الشروط والأحكام

صندوق "مشاركة ريت"

Musharaka REIT

صندوق استثمار عقاري متداول مقفل يتم إدراجة بالسوق المالية السعودية متوافق مع معايير الهيئة الشرعية

مدير الصندوق: شركة مشاركة المالية

يونيو 2017 م

حجم الصندوق 880,000,000 ريال سعودي

سعر الوحدة 10 ريالات

عدد الوحدات المطروحة كما في تاريخ الطرح والإدراج 88,000,000 وحدة

عدد الوحدات المطروحة للجمهور 35,210,000 وحدة بقيمة 352,100,000 ريال

يتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ويقر، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام، ولا يقدمان أي إقرارات أو ضمانات تتعلق بدقتها أو اكتمالها؛ ويخليان مسؤوليتهما صراحة عن أي خسارة قد تقع بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه الشروط والأحكام.

معلومات مهمة للمستثمرين

يجب على جميع المستثمرين قبل الاستثمار في الصندوق قراءة الشروط والأحكام وفي حال عدم الوضوح ينبغي التماس مشورة مالية من مستشارك المالي وذلك لبيان التالي:

أ) مدى ملائمة الاستثمار في الصندوق لتحقيق أهدافك الاستثمارية.

ب) مدى قابلية المستثمرين لتحمل أية خسائر محتملة لرأس المال كنتيجة للمخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق.

بموجب هذا التنبيه نؤكد على المستثمرين أن قرار الاستثمار في الصندوق والمخاطر الناجمة عنه ستتم على مسؤوليتهم الخاصة.

تمت الموافقة على طرح وتسجيل وإدراج وحدات صندوق مشاركة ريت من قبل هيئة السوق المالية

في تاريخ 1438/10/23 هـ، الموافق 2017/07/17 م

إشعار هام

تحتوي الشروط والأحكام هذه على معلومات مفصلة تتعلق بمشاركة ريت ("الصندوق") وطرح الوحدات فيها. لذلك، سيتم التعامل مع المستثمرين عند شراء وحدات الصندوق على أنهم يعتمدوا على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام فقط، والتي تتوافر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة مشاركة المالية www.musharaka.sa والسوق المالية السعودية (تداول) www.tadawul.com.sa

يجب على المستثمرين المحتملين قراءة الشروط والأحكام هذه بالكامل قبل شراء وحدات في الصندوق. وينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر ولذلك قد لا يكون مناسب لجميع المستثمرين. يجب أن يكون المستثمرون على استعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق، والتي تم وصفها في البند 2.7 من شروط وأحكام الصندوق الواردة في الشروط والأحكام هذه.

وقد تم إعداد الشروط والأحكام هذه من قبل شركة مشاركة المالية ("مدير الصندوق")، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة تم تأسيسها بموجب قرار وزارة التجارة والصناعة رقم73/ق وتاريخ 1435/03/29هـ الموافق 2014/01/30م. وهي شخص اعتباري مرخص له وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 27-13169 وتاريخ 1434/12/18 هجري، وفقا لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1 - 193 - 2006 بتاريخ 1427/06/19 هجري (الموافق 2006/07/15 ميلادي) بموجب نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م / 30 بتاريخ 2 / 6 / 1424 هجري)الموافق 31 / 07 / 2003 ميلادي وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة (REIT) الصادرة من قبل هيئة السوق المالية وفقا لقرار رقم 6 - 130 - 2016 بتاريخ 23 / 01 / 1438 هجري الموافق 24 / 10 / 2016 ميلادي.

تتضمن الشروط والأحكام هذه على معلومات تم تقديمها وفقا لمتطلبات الطرح والتسجيل والإدراج لوحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة في سوق المالية السعودية ("تداول") وفقا للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

تمت الموافقة على طرح وحدات في صندوق الاستثمار العقاري المتداول من قبل هيئة السوق المالية في يوم الإثنين 23 شوال 1438 هجري، الموافق 17 يوليو 2017 ميلادي. وقدم مدير الصندوق بطلب إلى هيئة السوق المالية لطرح لتسجيل وإدراج وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية. وقد تم الحصول على جميع الموافقات التنظيمية وغيرها ذات الصلة اللازمة لإنشاء صندوق الاستثمار العقاري المتداول، بما في ذلك الموافقات المتعلقة بنشر الشروط والأحكام هذه وقدمت جميع المستندات المؤيدة لهيئة السوق المالية. وقد تم إعداد الشروط والأحكام هذه للمهتمين بالاستثمار في الصندوق العقاري المتداول. يحظر استخدام الشروط والأحكام هذه لأي غرض آخر.

