

اسم الصندوق: صندوق الإنماء مكة العقاري

تفاصيل التغييرات الأساسية

| مبررات التغيير | الصيغة المقترحة | الصيغة الحالية | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|-------|-------|---|-------------|---|--|---|--|---|--|-----------------|---|
| بناءً على موافقة مالكي وحدات الصندوق على التغييرات الأساسية في اجتماع مالكي الوحدات. | قائمة مصطلحات الصندوق: "اتفاقية الصفقة": هي الاتفاقية التي ستبرم مع شركة جبل عمر للتطوير بشأن تسوية شاملة فيما يتصل بأصول الصندوق والحقوق والالتزامات المرتبطة بها، ولمزيد من التفاصيل الاطلاع على بند "أهم بنود الاتفاقية" والملحق رقم (1). "العوض العيني" أو "المقابل العيني": ويعني المقابل غير النقدي، والمتمثل بأسهم عادية في شركة جبل عمر للتطوير المدرجة في السوق المالية الرئيسي، عبر معامل مبادلة محدد، وذلك حسب العرض الغير ملزم المعدل المقدم لمدير صندوق الإنماء مكة العقاري ووفقاً لاتفاقية الصفقة. | قائمة مصطلحات الصندوق: لا يوجد | | | | | | | | | | | | | |
| بناءً على موافقة مالكي وحدات الصندوق على التغييرات الأساسية في اجتماع مالكي الوحدات. | ملخص الصندوق: درجة المخاطر: مرتفعة – يرجى مراجعة مخاطر الاستثمار بالصندوق في الجزء المخصص من الشروط والأحكام لمعرفة التفاصيل. | ملخص الصندوق: درجة المخاطر: متوسطة – يرجى مراجعة مخاطر الاستثمار بالصندوق في الجزء المخصص من الشروط والأحكام لمعرفة التفاصيل. | | | | | | | | | | | | | |
| بناءً على موافقة مالكي وحدات الصندوق على التغييرات الأساسية في اجتماع مالكي الوحدات. | أهم بنود الاتفاقية الملزمة التي سيتم مع شركة جبل عمر للتطوير ("اتفاقية الصفقة") <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">أهم بنود "اتفاقية الصفقة"</th> </tr> <tr> <th>الوصف</th> <th>البند</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) سيتم تنفيذ الصفقة من خلال زيادة رأس مال شركة جبل عمر للتطوير عن طريق تحويل الديون وذلك من خلال قيام شركة جبل عمر للتطوير بتسوية جميع الالتزامات المستحقة للصندوق و/أو الأطراف المعنية بالصندوق ("الدين") إلى أسهم عادية.</td> <td rowspan="6">هيكल الصفقة</td> </tr> <tr> <td>2) سيشمل الدين جميع الالتزامات المستحقة على شركة جبل عمر للتطوير للصندوق، والمتمثلة بشكل رئيسي في الدفعات الإيجارية المستحقة وأي التزامات أخرى بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق (بما في ذلك أي دفعات مستحقة وغير مدفوعة كما في تاريخ تقديم العرض)، والتي ستصبح جميعها حالة ومستحقة بحلول تاريخ نفاذ الصفقة.</td> </tr> <tr> <td>3) كمقابل لإصدار الأسهم الجديدة في شركة جبل عمر للتطوير لمالكي وحدات، سيتم تحويل ملكية أصول الصندوق لشركة جبل عمر للتطوير والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق، بما في ذلك حقوق الملكية وأي حقوق أخرى متعلقة بأصول الصندوق يتمتع بها الصندوق أو الأطراف المعنية بالصندوق، بالإضافة إلى فك الرهن عن العقارات المرهونة وإلغاء الضمانات المقدمة من قبل شركة جبل عمر للتطوير لصالح الصندوق.</td> </tr> <tr> <td>4) لن يتم إصدار أسهم جديدة لشركة جبل عمر للتطوير مقابل الوحدات التي تملكها في الصندوق بموجب الصفقة.</td> </tr> <tr> <td>5) سيقوم الصندوق بسداد كافة المصروفات والالتزامات المستحقة على الصندوق تجاه مزودي الخدمات للصندوق، وذلك بتاريخ نفاذ الصفقة أو قبل ذلك.</td> </tr> <tr> <td>6) ستعد الصفقة في حال إتمامها تسوية شاملة لجميع الحقوق والالتزامات بين شركة جبل عمر والصندوق و/أو الأطراف المعنية بالصندوق فيما يتعلق بالصندوق وبموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق.</td> </tr> <tr> <td>1) ستقوم شركة جبل عمر للتطوير بإصدار [225,134,162] سهم جديد لمالكي وحدات الصندوق، (باستثناء شركة جبل عمر للتطوير بصفتها مالك وحدات)،</td> <td>المقابل المعروض</td> </tr> </tbody> </table> | أهم بنود "اتفاقية الصفقة" | | الوصف | البند | 1) سيتم تنفيذ الصفقة من خلال زيادة رأس مال شركة جبل عمر للتطوير عن طريق تحويل الديون وذلك من خلال قيام شركة جبل عمر للتطوير بتسوية جميع الالتزامات المستحقة للصندوق و/أو الأطراف المعنية بالصندوق ("الدين") إلى أسهم عادية. | هيكल الصفقة | 2) سيشمل الدين جميع الالتزامات المستحقة على شركة جبل عمر للتطوير للصندوق، والمتمثلة بشكل رئيسي في الدفعات الإيجارية المستحقة وأي التزامات أخرى بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق (بما في ذلك أي دفعات مستحقة وغير مدفوعة كما في تاريخ تقديم العرض)، والتي ستصبح جميعها حالة ومستحقة بحلول تاريخ نفاذ الصفقة. | 3) كمقابل لإصدار الأسهم الجديدة في شركة جبل عمر للتطوير لمالكي وحدات، سيتم تحويل ملكية أصول الصندوق لشركة جبل عمر للتطوير والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق، بما في ذلك حقوق الملكية وأي حقوق أخرى متعلقة بأصول الصندوق يتمتع بها الصندوق أو الأطراف المعنية بالصندوق، بالإضافة إلى فك الرهن عن العقارات المرهونة وإلغاء الضمانات المقدمة من قبل شركة جبل عمر للتطوير لصالح الصندوق. | 4) لن يتم إصدار أسهم جديدة لشركة جبل عمر للتطوير مقابل الوحدات التي تملكها في الصندوق بموجب الصفقة. | 5) سيقوم الصندوق بسداد كافة المصروفات والالتزامات المستحقة على الصندوق تجاه مزودي الخدمات للصندوق، وذلك بتاريخ نفاذ الصفقة أو قبل ذلك. | 6) ستعد الصفقة في حال إتمامها تسوية شاملة لجميع الحقوق والالتزامات بين شركة جبل عمر والصندوق و/أو الأطراف المعنية بالصندوق فيما يتعلق بالصندوق وبموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق. | 1) ستقوم شركة جبل عمر للتطوير بإصدار [225,134,162] سهم جديد لمالكي وحدات الصندوق، (باستثناء شركة جبل عمر للتطوير بصفتها مالك وحدات)، | المقابل المعروض | أهم بنود الاتفاقية الملزمة التي سيتم إبرامها بين شركة جبل عمر للتطوير والصندوق ("اتفاقية الصفقة"): لا يوجد |
| أهم بنود "اتفاقية الصفقة" | | | | | | | | | | | | | | | |
| الوصف | البند | | | | | | | | | | | | | | |
| 1) سيتم تنفيذ الصفقة من خلال زيادة رأس مال شركة جبل عمر للتطوير عن طريق تحويل الديون وذلك من خلال قيام شركة جبل عمر للتطوير بتسوية جميع الالتزامات المستحقة للصندوق و/أو الأطراف المعنية بالصندوق ("الدين") إلى أسهم عادية. | هيكल الصفقة | | | | | | | | | | | | | | |
