مساكن الصفا / الرياض

اتفاقية تخصيص حصة استثمارية

مشروع مساكن الصفا بمدينة الرياض. تبيّن هذه الاتفاقية شروط الطلب، وأساس التسعير بالمتر المربع، وآلية السداد وتوثيق الحصة.

1. أطراف الاتفاقية

يُعرض المشروع تحت علامة شركة الحاتمي للتطوير العقاري، إحدى علامات مجموعة لوكسي. وترد بيانات شركة الحاتمي للتجارة في ترويسة الشركة ذات السجل التجاري رقم 1010073076، وعنوانها شارع الأمير عبدالمحسن بن عبدالعزيز، حي الملز، الرياض. تُحدّد وثائق الطرح هوية الجهة المرخصة المخولة بالتعاقد وصفة ممثلها وسند تفويضه. ويُشار إلى الشخص المبيّنة بياناته أدناه بالمستثمر.

اسم المستثمر **[الاسم كما في الهوية]**	الهوية **[نوع الوثيقة وآخر 4 أرقام]**
الصفة **[أصالة أو بموجب تفويض]**	العنوان الوطني **[العنوان المسجل]**
بيانات التواصل **[البريد الإلكتروني ورقم الجوال]**	رقم الطلب **[مرجع العملية]**

2. موضوع الاتفاقية

يطلب المستثمر تخصيص حصة في المشروع. تُستخدم الأمتار المربعة لحساب قيمة المشاركة وتوزيعها وفق كشف العملية. وعند اعتماد هيكل المساهمة العقارية، تحدد وثائق الطرح عدد الحصص وقيمتها وعلاقتها بأمتار التسعير. يوضّح نموذج المبنى ترتيب التخصيص، وتحدد وثائق الملكية والقيد النظامي الحقوق العينية في العقار.

3. المستندات المحتجّ بها

تشمل مستندات الاتفاقية وثائق الملكية والترخيص والطرح والمخطط المعتمد وكشف العملية وجدول الرسوم والتوزيعات وإفصاح المخاطر. يتسلّم المستثمر النسخ المؤرخة للاطلاع عليها وحفظها قبل القبول.

DRAFT

مساكن الصفا / الرياض

تفاصيل التخصيص والسعر

يثبت كشف العملية عدد الأمتار وسعرها عند تقديم الطلب والمبلغ الواجب سداده وآخر موعد للتحويل، وفق توقيت الرياض.

مساحة الحصة **[عدد الأمتار المربعة]**	سعر المتر **[ريال سعودي لكل م²]**
قيمة الحصة قبل الرسوم **[القيمة بالريال السعودي]**	آخر موعد للسداد **[التاريخ والوقت]**
تفصيل التخصيص **[الفيلا والدور ومساحة الحصة]**	إجمالي المستحق شاملاً الرسوم والضرائب **[حسب الكشف المعتمد]**

4. سعر المشاركة

الحد الأدنى المقترح للمشاركة 50,000 ريال. يبدأ سعر المتر من 4,000 ريال، ويرتفع 100 ريال في تاريخ الاستحقاق الشهري حتى يبلغ 5,000 ريال بعد 10 أشهر. تُحتسب قيمة الحصة بضرب مساحتها في سعر المتر الساري وقت الطلب. يحدّد جدول التسعير المعتمد تاريخ بدء العمل بالسعر وقواعد تجزئة الأمتار والتقريب. يحتفظ المستثمر بالسعر المقبول طوال مهلة السداد.

5. المساحة وترتيب التخصيص

يبيّن كتيّب الفيلا الأولى أن مسطح البناء يبلغ 203.43 م² للدور الأرضي، و202.40 م² للأول، و173.03 م² للثاني، وتشمل هذه الأرقام الجدران والأجزاء المشتركة. سبق بيع الدورين الأرضي والأول و50 م² من الدور الثاني، فيبدأ تخصيص الطلبات الجديدة من الرصيد المتبقي فيه بحسب ترتيب ورودها. ويوضّح الكشف حصة كل دور إذا امتد الطلب إلى أكثر من دور. تخضع مساحات الفيلا الثانية للاعتماد قبل التخصيص الفعلي.