يتحمل مدير الصندوق كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في الشروط والأحكام هذه، ويؤكد أنه بناء على ما لديه من معلومات، وبعد إجراء التحريات المعقولة والممكنة، لا توجد وقائع تم تضمينها أو إغفالها من هذه الشروط والأحكام والتي من شأنها أن تجعل أي بيانات واردة فيها مضللة. يجب على المستثمرين عدم اعتبار آراء مدير الصندوق في هذه المعلومات على أنها توصية لشراء وحدات في صندوق الاستثمار العقاري المتداول.

ولا تتحمل هيئة السوق المالية أية مسؤولية عن محتويات الشروط والأحكام هذه ولا تقدم أي ضمانات فيما يتعلق بدقة أو اكتمال المعلومات الواردة فيها. وعلاوة على ذلك، لن تكون الهيئة مسؤولة عن أي خسارة مالية ناتجة عن أي بند وارد في الشروط والأحكام هذه أو أي اعتماد عليها.

يجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع ممثليهم، بما في ذلك المحاسبين والمستشارين القانونيين المرخص لهم، فيما يتعلق بالأمور القانونية والزكوية وغيرها من المسائل المتعلقة بصندوق الاستثمار العقاري المتداول أو الاستثمار فيه.

جدول المحتويات

الفصل	البند	المحتوى	الصفحة
		دليل الصندوق	3
		المصطلحات	4
الأول		ملخص الصندوق	8
الثاني		الشروط والأحكام	9
	1.0	الأحكام	9
	1.1	اسم الصندوق ونوعه	9
	1.2	عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق	9
	1.3	حجم الصندوق	9
	1.4	مدة الصندوق	9
	1.5	أهداف الصندوق	9
	1.6	ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها مدير الصندوق لتحقيق أهدافه	10
	1.7	مخاطر الاستثمار في الصندوق	23
	1.8	الإشتراك في الصندوق	32
	1.9	التعاقدات القانونية وعمليات الشراء والتشغيل	33
	1.10	آلية التخصيص	34
	1.11	الرسوم مقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة	36
	1.12	تثمين أصول الصندوق	37
	1.13	سياسة توزيع الأرباح	39
	1.14	تداول وحدات الصندوق	40
	1.15	تعليق التداول وإلغاء الإدراج	40
	1.16	إنقضاء الصندوق	40
	1.17	مجلس إدارة الصندوق	41
	1.18	التصويت وسياسة إجتماع مالكي الوحدات	43
	1.19	مدير الصندوق	44
	1.20	أمين الحفظ	45
	1.21	المحاسب القانوني	46
	1.22	القوائم المالية	47
	1.23	تضارب المصالح	47
	1.24	الإفصاح ورفع التقارير لمالكي الوحدات	48
	1.25	المعلومات الأخرى	50
	1.26	إجراء التعديلات على الشروط والأحكام	52
	1.27	النظام المطبق	52
الملحق الأول	2.0	ملخص الإفصاح المالي	53
الملحق الثاني	3.0	معايير الهيئة الشرعية	54
الملحق الثالث	4.0	مثال توضيحي لآلية إحتساب الرسوم	56