| 2) سيشمل الدين جميع الالتزامات المستحقة على شركة جبل عمر للتطوير للصندوق، والمتمثلة بشكل رئيسي في الدفعات الإيجارية المستحقة وأي التزامات أخرى بموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق (بما في ذلك أي دفعات مستحقة وغير مدفوعة كما في تاريخ تقديم العرض)، والتي ستصبح جميعها حالة ومستحقة بحلول تاريخ نفاذ الصفقة. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3) كمقابل لإصدار الأسهم الجديدة في شركة جبل عمر للتطوير لمالكي وحدات، سيتم تحويل ملكية أصول الصندوق لشركة جبل عمر للتطوير والتنازل عن أي حقوق مرتبطة بها وفق الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق، بما في ذلك حقوق الملكية وأي حقوق أخرى متعلقة بأصول الصندوق يتمتع بها الصندوق أو الأطراف المعنية بالصندوق، بالإضافة إلى فك الرهن عن العقارات المرهونة وإلغاء الضمانات المقدمة من قبل شركة جبل عمر للتطوير لصالح الصندوق. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4) لن يتم إصدار أسهم جديدة لشركة جبل عمر للتطوير مقابل الوحدات التي تملكها في الصندوق بموجب الصفقة. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5) سيقوم الصندوق بسداد كافة المصروفات والالتزامات المستحقة على الصندوق تجاه مزودي الخدمات للصندوق، وذلك بتاريخ نفاذ الصفقة أو قبل ذلك. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6) ستعد الصفقة في حال إتمامها تسوية شاملة لجميع الحقوق والالتزامات بين شركة جبل عمر والصندوق و/أو الأطراف المعنية بالصندوق فيما يتعلق بالصندوق وبموجب الاتفاقيات المتعلقة بالصندوق. | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1) ستقوم شركة جبل عمر للتطوير بإصدار [225,134,162] سهم جديد لمالكي وحدات الصندوق، (باستثناء شركة جبل عمر للتطوير بصفتها مالك وحدات)، | المقابل المعروض | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | |
|--|---|-------------|--|
| | <p>أي ما يعادل [0.4423] سهم جديد في شركة جبل عمر للتطوير مقابل كل وحدة من وحدات الصندوق.</p> <p>2) بإتمام الصفقة سيتم إنهاء جميع الالتزامات التعاقدية بين الصندوق وبين شركة جبل عمر للتطوير وبين الأطراف المعنية بالصندوق وشركة جبل عمر للتطوير، ويشمل ذلك إنهاء جميع الاتفاقيات ذات الصلة التي تم إبرامها بين الصندوق وشركة جبل عمر للتطوير و/أو الأطراف المعنية بالصندوق.</p> | | |
| | <p>تخضع الاتفاقية الملزمة لعدد من الشروط التي يجب استيفاءها لغرض إتمام الصفقة، وفيما يلي ملخص لأهم شروط الاتفاقية الملزمة:</p> <p>1) الحصول على جميع الموافقات المطلوبة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بالصفقة.</p> <p>2) الحصول على الموافقات التنظيمية الأخرى اللازمة لتنفيذ الصفقة وفق ما تحدده شركة جبل عمر للتطوير أو مدير الصندوق .</p> <p>3) الحصول على موافقة شركة تداول السعودية على طلب إدراج الأسهم الجديدة وأي موافقات أخرى قد تطلبها شركة تداول السعودية فيما يتعلق بالصفقة.</p> <p>4) الحصول على موافقات أي أطراف ثالثة تكون موافقتهم مطلوبة لتنفيذ الصفقة.</p> <p>5) الحصول على موافقة الأغلبية المطلوبة من مساهمي شركة جبل عمر للتطوير على الصفقة والقرارات المتعلقة بها من خلال جمعية عامة غير عادية يتم عقدها وفقاً للمتطلبات النظامية ذات الصلة .</p> <p>6) قيام مدير الصندوق وشركة جبل عمر للتطوير باتخاذ خطوات التنسيق اللازمة مع وزارة العدل وذلك لغرض نقل صكوك ملكية أصول الصندوق إلى شركة جبل عمر للتطوير أو إلغائها (بحسب الحال) وذلك بحلول تاريخ نفاذ الصفقة .</p> <p>7) عدم قيام الصندوق بدفع أو توزيع أي مبالغ نقدية (ويشمل ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، دفع أو توزيع أي مبالغ نقدية على مالكي الوحدات) إلا فيما يتعلق بدفع التكاليف المتعلقة بالأطراف المعنية بالصندوق ومقدمي الخدمات، وذلك من تاريخ إبرام الاتفاقية الملزمة وحتى تاريخ نفاذ الصفقة .</p> <p>8) عدم تحمل الصندوق أي ديون إضافية باستثناء أي ديون أو مستحقات متعلقة بالأطراف المعنية بالصندوق ومقدمي الخدمات، وذلك من تاريخ إبرام الاتفاقية الملزمة وحتى تاريخ نفاذ الصفقة.</p> <p>9) عدم وقوع أي حدث سلبي جوهري واستمراره.</p> <p>10) قيام مدير الصندوق و/أو الأطراف المعنية بالصندوق باستكمال جميع الإجراءات النظامية اللازمة التي تسبق عملية نقل أو إلغاء صكوك ملكية أصول الصندوق (بحسب الحال)</p> <p>11) عدم الإخلال بأي من الضمانات الواردة في الاتفاقية الملزمة (مالم يتم الطرف المخل بتصحيح الإخلال المعني بشكل مقبول للطرف الآخر إذا كان ذلك الإخلال قابلاً للتصحيح).</p> <p>12) عدم صدور أو تنفيذ أي قرار من أي جهة حكومية بمنع الصفقة وفقاً لأحكام الاتفاقية الملزمة.</p> | شروط الصفقة | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | <p>مع مراعاة الحصول على الموافقات النظامية ذات الصلة وموافقة مساهمي شركة جبل عمر للتطوير، تضمنت الاتفاقية الملزمة اتخاذ الخطوات اللازمة لإجراء تعديلات على تشكيل مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير عند تاريخ نفاذ الصفقة، وذلك للسماح بتعيين عضوين يرشحهم مدير الصندوق لشغل مقعدين شاغرين في مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير بعد نفاذ الصفقة (على أن لا يقل تمثيلهم عن نسبة 20% من مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير)، على أن يكون توفير المقاعد للأعضاء الجدد من خلال أي طريقة تحددها شركة جبل عمر للتطوير.</p> | <p>تشكيل مجلس إدارة شركة جبل عمر للتطوير</p> | |
| | <p>مع مراعاة استيفاء جميع الشروط المنصوص عليها في الاتفاقية الملزمة، تتمثل أبرز الإجراءات اللازمة لإتمام الصفقة فيما يلي:</p> <p>(1) توقيع اتفاقية الصفقة مع شركة جبل عمر للتطوير.</p> <p>(2) قيام شركة جبل عمر للتطوير بالدعوة للجمعية العامة غير العادية الخاصة بالصفقة وفق الأنظمة واللوائح ذات الصلة ووفق أحكام النظام الأساس لشركة جبل عمر للتطوير.</p> <p>(3) اتخاذ شركة جبل عمر للتطوير كافة الإجراءات اللازمة لإصدار الأسهم الجديدة لمالكي وحدات الصندوق المستحقين وإراجها في محافظهم الاستثمارية بتاريخ نفاذ الصفقة وفق معامل المبادلة المتفق عليه.</p> <p>(4) قيام مدير الصندوق بتعليق التداول في وحدات الصندوق قبل مدة كافية من تاريخ انعقاد الجمعية العامة غير العادية لشركة جبل عمر وبما لا يتجاوز يوم عمل من تاريخ انعقاد الجمعية، وذلك لتقديم قائمة مالكي الوحدات المستحقين للأسهم الجديدة في شركة جبل عمر للتطوير بموجب الصفقة.</p> <p>(5) قيام شركة جبل عمر للتطوير ومدير الصندوق باستكمال كافة الإجراءات النظامية اللازمة التي تسبق عملية نقل أو إلغاء صكوك ملكية أصول الصندوق (بحسب الحال) ويشمل ذلك التنسيق مع وزارة العدل.</p> <p>(6) قيام مدير الصندوق بإنهاء الصندوق بعد تاريخ نفاذ الصفقة.</p> | <p>الإجراءات اللازمة لإتمام الصفقة</p> | |
| | <p>تضمنت الاتفاقية الملزمة التزاماً على شركة جبل عمر للتطوير والصندوق بالامتناع عن أي تصرف يخالف قيود محددة في الاتفاقية الملزمة (والتي تخضع لاستثناءات وحدود معينة) تتعلق بكيفية ممارسة شركة جبل عمر للتطوير والصندوق أعمالهما خلال الفترة الواقعة من تاريخ توقيع الاتفاقية الملزمة وحتى تاريخ نفاذ الصفقة .</p> <p>تتعهد شركة جبل عمر للتطوير بأن تلتزم خلال 12 شهراً من تاريخ نفاذ الصفقة، بالتالي:</p> <p>(أ) لن تقوم شركة جبل عمر للتطوير بإجراء أكثر من 20% من أعمالها العقارية خارج مكة المكرمة؛ أو</p> <p>(ب) لن تقوم شركة جبل عمر للتطوير بتطوير قطع الأراضي الواقعة ضمن المناطق 5 و 6 و 7 بجبل عمر بمكة المكرمة. أو</p> <p>(ج) لن تقوم شركة جبل عمر للتطوير بتحمل أي مديونية مالية تتجاوز 16.11 مليار ريال سعودي (أو ما يعادله بأي عملة أخرى).</p> | <p>قيود ممارسة الأعمال</p> | |
| | <p>تضمنت الاتفاقية الملزمة عدداً من الضمانات الاعتيادية المقدمة من الطرفين فيما يتعلق بالصفقة.</p> | <p>الضمانات</p> | |