6. مثال على احتساب العائد

عند سعر 4,000 ر.س للمتر، تبلغ تكلفة 25 م² مبلغ 100,000 ر.س. وبمكسب إجمالي تقديري قدره 15%، تصل حصيلة البيع إلى 115,000 ر.س قبل الرسوم والضرائب. وفي مسار التخارج البديل، يتيح ضمان إعادة الشراء من لوكسي مبلغ 110,000 ر.س شاملًا رأس المال وعلاوة قدرها 10%.

ورد شهر يوليو 2027 في كتيّب المشروع موعداً مستهدفاً للتسليم. وتُبيّن وثائق الطرح المعتمدة مدة التنفيذ وآلية التخارج.

DRAFT

مساكن الصفا / الرياض

السداد وتوثيق حقوق المستثمر

7. الحجز المشروط والحوالة

عند إتاحة الطرح المعتمد، يثبت النظام وقت قبول الطلب ويحتفظ بالرصيد مدة 48 ساعة فعلية. يسدد مقدم الطلب من حساب باسمه، بالمرجع والمبلغ المبينين، إلى حساب الضمان المخصص المبين في تعليمات الطرف المرخص. لا يكفي إرسال إيصال للتحقق من قيد المبلغ. تبلغ المنصة مقدم الطلب بالنتيجة بعد المطابقة مع كشف البنك.

8. انقضاء المهلة ومعالجة الفروقات

ينقضي الحجز غير المسدد بانتهاء المهلة ويعود الرصيد إلى المتاح. إذا قُيدت الحوالة خلال المهلة وتأخرت المراجعة، يراعى وقت القيد البنكي وتسوى الحالة دون تخصيص مزدوج. يراجع الطرف المختص الحوالات المتأخرة أو الناقصة أو الزائدة أو غير المطابقة ويخطر مرسلها. لا يعتمد تخصيص بديل من دون موافقته. يبين الملحق قبل القبول مهلة رد الأموال ومسؤولية الرسوم وإجراءات ردها إلى الحساب المثبت.

9. القيد وإصدار المستندات

بعد مطابقة المبلغ، واستكمال التحقق من الأهلية والهوية، وقبول الأطراف وتوقيعها، والتأكد من القيد لدى الجهة المختصة عند لزومه، ترسل للعميل رسالة تتيح تنزيل نسخة العقد وسجل التأكيد. يربط كل مستند برقم غير مكرر وإصدار وتاريخ وإثبات صحة التوقيع. تجرى التصحيحات بقيد لاحق مع حفظ النسخة السابقة وإشعار العميل.

10. الإدارة والتخارج وتوزيع المتحصلات

يحدد ملحق اقتصادي ملزم مدة المشروع، وسلطة اتخاذ قرار البيع، ومواعيد تقارير التنفيذ، وحقوق التصويت والاطلاع ونقل الحصص. ويبين ترتيب خصم تكاليف التطوير والبيع والالتزامات والضرائب والأتعاب من المتحصلات، ونصيب كل طرف في صافي التوزيع والخسارة ومواعيد الصرف والتصفية. يبلغ سعر إعادة الشراء من لوكسي عند ممارسة الحق 110% من مبلغ الشراء الأصلي. ويحدّد الملحق الموقّع الجهة الملزمة وموعد ممارسة الحق وآلية الإشعار وأجل السداد. يختار المستثمر أحد مساري التخارج.

11. التأخر والتغيرات الجوهرية

يُبلغ مدير المشروع المشاركين بأي عائق مؤثر في مدة التنفيذ أو التكلفة أو الترخيص وبأثره المتوقع وخطة المعالجة. تخضع التعديلات الجوهرية والتمديد والتصرف في الأصول للموافقات المنصوص عليها في النظام ووثائق الطرح. عند تعذر التنفيذ أو إلغاء المشروع تسوى الالتزامات وترد المبالغ أو توزع المتحصلات وفق النظام والعقد المعتمد.

DRAFT

مساكن الصفا / الرياض

أحكام التعاقد والتوثيق

12. البيانات والإشعارات

توضح سياسة الخصوصية، قبل جمع البيانات، هوية جهة التحكم، وأغراض التحقق والتعاقد والخدمة، وجهات الإفصاح، والمدد وضوابط الحفظ، وقناة ممارسة الحقوق. تُحجب أرقام الهوية الكاملة في الشهادة والإشعارات ويقتصر كشف مستندات المستثمر على المخولين. ترسل الإشعارات التعاقدية إلى بيانات الاتصال الموثقة ويسجل تسليمها.

