق، وسيتم خصمها بناءً على المصروفات الفعلية والإفصاح عن ذلك. كما يمكن الاطلاع على تفاصيل تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي المدرج في هذه الشروط والأحكام. ولا ينوي الصندوق تقديم أي حسم على المصاريف أو التنازل عنها، وللتوضيح فإنه من المتوقع أن يبلغ مجموع هذه التكاليف ٠,٥٪ (نصف بالمئة) من قيمة أصول الصندوق غير شاملة للتمويل والإهلاك والانخفاض في قيمة الأصول العقارية وأي رسوم ذكرت أعلاه أو غير محددة من الجهة المستحقة كالتقييم العقاري.	
				من المتوقع ألا تتجاوز نسبة هذه التكاليف السنوية ٢٪ (ثلاثة بالمئة) من قيمة إجمالي أصول الصندوق غير شاملة لمصروفات التمويل والإهلاك والانخفاض في قيمة الأصول العقارية والرسوم غير المتكررة أو أي رسوم أخرى غير محددة من الجهة المستحقة كالتقييم العقاري. و سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.	

٢. الحالات أو الأوضاع التي يكون لمدير الصندوق فيها الحق التنازل أو حسم أي من المستحقات المذكورة أعلاه

لا ينطبق

٣. جدول يشتمل على استثمار افتراضي لمالك الوحدات

١-٢ مثال يوضح الية احتساب الرسوم الموضحة اعلاه وفقا للافتراضات التالية:

- تملك ١٠,٠٠٠ وحدة أي مايعادل مبلغ ١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
- إجمالي قيمة أصول الصندوق تعادل ١٦٢,٧١٧,٣٧٤ ريال سعودي
- حجم زيادة قيمة أصول الصندوق ٤٧,٩٠٩,٥٤٠ ريال
- حجم الصندوق بافتراض تغطية الحد الأعلى للطرح الإضافي هو ٢١٠,٦٢٦,٩١٤ ريال سعودي
- لم يتم الصندوق بالحصول على تمويل بنكي خلال فترة الطرح الأولي وبالتالي لا توجد أي رسوم تمويل
- قيمة الوحدة ١٠,٠٠٠ ريال سعودي
- إجمالي عدد الوحدات بعد الزيادة ١٩,٧٩٠,٦٣٩ وحدة
- إجمالي عوائد الإيجارات هي ٢٢,٧٦٩,٤٠٧ ريال سعودي
- جميع العقارات مطورة تطويرا إنشائيا
- تم عقد إجتماعين لأعضاء مجلس إدارة الصندوق.
- بلغت المصاريف الأخرى ٠,٥٪ من إجمالي أصول الصندوق

٢-٢ جدول افتراضي يوضح طريقة حساب الرسوم والمصروفات المتكررة والغير متكررة بناء على أرقام افتراضية خلال (٥) سنوات:

السنوات من ٣ إلى ٥		السنة الثانية		السنة الأولى		
المستثمر	كامل الصندوق	المستثمر	كامل الصندوق	المستثمر	كامل الصندوق	
المصاريف المتكررة						
١,٠٥٧	٢,٢٢٥,٤٩٠	١,٠٥٧	٢,٢٢٥,٤٩٠	١,٠٥٧	٢,٢٢٥,٤٩٠	أتعاب الإدارة
٦٣	١٣٢,٠٠٠	٦٣	١٣٢,٠٠٠	٦٣	١٣٢,٠٠٠	رسوم الحفظ
٣١	٦٥,٠٠٠	٣١	٦٥,٠٠٠	٣١	٦٥,٠٠٠	أتعاب مراجع الحسابات للصندوق
٥	١٠,٠٠٠	٥	١٠,٠٠٠	٥	١٠,٠٠٠	أتعاب مراجع الحسابات للشركة ذات الغرض الخاص
٨	١٧,٠٠٠	٨	١٧,٠٠٠	٨	١٧,٠٠٠	أتعاب مستشار الضريبة والزكاة
١٤٧	٣١٠,٠٠٠	١٤٧	٣١٠,٠٠٠	١٤٧	٣١٠,٠٠٠	أتعاب التقييم العقاري
٦٢	١٣٠,١٠٦	٦٢	١٣٠,١٠٦	٦٢	١٣٠,١٠٦	رسوم رقابية (إيداع، هيئة السوق المالية، تداول)
١٩	٤٠,٠٠٠	١٩	٤٠,٠٠٠	١٩	٤٠,٠٠٠	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة
٥٠٢	١,٠٥٨,٠٠٠	٥٠٢	١,٠٥٨,٠٠٠	٥٠٢	١,٠٥٨,٠٠٠	أتعاب إدارة الممتلكات
٢٠٨	٤٣٨,٠٠٠	٢٠٨	٤٣٨,٠٠٠	٢٠٨	٤٣٨,٠٠٠	مصروفات صيانة العقارات
٣١	٦٦,١٢٥	٣١	٦٦,١٢٥	٣١	٦٦,١٢٥	التأمين على العقارات
٥٠٠	١,٠٥٣,١٣٥	٥٠٠	١,٠٥٣,١٣٥	٥٠٠	١,٠٥٣,١٣٥	مصاريف أخرى بناءً على الافتراض بلغت ٠,٥٪
٢,٦٣٣	٥,٥٤٤,٨٥٦	٢,٦٣٣	٥,٥٤٤,٨٥٦	٢,٦٣٣	٥,٥٤٤,٨٥٦	إجمالي المصاريف المتكررة
المصاريف الغير المتكررة						
				٢٢٣	٤٦٩,٢٠٠	رسوم صفقات
				١٤٢	٣٠٠,٠٠٠	أتعاب مدير الاكتتاب
				٥٧	١١٩,١٩٠	رسوم تداول «إدراج الوحدات الإضافية»
				٩	١٨,٠٠٠	رسوم الفحص الفني
				٩	٢٠,٠٠٠	رسوم الفحص النافى للجهالة
				٢٨	٦٠,٠٠٠	رسوم التقييم العقاري
				١	٣,١٥٠	رسوم توثيق الأصل مع كاتب العدل
				٤٧٠	٩٨٩,٥٤٠	إجمالي المصاريف الغير المتكررة
٢,٦٣٣	٥,٥٤٤,٨٥٦	٢,٦٣٣	٥,٥٤٤,٨٥٦	٣,١٠٢	٦,٥٣٤,٣٩٦	إجمالي التكاليف
١٠,٧٣٥	٢٢,٧٨٧,٠٠٦	١٠,٧٣٥	٢٢,٧٨٧,٠٠٦	١٠,٧٣٥	٢٢,٧٨٧,٠٠٦	الإيرادات