| | | | |
|---|--|--|--|
| | <p>1) تاريخ "اتفاقية الصفقة".</p> <p>يقصد به التاريخ الذي يتم فيه توقيع الاتفاقية الملزمة .</p> <p>2) تاريخ نفاذ الصفقة</p> <p>يقصد به تاريخ اصدار وتخصيص الأسهم على ملكي الوحدات بناءً على ما نصت عليه اتفاقية الصفقة .</p> <p>3) التاريخ المستهدف</p> <p>يقصد به التاريخ المستهدف لإتمام جميع شروط الصفقة والإجراءات اللازمة لإتمام الصفقة وهو مرور أربع أشهر ميلادية من تاريخ توقيع "اتفاقية الصفقة" أو أي تاريخ يتفق عليه مع شركة جبل عمر .</p> <p>4) تاريخ انتهاء "اتفاقية التصفية:"</p> <p>يقصد به تاريخ مرور مدة ستة أشهر من تاريخ إبرام الاتفاقية أو أي تاريخ آخر يتم الاتفاق عليه كتابياً بين الطرفين.</p> | <p>التواريخ ذات العلاقة</p> | |
| ولمزيد من التفاصيل الاطلاع على ملحق رقم (1) | | | |
| <p>بناءً على موافقة مالكي وحدات الصندوق على التغييرات الأساسية في اجتماع مالكي الوحدات.</p> | <p>7- الحصول على كافة الموافقات والإجراءات اللازمة لإصدار الأسهم الجديدة وتحويل تلك الموافقات على سجل الملاك لا المحضر موافقة الإخلاء المطلوبة من مساهمي شركة جبل عمر للتطوير و موافقة شركة تداول السعودية</p> <p>8- إصدار الأسهم الجديدة لمالكي وحدات الصندوق المستفيدين وإبرامها في محافظهم الاستثمارية بتاريخ نفاذ الصفقة.</p> <p>9- نقل صكوك ملكية أصول الصندوق إلى شركة جبل عمر للتطوير و قيام مدير الصندوق بإتمام الصفقة بعد تاريخ نفاذ الصفقة</p> <p>6- انعقاد الجمعية غير العادية لشركة جبل عمر للتطوير على أن يتم تعليق التداول في وحدات الصندوق قبل يوم انعقاد الجمعية لمدة كافية وبما لا يتجاوز يوم عمل من تاريخ انعقاد الجمعية</p> <p>5- قيام شركة جبل عمر بالدعوة للجمعية غير العادية لشركة جبل عمر للتطوير</p> <p>4- الحصول على جميع الموافقات المطلوبة من هيئة السوق المالية فيما يتعلق بالصفقة.</p> | <p>1- موافقة مالكي الوحدات على الصندوق</p> <p>2- موافقة هيئة السوق المالية على التغييرات الأساسية في شروط وأحكام الصندوق</p> <p>3- توقيع الاتفاقية الملزمة "اتفاقية الصفقة" مع جبل عمر للتطوير</p> | <p>النطاق الزمني لتنفيذ الصفقة: لا يوجد</p> |
| <p>بناءً على موافقة مالكي وحدات الصندوق على التغييرات الأساسية في اجتماع مالكي الوحدات.</p> | <p>ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه:</p> <p>(أ) وصف لنوع/ أنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق: يعزز الصندوق الاستحواذ على عدد من الأصول التشغيلية الواقعة ضمن المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بجوار المسجد الحرام بمكة المكرمة، حيث سيتم إعادة تأجير تلك الأصول (على شركة جبل عمر للتطوير) لمدة 10 سنوات بعائد ثابت وقدره (9%) سنوياً من قيمة الاستحواذ البالغة (6,000,000,000 ريال) ستة مليارات ريال سعودي، وبدفعات إيجارية نصف سنوية، تدفع مقدماً لكل فترة خلال مدة الصندوق، بما لا يتعارض مع "اتفاقية الصفقة" في حال نفاذها.</p> <p>كما تجدر الإشارة إلى أن من شروط عملية الاستحواذ على الأصول محل استثمار الصندوق، أن يلتزم الصندوق لشركة جبل عمر للتطوير (البائع) بإعادة بيع هذه الأصول العقارية بعد مرور خمس سنوات على عملية الاستحواذ، وذلك في أي وقت من بداية السنة السادسة إلى نهاية السنة العاشرة بنفس قيمة الاستحواذ والبالغة (6,000,000,000 ريال) ستة مليارات ريال سعودي، شريطة أن يتم إشعار مدير الصندوق بالرغبة في شراء هذه الأصول قبل 6 أشهر على الأقل من تاريخ عملية الشراء، وسيسقط الالتزام بالبيع لشركة جبل عمر للتطوير بعد انتهاء فترة العشر سنوات، أو في حال اتفق الطرفان على إنهاء ذلك التعهد قبل نهاية المدة، بما لا يتعارض مع "اتفاقية الصفقة" في حال نفاذها.</p> <p>بيانات صكوك ملكية العقارات محل المشروع (بداية الصندوق):</p> <p>تم بناء الأصول العقارية للصندوق والتي سيتم الاستحواذ عليها من المرحلة الأولى مشروع جبل عمر بمكة المكرمة على 111 قطعة أرض منفصلة، جزء من صكوك هذه القطع ليست مسجلة بعد باسم البائع (تمثل 48 قطعة) نظراً لعدم قيام بعض مساهمي الشركة المينيين بنقل ملكية هذه الصكوك، ولكنها تعتبر جزءاً من أصول الشركة حسب قائمة الأصول بالمركز المالي للشركة.</p> <p>ومن أجل حماية حقوق ملاك وحدات الصندوق، سوف تقوم الشركة بنقل ملكية صكوك أراضي مستقلة من مراحل أخرى من أرض المشروع للصندوق كافية لضمان للأراضي غير المسجلة باسم الشركة حتى الآن إلى حين قيام الشركة بإكمال إجراءات تحويل باقي صكوك الأراضي الواقعة تحت العقار محل الاستحواذ باسمها، ومن ثم باسم الصندوق كصك شامل، وبذلك يكون الصندوق بحوزته ضمان مقبوض في حال عدم التزام الشركة بنقل جميع الصكوك باسم الصندوق، مما قد يقلل من مخاطر عدم نقل الملكية.</p> <p>كما في تاريخ 1441/11/23 هـ تم إصدار صك كامل للمنطقة المخصصة لشركة جبل عمر للتطوير (بمساحة شاملة قدرها 235,869.11م2) حيث تحمل صك ملكية</p> | | <p>ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه:</p> <p>(أ) وصف لنوع/ أنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق: يعزز الصندوق الاستحواذ على عدد من الأصول التشغيلية الواقعة ضمن المرحلة الأولى من مشروع جبل عمر بجوار المسجد الحرام بمكة المكرمة، حيث سيتم إعادة تأجير تلك الأصول (على شركة جبل عمر للتطوير) لمدة 10 سنوات بعائد ثابت وقدره (9%) سنوياً من قيمة الاستحواذ البالغة (6,000,000,000 ريال) ستة مليارات ريال سعودي، وبدفعات إيجارية نصف سنوية، تدفع مقدماً لكل فترة خلال مدة الصندوق.</p> <p>كما تجدر الإشارة إلى أن من شروط عملية الاستحواذ على الأصول محل استثمار الصندوق، أن يلتزم الصندوق لشركة جبل عمر للتطوير (البائع) بإعادة بيع هذه الأصول العقارية بعد مرور خمس سنوات على عملية الاستحواذ، وذلك في أي وقت من بداية السنة السادسة إلى نهاية السنة العاشرة بنفس قيمة الاستحواذ والبالغة (6,000,000,000 ريال) ستة مليارات ريال سعودي، شريطة أن يتم إشعار مدير الصندوق بالرغبة في شراء هذه الأصول قبل 6 أشهر على الأقل من تاريخ عملية الشراء، وسيسقط الالتزام بالبيع لشركة جبل عمر للتطوير بعد انتهاء فترة العشر</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>عام لكامل المنطقة، باسم "الصك الشامل"، وهو صك تم إصداره بعد تأسيس الصندوق بموجب الأمر الملكي ذي الرقم 62826 وتاريخ 1441/11/23هـ، وهو صك تنظيمي لا يعارض ملكية الصندوق لعقارات أصول الصندوق.