13. النظام الواجب التطبيق وتسوية النزاع

تسري الأنظمة النافذة في المملكة العربية السعودية. يقدم الاعتراض عبر [قناة الشكاوى] ويؤكد استلامه خلال [المدة المعتمدة]. ويجوز لأي طرف رفع النزاع إلى الجهة القضائية أو اللجنة ذات الاختصاص النظامي بحسب طبيعة المطالبة، مع حفظ حقوقه ومدد الطعن والتقادم المقررة نظاماً.

14. التوقيع وسلامة النسخة

يعيّن كل طرف صاحب الصلاحية قبل التوقيع. تحفظ المنظومة الإصدار الذي وافق عليه كل طرف، ووقت الموافقة، وإثبات الهوية، ونتيجة التحقق من التوقيع وسلامة الملف. تربط نسخة العقد بالتوقيع أو الختم الإلكتروني المصرح به وما يلزم من إجراءات التسجيل. صورة ختم الشركة أو اعتماد التحصيل في لوحة الإدارة لا يقوم بذاته مقام تلك الإجراءات.

> **بيانات استكمال الاتفاقية**
> رقم الصك ورخص المشروع والطرح، اسم الطرف المرخّص ومؤسسة السوق المالية عند انطباقها، مستند مساحات الفيلا الثانية، آيبان الضمان المعتمد، نسب توزيع الصافي والخسارة والرسوم، صلاحيات التوقيع، وإصدار الملاحق.

عن الطرف المرخّص	مقدم الطلب
[اسم الممثل وصفته والتفويض]	**[الاسم والصفة وسجل الموافقة]**
مرجع التوقيع والختم	تاريخ العقد ورقمه
[مرجع التحقق عند الإصدار]	**[رقم الإصدار] · [تاريخ الإصدار]**

المراجع النظامية المساهمات العقارية · اللائحة التنفيذية · تعليمات طرح الشهادات · نظام التعاملات الإلكترونية.

DRAFT

Al Safa residences / Riyadh

Investment Allocation Agreement

Terms of participation, pricing by square metre, payment and recording of the investor's contractual interest in Al Safa Residences, Riyadh.

1. Parties and capacity

Alhatmi Real Estate Development is a LUXI Group brand. Alhatmi Trading Company is identified on its letterhead by commercial registration number 1010073076 and an address on Prince Abdulmohsen bin Abdulaziz Street, Al Malaz, Riyadh. The executed agreement must identify the licensed contracting party, its relationship to Alhatmi, its authorised representative and the source of that authority. The person identified below is the applicant.

Applicant **[Full legal name]**	Masked identity **[ID type and last four digits]**
Nationality and capacity **[Applicant details and capacity]**	National address **[Registered address]**
Notices **[Verified email and mobile]**	Request and creation time **[Request ID and Riyadh time]**

2. Subject and extent of allocation

The applicant requests participation in the described development on the quantity and value recorded in the transaction schedule. Under a real estate contribution structure, the approved contribution agreement must specify the number and value of regulated interests and how they relate to pricing metres. A floor diagram shows inventory order. It grants no separate title to a room, floor or defined part of the land.

3. Incorporated documents

The final agreement incorporates the title and licensing documents, offering papers, approved plans, transaction schedule, fees, distribution terms and risk disclosures. The applicant receives dated copies for review and retention before accepting.

DRAFT

Al Safa residences / Riyadh

Transaction schedule and price

The signed copy records the accepted price, quantity, charges and payment deadline.

Pricing metres **[Quantity in m²]**	Rate at submission **[SAR per m²]**
Allocation value before charges **[Allocation value in SAR]**	Payment deadline **[Riyadh date and time]**
Inventory sequence **[Villa, floor and quantity per line]**	Fees, taxes and total due **[Approved transaction statement]**

4. Price calculation

The proposed minimum request is SAR 50,000. The model starts at SAR 4,000/m², rising SAR 100 on each monthly anniversary to SAR 5,000 in month ten. Multiply the pricing metres by the applicable request-month rate. The approved schedule must specify the effective date, denomination, permitted fractions and rounding. The accepted price holds through the payment window.