السنوات من ٣ إلى ٥		السنة الثانية		السنة الأولى		الصافي
المستثمر	كامل الصندوق	المستثمر	كامل الصندوق	المستثمر	كامل الصندوق	
٨,١٠٢	١٧,٢٤٢,١٥٠	٨,١٠٢	١٧,٢٤٢,١٥٠	٧,٦٣٢	١٦,٢٥٢,٦١٠	
%٨,١٠	%٨,١٩	%٨,١٠	%٨,١٩	%٧,٦٣	%٧,٧٢	نسبة العوائد بدون ضريبة القيمة المضافة
%٢,٦	%٢,٦	%٢,٦	%٢,٦	%٣,١	%٣,١	نسبة تكاليف الصندوق الإجمالية من إجمالي أصول الصندوق

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

٣-٢ نسبة التكاليف من إجمالي قيمة أصول الصندوق

نسبة التكاليف	نوع النسبة
%٢,٩٣	نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
%٢,٦٣	نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق
%٢,٦٣	نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأعلى لإجمالي قيمة أصول الصندوق
%٠,٦١	نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
%٠,٤٧	نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق
%٠,٤٧	نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأعلى لإجمالي قيمة أصول الصندوق

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

٥. التأمين

العقار الإضافي لديه تأمين ساري و سيلتزم مدير الصندوق بعد إتمام الأستحواذ و إنتهاء البوليصة السارية بالتأمين على العقار بحيث يكون متوافقاً مع بقية وثائق التأمين الخاصة بعقارات الصندوق الحالية فيما يلي مخلص التأمين على العقار الإضافي :

شركة التأمين	نوع البوليصة	العقار تحت التأمين	قيمة عقد التأمين (شامل ضريبة القيمة المضافة)	مدى التغطية
شركة إيلانز السعودي الفرنسي	تأمين المبنى ضد المخاطر شامل خسارة مبالغ الإيجار	مجمع الجوهرة السكني	٥٦,٢٧٨ ريال سعودي	٣٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

٦. المعلومات الأخرى

لا يوجد .

٧. الشركة التي تتولى إدارة الأملاك:

اسم الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وعنوانها	العقار سيتم تأجيره بعقد إيجار رئيسي لمدة خمس سنوات وسيتحمل المستأجر كافة مصروفات العقار.
١ بيان مهام الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وواجباتها، ومسؤولياتها	لا ينطبق
٢ الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأملاك تنوي الاستثمار في وحدات الصندوق، وقيمة هذه الاستثمارات	لا ينطبق
٣ أي أتعاب لمدير الأملاك	لا ينطبق

هلا بنت علي المسعود

عبدالله بن سليمان الرشيد

مدير المطابقة والإلتزام ومكافحة غسل الأموال
وتمويل الإرهاب وإدارة المخاطر

الرئيس التنفيذي



صندوق الواحة ريت
Alwaha Reit Fund