</p> | <p>سنوات، أو في حال اتفق الطرفان على إنهاء ذلك التعهد قبل نهاية المدة. بيانات صكوك مليكة العقارات محل المشروع (بداية الصندوق): تم بناء الأصول العقارية للصندوق والتي سيتم الاستحواذ عليها من المرحلة الأولى مشروع جبل عمر بمكة المكرمة على 111 قطعة أرض منفصلة، جزء من صكوك هذه القطع ليست مسجلة بعد باسم البائع (تمثل 48 قطعة) نظراً لعدم قيام بعض مساهمي الشركة العينييين بنقل ملكية هذه الصكوك، ولكنها تعتبر جزءاً من أصول الشركة حسب قائمة الأصول بالمركز المالي للشركة. ومن أجل حماية حقوق ملاك وحدات الصندوق، سوف تقوم الشركة بنقل ملكية صكوك أراضٍ مستقلة من مراحل أخرى من أرض المشروع للصندوق كافيّة كضمان للأراضي غير المسجلة باسم الشركة حتى الآن إلى حين قيام الشركة بإكمال إجراءات تحويل باقي صكوك الأراضي الواقعة تحت العقار محل الاستحواذ باسمها، ومن ثم باسم الصندوق كصك شامل، وبذلك يكون الصندوق بحوزته ضمان مقبوض في حال عدم التزام الشركة بنقل جميع الصكوك باسم الصندوق، مما قد يقلل من مخاطر عدم نقل الملكية. كما في تاريخ 1441/11/23هـ تم إصدار صك كامل للمنطقة المخصصة لشركة جبل عمر للتطوير (بمساحة شاملة قدرها 2,35,869.11م²) حيث تحمل صك ملكية عام لكامل المنطقة، باسم "الصك الشامل"، وهو صك تم إصداره بعد تأسيس الصندوق بموجب الأمر الملكي ذي الرقم 62826 وتاريخ 1441/11/23هـ، وهو صك تنظيمي لا يعارض ملكية الصندوق لعقارات أصول الصندوق.</p> | <p>سنوات، أو في حال اتفق الطرفان على إنهاء ذلك التعهد قبل نهاية المدة. بيانات صكوك مليكة العقارات محل المشروع (بداية الصندوق): تم بناء الأصول العقارية للصندوق والتي سيتم الاستحواذ عليها من المرحلة الأولى مشروع جبل عمر بمكة المكرمة على 111 قطعة أرض منفصلة، جزء من صكوك هذه القطع ليست مسجلة بعد باسم البائع (تمثل 48 قطعة) نظراً لعدم قيام بعض مساهمي الشركة العينييين بنقل ملكية هذه الصكوك، ولكنها تعتبر جزءاً من أصول الشركة حسب قائمة الأصول بالمركز المالي للشركة. ومن أجل حماية حقوق ملاك وحدات الصندوق، سوف تقوم الشركة بنقل ملكية صكوك أراضٍ مستقلة من مراحل أخرى من أرض المشروع للصندوق كافيّة كضمان للأراضي غير المسجلة باسم الشركة حتى الآن إلى حين قيام الشركة بإكمال إجراءات تحويل باقي صكوك الأراضي الواقعة تحت العقار محل الاستحواذ باسمها، ومن ثم باسم الصندوق كصك شامل، وبذلك يكون الصندوق بحوزته ضمان مقبوض في حال عدم التزام الشركة بنقل جميع الصكوك باسم الصندوق، مما قد يقلل من مخاطر عدم نقل الملكية. كما في تاريخ 1441/11/23هـ تم إصدار صك كامل للمنطقة المخصصة لشركة جبل عمر للتطوير (بمساحة شاملة قدرها 2,35,869.11م²) حيث تحمل صك ملكية عام لكامل المنطقة، باسم "الصك الشامل"، وهو صك تم إصداره بعد تأسيس الصندوق بموجب الأمر الملكي ذي الرقم 62826 وتاريخ 1441/11/23هـ، وهو صك تنظيمي لا يعارض ملكية الصندوق لعقارات أصول الصندوق.</p> |
| <p>بناءً على موافقة مالكي وحدات الصندوق على التغييرات الأساسية في اجتماع مالكي الوحدات.</p> | <p>مخاطر الاستثمار في الصندوق: أ) ملخص بالمخاطر الرئيسة التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق، والتي من شأنها أن تؤثر في استثمارات الصندوق وأي ظرف آخر قد يؤثر في قيمة صافي أصول الصندوق وعائد استثماره: قبل اشتراك المستثمرين في وحدات الصندوق، يجب عليهم قراءة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بحرص وتمعن، لاسيما المخاطر المبينة في هذه الفقرة، مع العلم بأن المخاطر الموضحة قد تم ذكرها على سبيل المثال لا الحصر، وعليه فمن المحتمل وجود مخاطر أخرى غير معروفة أو محددة أو مرئية في الوقت الراهن من مدير الصندوق، من شأنها التأثير على استثمارات الصندوق. قد تتسبب المخاطر المبينة -وأي مخاطر أخرى محتملة لم يحددها مدير الصندوق- في الإضرار مادياً وبشكل كبير بالاستثمارات أو بالصندوق و/أو بالمستثمرين، كما أن الاستثمار في الوحدات مناسب فقط للمستثمرين القادرين على تقييم المخاطر المصاحبة لهذه الاستثمارات، ممن يمتلكون الموارد الكافية لتحمل أي خسائر قد تنجم عنها. ينطوي الاستثمار في الصندوق على قدر عالٍ من المخاطر، وهو مناسب فقط للمستثمرين ذوي الخبرة والإمكانات المالية الكبيرة الذين ليس لديهم حاجة ماسة لسبولة المبلغ المستثمر خلال فترة الاستثمار، وكذلك الذين يستطيعون تحمل احتمالية خسارة جميع استثماراتهم أو جزء كبير منها، علماً بأن قيمة الوحدات في الصندوق تعتمد بشكل كبير على قيمة أصول الصندوق والعوائد الدورية، بالإضافة إلى بيع الأصول مستقبلاً، والتي قد تنخفض بأي أثر سلبي للمخاطر المذكورة في هذه الفقرة، كما أن أصول الصندوق عرضة لعدد من المخاطر المصاحبة للاستثمارات العقارية، والتي قد تؤثر على صافي أصول الصندوق والعوائد المستهدفة، وعلى المستثمر أن يكون على علم بأن قيمة الوحدات الاستثمارية يمكن أن تنخفض وترتفع في أي وقت، ولا يمكن إعطاء أي تأكيد بأن أهداف الاستثمار ستنفذ بنجاح أو بأن الأهداف الاستثمارية سيتم تحقيقها، وليس هناك أي ضمان يقدم للمستثمر بشأن المبلغ الأساسي المُستثمر، أو بشأن أي عوائد مستقبلية من المتوقع أن تنشأ عنه، وبهذا الخصوص</p> | <p>مخاطر الاستثمار في الصندوق: أ) ملخص بالمخاطر الرئيسة التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق، والتي من شأنها أن تؤثر في استثمارات الصندوق وأي ظرف آخر قد يؤثر في قيمة صافي أصول الصندوق وعائد استثماره: قبل اشتراك المستثمرين في وحدات الصندوق، يجب عليهم قراءة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بحرص وتمعن، لاسيما المخاطر المبينة في هذه الفقرة، مع العلم بأن المخاطر الموضحة قد تم ذكرها على سبيل المثال لا الحصر، وعليه فمن المحتمل وجود مخاطر أخرى غير معروفة أو محددة أو مرئية في الوقت الراهن من مدير الصندوق، من شأنها التأثير على استثمارات الصندوق. قد تتسبب المخاطر المبينة -وأي مخاطر أخرى محتملة لم يحددها مدير الصندوق- في الإضرار مادياً وبشكل كبير بالاستثمارات أو بالصندوق و/أو بالمستثمرين، كما أن الاستثمار في الوحدات مناسب فقط للمستثمرين القادرين على تقييم المخاطر المصاحبة لهذه الاستثمارات، ممن يمتلكون الموارد الكافية لتحمل أي خسائر قد تنجم عنها.</p> |