5. Area basis and queue

Villa 1 brochure gross building areas are 203.43 m² at ground, 202.40 m² on the first floor and 173.03 m² on the second floor, including walls and common elements. The ground floor, first floor and 50 m² of the second floor are excluded as sold. Requests receive the earliest available balance in recorded order and may span successive balances. The schedule itemises each split. Villa 2 requires a verified schedule before its balance can enter live allocation.

6. Illustrated outcome

At SAR 4,000/m², 25 m² costs SAR 100,000. At the estimated 15% gross gain, sale proceeds would be SAR 115,000 before fees and taxes. Alternatively, the LUXI buyback guarantee provides SAR 110,000, including the original capital and a 10% premium.

> The offer-price schedule does not determine the exit price. The unit brochure targeted July 2027 for delivery. The approved project documents must specify execution and exit periods separately.

DRAFT

Al Safa residences / Riyadh

Payment, settlement and rights

7. Conditional hold and transfer

Once an authorised offer is available, acceptance records a timestamp and holds the balance for 48 elapsed hours. The applicant transfers from an account in their name, using the stated reference and amount, to the designated project escrow account identified by the licensed party. A transfer slip alone does not establish bank credit. The applicant is notified after reconciliation against bank records.

8. Expiry and exceptions

An unpaid hold expires at the deadline and releases its inventory. If the bank credited the amount in time but reconciliation was delayed, documented bank timing governs the investigation. Resolve without duplicate allocation. The responsible party reviews late, short, excess and unmatched transfers and notifies the sender. Any alternative allocation requires consent. Before acceptance, the schedule must state refund time, charges and the process for returning funds to the verified account.

9. Recording and document issue

After matching funds, verifying identity and eligibility, obtaining all required consents and signatures, and confirming the competent register entry where required, the applicant receives an email with access to the agreement and confirmation record. Each document carries a unique number, version, date and signature evidence. Corrections use a subsequent entry, preserve earlier versions and trigger notice.

10. Governance, exit and distributions

A binding economic schedule must specify project term, sale authority, progress reporting, voting and information rights and transfer rules. It must set the order in which development costs, selling expenses, liabilities, taxes and fees are deducted, each party’s share of net distributions and losses, and payment and liquidation timing. The LUXI buyback price is 110% of the original purchase amount on exercise. The signed schedule must identify the obligated entity, exercise date, notice process and payment deadline. The two exit routes are alternatives.

11. Delay and material changes

The manager notifies participants of material obstacles affecting time, cost or licensing, their expected impact and the proposed response. Material amendments, extensions and asset disposals follow the approvals required by law and the offering documents. Upon cancellation or inability to proceed, liabilities, refunds and proceeds are settled in accordance with applicable law and the approved agreement.

DRAFT

Al Safa residences / Riyadh

Closing and authentication

12. Data and notices

Before collection, the privacy notice identifies the controller, purposes of verification and service, recipients, retention periods and controls, and the channel for exercising rights. Display masked identity details in certificates and notices. Limit access to investor documents to authorised parties. Deliver contractual notices to verified contact details and record delivery.

13. Applicable law and disputes

The laws of Saudi Arabia apply. Submit a complaint via [complaints channel]. Acknowledgment is due within [approved period]. Either party may bring a claim before the competent court or committee according to the nature of the claim, subject to all statutory rights and time limits.

14. Signatures and integrity

Each party identifies its authorised signatory. Preserve the exact version accepted, consent timestamp, identity evidence, signature validation and file-integrity evidence. Associate the agreement with the authorised electronic signature or seal and complete any required registration. A pasted company stamp or a manager's receipt approval alone does not complete these formalities.

> Closing information required: title and licence references, licensed counterparty and capital market institution where applicable, Villa 2 area support, verified escrow IBAN, distribution and loss terms, fees, signing authority and schedule versions.

For the licensed party **[Name, office and authority]**	Applicant **[Name, capacity and consent record]**
Signature and seal reference **[Verification reference on issue]**	Agreement number and date **[Issue number] · [Issue date]**

Official review references are linked on the corresponding Arabic closing page.

DRAFT