| | | |
|---|--|---|
| | <p>فإنه يتوجب على المستثمرين أن يدرسوا بعناية المخاطر الآتية المرتبطة بالصندوق، وغيرها من المخاطر قبل الإقدام على الاستثمار في الصندوق:</p> | <p>ينطوي الاستثمار في الصندوق على قدر متوسط من المخاطر، وهو مناسب فقط للمستثمرين ذوي الخبرة والإمكانات المالية الكبيرة الذين ليس لديهم حاجة ماسة لسبولة المبلغ المستثمر خلال فترة الاستثمار، وكذلك الذين يستطيعون تحمل احتمالية خسارة جميع استثماراتهم أو جزء كبير منها، علماً بأن قيمة الوحدات في الصندوق تعتمد بشكل كبير على قيمة أصول الصندوق والعوائد الدورية، بالإضافة إلى بيع الأصول مستقبلاً، والتي قد تنخفض بأي أثر سلبي للمخاطر المذكورة في هذه الفقرة، كما أن أصول الصندوق عرضة لعدد من المخاطر المصاحبة للاستثمارات العقارية، والتي قد تؤثر على صافي أصول الصندوق والعوائد المستهدفة، وعلى المستثمر أن يكون على علم بأن قيمة الوحدات الاستثمارية يمكن أن تنخفض وترتفع في أي وقت، ولا يمكن إعطاء أي تأكيد بأن أهداف الاستثمار ستنفذ بنجاح أو بأن الأهداف الاستثمارية سيتم تحقيقها، وليس هناك أي ضمان يقدم للمستثمر بشأن المبلغ الأساسي المُستثمر، أو بشأن أي عوائد مستقبلية من المتوقع أن تنشأ عنه، وبهذا الخصوص فإنه يتوجب على المستثمرين أن يدرسوا بعناية المخاطر الآتية المرتبطة بالصندوق، وغيرها من المخاطر قبل الإقدام على الاستثمار في الصندوق:</p> |
| <p>بناءً على موافقة مالكي وحدات الصندوق على التغييرات الأساسية في اجتماع مالكي الوحدات.</p> | <p>مخاطر الاستثمار في الصندوق: (طبيعة الاستثمار وعدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار): عملية الاستثمار في الصندوق تتطلب التزاماً من قبل المستثمرين وفق ما هو موضح في هذه الشروط والأحكام، وليست هناك أي ضمانات لتحقيق عوائد للمستثمرين على رأس المال المستثمر، وعلاوة على ذلك فلن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو في أي وقت على الإطلاق، وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصول الصندوق أو تأجيرها أو التصرف فيها، أو قد لا تكون هناك إمكانية -إذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع- أو بموجب "اتفاقية الصفقة" بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها خلال الإطار الزمني الذي ينشده الصندوق، وبناءً على ما سبق فإن الصندوق قد لا يتمكن أبداً من تحقيق أي عائدات على أصوله. وليس هناك ضمان بأن الصندوق سوف ينجح في تحقيق عوائد للمستثمرين، أو أن تتناسب العوائد التي سيتم تحقيقها مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ومن الممكن أن تنخفض قيمة الوحدات في الصندوق، كما أنه من المحتمل أن يخسر المستثمرون جميع رأس المال المستثمر في المشروع أو بعضه، ولن يكون هناك أي ضمان بأن يحقق الصندوق العوائد المستهدفة.</p> | <p>مخاطر الاستثمار في الصندوق: (طبيعة الاستثمار وعدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار): عملية الاستثمار في الصندوق تتطلب التزاماً من قبل المستثمرين وفق ما هو موضح في هذه الشروط والأحكام، وليست هناك أي ضمانات لتحقيق عوائد للمستثمرين على رأس المال المستثمر، وعلاوة على ذلك فلن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو في أي وقت على الإطلاق، وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصول الصندوق أو تأجيرها أو التصرف فيها، أو قد لا تكون هناك إمكانية -إذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع- لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها خلال الإطار الزمني الذي ينشده الصندوق، وبناءً على ما سبق فإن الصندوق قد لا يتمكن أبداً من تحقيق أي عائدات على أصوله. وليس هناك ضمان بأن الصندوق سوف ينجح في تحقيق عوائد للمستثمرين، أو أن تتناسب العوائد التي سيتم تحقيقها مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ومن الممكن أن تنخفض قيمة الوحدات في الصندوق، كما أنه من المحتمل أن يخسر المستثمرون جميع رأس المال المستثمر في المشروع أو بعضه، ولن يكون هناك أي ضمان بأن يحقق الصندوق العوائد المستهدفة.</p> |
| <p>بناءً على موافقة مالكي وحدات الصندوق على التغييرات الأساسية في اجتماع مالكي الوحدات.</p> | <p>مخاطر الاستثمار في الصندوق: (تغير الوضع المالي أو التشغيلي لشركة جبل عمر للتطوير): من الممكن أن يعتمد أداء الصندوق على الوضع المالي أو التشغيلي لشركة جبل عمر للتطوير - بصفتها مستأجراً لأصول الصندوق، ومن الممكن أن يشمل التأثير على سبيل المثال لا الحصر انخفاض في صافي قيمة الوحدات و/أو انخفاض في قيمة التوزيعات أو العوض العيني</p> | <p>مخاطر الاستثمار في الصندوق: (تغير الوضع المالي أو التشغيلي لشركة جبل عمر للتطوير): لا يوجد</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>بناءً على موافقة مالكي وحدات الصندوق على التغييرات الأساسية في اجتماع مالكي الوحدات.</p> | <p>مخاطر الاستثمار في الصندوق: (مخاطر التخارج بصورة عامة): لا يوجد ضمان بأن عملية التخارج وفق "اتفاقية الصفقة" وغيرها سينتج عنها أرباحاً أو عائداً على الاستثمار وقد ينتج عنها تأثيرات سلبية متمثلة في الخسائر و/ أو انخفاض في قيمة رأس المال المستثمر على سبيل المثال لا الحصر. وقد تعتمد عملية التخارج على الظروف السوقية وتقديرات متخذ القرارات، وتلك التقديرات قد تسبب أو تخطئ، مع العلم أن مسؤولية مدير الصندوق هي ببذل العناية الواجبة تجاه مالكي الوحدات باتخاذ القرارات الاستثمارية، ولا يحق لمالكي الوحدات الرجوع على مدير الصندوق للمطالبة أو التعويض إلا في حال كانت خسائر الصندوق ناجمة عن احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد وعليه فإن موافقة مالكي الوحدات على شروط وأحكام الصندوق وما تضمنته من تعديلات كانت بناء على دراستهم للفرصة الاستثمارية المتمثلة في استثمارهم في الصندوق والمخاطر المصاحبة لذلك الاستثمار.</p> | <p>مخاطر الاستثمار في الصندوق: (مخاطر التخارج بصورة عامة): لا يوجد</p> |
| <p>بناءً على موافقة مالكي وحدات الصندوق على التغييرات الأساسية في اجتماع مالكي الوحدات.</p> | <p>مخاطر الاستثمار في الصندوق: مخاطر قبول العوض العيني: تجدر الإشارة إلى أن مشروع شركة جبل عمر للتطوير يتكون من سبع مراحل تم اكتمال المرحلة الأولى، وتم البدء بتطوير المراحل الثانية والثالثة والرابعة ولم يتم الانتهاء منها بعد، بالإضافة إلى عدم البدء في المراحل الأخرى، وبناء على البيانات المالية الحالية لشركة جبل عمر للتطوير فمن المحتمل أن تتأثر الإيرادات سلباً نتيجة الأثر السلبي لجائحة كورونا خلال الأعوام القادمة. ويمكن لمالك الوحدة الاطلاع على تقارير الشركة المعلنة للعامة لبناء تقديرات مدى المخاطر الاستثمارية المتعلقة بالاستثمار في الصندوق. وتم التطرق إلى عدة مخاطر على سبيل المثال لا الحصر كالتالي:</p> <p>1 -مخاطر استدامة الشركة وقدرتها الائتمانية قام مراجع الحسابات لشركة جبل عمر للتطوير بلفت انتباهه وفق لأحدث قوائم مالية صادرة بتاريخ 30 سبتمبر 2021م يظهر لفت الانتباه مخاطر استمرارية الشركة كمنشأة قائمة بسبب تكبد الديون وعدم قدرة الشركة على توليد تدفقات نقدية لتغطية الدفعات المجدولة لتلك الديون خلال فترة الاثني عشر شهر القادمة. مما قد يترتب عليه دخول الشركة تحت مظلة نظام الإفلاس أو تنفيذ الجهات المقرضة على ضمانات متمثلة بأصول عقارية تأثر سلباً وبشكل جوهري على القيمة العادلة لشركة جبل عمر للتطوير.</p> <p>2 -مخاطر الأداء المالي لشركة جبل عمر للتطوير تعتمد شركة جبل عمر للتطوير على بناء وتطوير فنادق وأسواق تجارية في المنطقة المركزية والمنطقة المحيطة بها في مكة المكرمة. تعتبر دورة الشركة في مرحلتها الأولى حيث لم يتم الانتهاء من مراحل التطوير مما يضعف قدرة الشركة على التحول إلى الربحية خلال المدى المستقبلي المتوسط. ومن المحتمل أن يستمر الضغط على الإيرادات نتيجة الأثر السلبي لجائحة كورونا خلال الأعوام القادمة. ويمكن لمالك الوحدة الاطلاع على تقارير الشركة المعلنة للعامة لبناء تقديرات مدى مخاطر الاستثمارية.</p> <p>3 -مخاطر التعاقدات مع المقاولين وعمليات التطوير نظراً لطبيعة أعمال شركة جبل عمر للتطوير قد ينتج عن عمليات التطوير ارتفاع في التكاليف ناتج عن تغييرات في الأنظمة أو تغييرات في متطلبات السوق أو تقديرات إدارة شركة جبل عمر للتطوير. كما أن طبيعة التعاقدات مع المقاولين ومقاولي الباطن قد تتسبب في قضايا قانونية ينتج عنها تكبد خسائر مالية جوهرياً تأثر على مستويات الدين والتدفقات النقدية. يجدر الإشارة إلى أن طبيعة تداول الشركة في سوق الأسهم نتج عنه اقتصار مدير الصندوق عند تنفيذ الدراسة المالية والقانونية على تقارير الشركة المعلنة للعامة.</p> <p>4 -مخاطر تذبذب طبيعة العوض العيني (أسهم شركة جبل عمر للتطوير) من المحتمل أن يكون سعر السهم لشركة جبل عمر للتطوير متذبذباً وعرضة للانخفاض نتيجة قبول العوض العيني لطبيعة أسواق الأسهم وللفترة المستقبلية نتيجة أداء عمليات الشركة والظروف المحيطة الاقتصادية. وفي حال اعتماد آلية العوض العيني لتخارج الصندوق وإغلاقه فسيترتب على قبول العوض العيني مقابل الوحدات الحالية لحاملي الوحدات تسوية جميع الالتزامات المستحقة للصندوق على شركة جبل عمر للتطوير. حيث يعد هذا التغيير تغييراً جوهرياً في المخاطر والذي يساهم بارتفاعها وذلك لاختلاف طبيعة العوائد المستقبلية المتوقعة . تجدر الإشارة إلى أن هيكلة الصندوق الاستثماري الحالية تتيح لمالكي الوحدات عوائد دورية نتيجة أعمال التأجير، وفي حال تنفيذ "اتفاقية الصفقة" فمن المتوقع أن تتغير تلك العوائد الدورية إلى أرباح أو خسائر رأس مالية في المدى المتوسط أو البعيد وذلك بناءً على أداء شركة جبل عمر للتطوير. كما أن ملكية مالك الوحدة من الممكن أن تنخفض في الأصول نتيجة للاستحواذ وقبول العوض العيني.</p> | <p>مخاطر الاستثمار في الصندوق: مخاطر قبول العوض العيني: لا يوجد</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>بناءً على موافقة مالكي وحدات الصندوق على التغييرات الأساسية في اجتماع مالكي الوحدات.</p> | <p>مخاطر الاستثمار في الصندوق: ج: تصنيف المخاطر الصندوق: ينطوي الاستثمار في الصندوق على قدر عالي من المخاطر، وهو مناسب فقط للمستثمرين ذوي الخبرة والإمكانات المالية الكبيرة الذين ليس لديهم حاجة ماسة لسبولة المبلغ المستثمر خلال فترة الاستثمار، وكذلك الذين يستطيعون تحمل احتمالية خسارة جميع استثماراتهم أو جزء كبير منها، علماً بأن قيمة الوحدات في الصندوق تعتمد بشكل كبير على قيمة أصول الصندوق والعوائد الدورية، بالإضافة إلى بيع الأصول مستقبلاً، والتي قد تنخفض بأي أثر سلبي للمخاطر.</p> | <p>مخاطر الاستثمار في الصندوق: ج: تصنيف المخاطر الصندوق: ينطوي الاستثمار في الصندوق على قدر متوسط من المخاطر، وهو مناسب فقط للمستثمرين ذوي الخبرة والإمكانات المالية الكبيرة الذين ليس لديهم حاجة ماسة لسبولة المبلغ المستثمر خلال فترة الاستثمار، وكذلك الذين يستطيعون تحمل احتمالية خسارة جميع استثماراتهم أو جزء كبير منها، علماً بأن قيمة الوحدات في الصندوق تعتمد بشكل كبير على قيمة أصول الصندوق والعوائد الدورية، بالإضافة إلى بيع الأصول مستقبلاً، والتي قد تنخفض بأي أثر سلبي للمخاطر.</p> |
| <p>بناءً على موافقة مالكي وحدات الصندوق على التغييرات الأساسية في اجتماع مالكي الوحدات.</p> | <p>إنهاء الصندوق وتصفيته: أ. ينقضي الصندوق في أي من الحالات الآتية، أيها يحدث أولاً: • انتهاء مدة الصندوق الأساسية أو الممددة. • تحقق الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله وبيع أصول الصندوق كاملة. • عند قيام شركة جبل عمر للتطوير بتنفيذ حق إعادة الشراء حسب ما هو مذكور في الشروط والأحكام. • إذا كان هناك أي تغيير في القوانين أو الأنظمة أو غير ذلك من الظروف، وكان مدير الصندوق يرى في ذلك سبباً مناسباً لإنهاء الصندوق، فإنه يجوز له إنهاء الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. • إذا كان انقضاء الصندوق مطلوباً بموجب قرار من الهيئة أو بموجب لوائحها • نفاذ "اتفاقية الصفقة". ويجوز لمدير الصندوق إنهاء الصندوق، في غير الحالات الموضحة أعلاه بعد موافقة من مالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية. ب. آلية التخارج: من أهداف الصندوق الحفاظ على استثمارات مالكي الوحدات وتوفير أفضل الفرص الاستثمارية لهم، ولا يوجد أي تأكيد من قبل مدير الصندوق فيما يتعلق بالقدرة على التخارج بشروط إيجابية لصالح مالكي الوحدات، وعلى سبيل المثال لا الحصر من الممكن أن تتضمن آلية التخارج على بيع الأصول وأو التخارج خلال فترة عمر الصندوق مقابل عوض نقدي أو نفاذ "اتفاقية الصفقة". ت. مدة تصفية الصندوق: إذا تم إنهاء الصندوق بسبب حصول حدث مما ذكر أعلاه فسيتم إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً خلال (10) أيام من وقوع الحدث الذي يوجب إنهاء الصندوق . ث. من الممكن قبول الاسترداد العيني لمالكي الوحدات عند إنهاء الصندوق وذلك على سبيل المثال لا الحصر من خلال تنفيذ "اتفاقية الصفقة". ج. في حال انتهاء مدة الصندوق، لا يتقاضى الصندوق أي تعاب تخصم من أصول الصندوق . ح. لغرض إنهاء الصندوق يجب على مدير الصندوق إعداد خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات ويجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على هذه الخطة قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن . خ. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بتفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (21) يوماً من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه ودون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق . د. يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات إنهاء الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة (د) من هذه المادة . ذ. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء الصندوق خلال (10) أيام من انتهاء مدة الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة لائحة صناديق الاستثمار العقاري . ر. إذا تم إنهاء الصندوق بسبب حصول حدث مما ذكر أعلاه فسيتم إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً خلال (5) أيام من وقوع الحدث الذي يوجب إنهاء الصندوق . ز. لغرض تصفية الصندوق يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية الصندوق قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن . س. يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات تصفية الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة (ر) من هذه المادة . ش. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء تصفية الصندوق خلال (10) أيام من انتهاء تصفية الصندوق . ص. يجب على مدير الصندوق أن يعامل بالمساواة جميع مالكي الوحدات أثناء عملية إنهاء الصندوق أو تصفيته . ض. يجب على مدير الصندوق توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق .</p> | <p>إنهاء الصندوق وتصفيته: أ. ينقضي الصندوق في أي من الحالات الآتية، أيها يحدث أولاً: • انتهاء مدة الصندوق الأساسية أو الممددة. • تحقق الغرض الذي تم إنشاء الصندوق من أجله وبيع أصول الصندوق كاملة. • عند قيام شركة جبل عمر للتطوير بتنفيذ حق إعادة الشراء حسب ما هو مذكور في الشروط والأحكام. • إذا كان هناك أي تغيير في القوانين أو الأنظمة أو غير ذلك من الظروف، وكان مدير الصندوق يرى في ذلك سبباً مناسباً لإنهاء الصندوق، فإنه يجوز له إنهاء الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. • إذا كان انقضاء الصندوق مطلوباً بموجب قرار من الهيئة أو بموجب لوائحها • نفاذ "اتفاقية الصفقة". ويجوز لمدير الصندوق إنهاء الصندوق، في غير الحالات الموضحة أعلاه بعد موافقة من مالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية. ب. مدة تصفية الصندوق: إذا تم إنهاء الصندوق بسبب حصول حدث مما ذكر أعلاه فسيتم إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً خلال (10) أيام من وقوع الحدث الذي يوجب إنهاء الصندوق . ث. من الممكن قبول الاسترداد العيني لمالكي الوحدات عند إنهاء الصندوق وذلك على سبيل المثال لا الحصر من خلال تنفيذ "اتفاقية الصفقة". ج. في حال انتهاء مدة الصندوق، لا يتقاضى الصندوق أي تعاب تخصم من أصول الصندوق . ح. لغرض إنهاء الصندوق يجب على مدير الصندوق إعداد خطة وإجراءات إنهاء الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات ويجب عليه الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على هذه الخطة قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن . خ. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بتفاصيل خطة وإجراءات إنهاء الصندوق قبل مدة لا تقل عن (21) يوماً من التاريخ المزمع إنهاء الصندوق فيه ودون الإخلال بشروط وأحكام الصندوق . د. يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات إنهاء الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة (د) من هذه المادة . ذ. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء الصندوق خلال</p> |

(10) أيام من انتهاء مدة الصندوق وفقاً للمتطلبات الواردة لائحة صناديق الاستثمار العقاري .

ذ. إذا تم إنهاء الصندوق بسبب حصول حدث مما ذكر أعلاه فسيتم إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً خلال (5) أيام من وقوع الحدث الذي يوجب إنهاء الصندوق .

ر. لغرض تصفية الصندوق يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق على خطة وإجراءات تصفية الصندوق قبل القيام بأي إجراء في هذا الشأن .

ز. يجب على مدير الصندوق الالتزام بخطة وإجراءات تصفية الصندوق الموافق عليها وفقاً للفقرة (ي) من هذه المادة .

س. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بانتهاء تصفية الصندوق خلال (10) أيام من انتهاء تصفية الصندوق .

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

ص. يجب على مدير الصندوق توزيع مستحقات مالكي الوحدات عليهم فور انتهاء مدة الصندوق أو تصفيته دون تأخير وبما لا يتعارض مع مصلحة مالكي الوحدات وشروط وأحكام الصندوق .

ض. يجب على مدير الصندوق الإعلان في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق عن انتهاء مدة الصندوق أو مدة تصفيته .

ط. يجب على مدير الصندوق تزويد مالكي الوحدات بتقرير إنهاء الصندوق وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري خلال مدة لا تزيد على (70) يوماً من تاريخ اكتمال إنهاء الصندوق أو تصفيته متضمناً القوائم المالية النهائية المراجعة للصندوق عن الفترة اللاحقة لأخر قوائم مالية سنوية مراجعة .

ظ. في جميع الأحوال يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بشكل فوري ودون أي تأخير بأي أحداث أو مستجدات جوهرية خلال فترة تصفية الصندوق .

ملاحظة: يبدأ تطبيق الفقرات من الفقرة ج الى الفقرة ظ من هذه المادة بتاريخ 01 مارس 2022م.

ط. يجب على مدير الصندوق الإعلان في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق عن انتهاء مدة الصندوق أو مدة تصفيته .

ظ. يجب على مدير الصندوق تزويد مالكي الوحدات بتقرير إنهاء الصندوق وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري خلال مدة لا تزيد على (70) يوماً من تاريخ اكتمال إنهاء الصندوق أو تصفيته متضمناً القوائم المالية النهائية المراجعة للصندوق عن الفترة اللاحقة لأخر قوائم مالية سنوية مراجعة .

ع. في جميع الأحوال يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات كتابياً بشكل فوري ودون أي تأخير بأي أحداث أو مستجدات جوهرية خلال فترة تصفية الصندوق .

غ. آلية تصفية الصندوق في حال نفاذ "اتفاقية الصفقة:"

- سيتم إيداع أسهم شركة جبل عمر للتطوير في محافظ مالكي الوحدات حسب ما هو موضح في "اتفاقية الصفقة."
- سيتم استخدام النقد المتوفر لدى الصندوق للوفاء بالمستحقات المالية لمقدمي الخدمة.
- في حال وجود أي فوائض نقدية لدى الصندوق، سيتم توزيعها على مالكي الوحدات نسبة وتناسب حسب ملكية مالكي الوحدات وفق سجل مالكي الوحدات المحدث.

ملاحظة: * يبدأ تطبيق الفقرات من الفقرة ج الى الفقرة ظ من هذه المادة بتاريخ 01 مارس 2022م