دليل الصندوق

اسم الصندوق	صندوق مشاركة ريت – Musharaka REIT	
مدير الصندوق	شركة مشاركة المالية ("مشاركة"). ترخيص هيئة السوق المالية رقم 27-13169 وتاريخ 1434/12/18 هـ الموافق 2013/10/23م وفقاً لأحكام الأشخاص المرخص لهم الصادرة من هيئة السوق المالية	مشاركة Musharaka
عنوان مدير الصندوق	شركة مشاركة المالية – طريق الأمير تركي بن عبد العزيز ص.ب. 712 الخبر 31952 هاتف 8817990 (13) 966 + فاكس 8818205 (13) 966 + www.musharaka.sa	
أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار المقر الرئيسي – الرياض المملكة العربية السعودية - ص. ب. 66333 الرياض 11576 برج العنود 2، الطابق 20، طريق الملك فهد، حي العليا هاتف: 2799299(11)966+ 8004413333 فاكس: 2185900(11)966+ www.alinmainvestment.com	الإنماء للاستثمار alinma investment
المحاسب القانوني	بيكر تيلي 3810 طريق الملك فيصل , حي اليرموك الخبر 34422-7063 , المملكة العربية السعودية هاتف : 8300906(13)966+ فاكس: 8347582(13)966+ www.bakertillyjfc.com	BAKER TILLY
المستشار المالي	شركة مشاركة المالية	
المثمنون العقاريون	شركة ري ماكس العقارية شركة أولات للتنمية المحدودة مكتب عبدالكريم البصير للتقييم العقاري مكتب سالم غازي الحربي للتقييم العقاري	RE/MAX OPM By Olaat Real Estate
المستشار القانوني	سلمان بن غازي السماعيل الظفيري – محامون ومستشارون قانونيون ص.ب 1595 الخبر 31952 هاتف 8810333 (13) 966 + فاكس 8678855 (13) 966 +	سلمان بن غازي السماعيل الظفيري
الهيئة الشرعية	شركة دار المراجعة الشرعية مملكة البحرين – المنامة مبنى 872 مكتب 41 و 42 - طريق 3618 السيف 436 هاتف رقم: +973 172158989 www.Shariyah.com	دار المراجعة الشرعية SHARIYAH REVIEW BUREAU

المصطلحات

الصندوق	صندوق مشاركة ريت – Musharaka REIT
صندوق الاستثمار العقاري المتداول (الريت REIT)	صندوق استثمار عقاري مطروح طرحاً عاماً تتداول وحداته في السوق الرئيسي، ويتمثل هدفه الاستثماري الرئيس في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزَّع نسبة 90% من صافي أرباح الصندوق نقداً على مالكي الوحدات في هذا الصندوق خلال فترة عمله، وذلك بشكل سنوي بحد أدنى.
مدير الصندوق	شركة مشاركة المالية ("مشاركة")، هي شركة مساهمة سعودية (مقفلة) تم تأسيسها بموجب قرار وزارة التجارة والصناعة رقم73/ق وتاريخ 1435/03/29 هـ وهي شخص اعتباري مرخص له وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 27-13169 وتاريخ 1434/12/18 هـ لمزاولة نشاط الإدارة (إدارة صناديق الاستثمار) والحفظ والمشورة والترتيب والتعامل بصفة أصيل في أعمال الأوراق المالية.
قواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب	هي قواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1 - 39 - 2008 وتاريخ1429/12/03هـ الموافق 2008/12/01م المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 5 – 53 -2016 وتاريخ 1437/07/25 هـ الموافق 2016/05/02 م
الأصول	هي الموجودات والموارد (بنود الميزانية) ذات القيمة الاقتصادية والتي يملكها الصندوق ويمكن تحويلها إلى أموال نقدية (كما يشكّل النقد جزءً من الأصول) ومن الأمثلة على ذلك الأصول العقارية العينية المطورة تطويرا إنشائيا وجاهزة للأستخدام سواء كانت عقارات سكنية، أو تجارية، أو صناعية، أو زراعية وغيرها كما يشمل بند الأصول حق الإنتفاع والإستحواذ على العقارات العينية سابقة الذكر دون تملكها وأيضا النقود و والذمم المدينة، وكذلك الاستثمار في المشاريع العقارية بغرض التطوير والاستثمار في الصناديق العقارية المماثلة الأخرى سواء كانت محلية أو دولية ... إلخ
مالكي الوحدات من الجمهور	كل شخصٍ اعتباري أو طبيعي من المحتمل أن يستثمر في وحدات الصندوق وتعني لغرض هذه النشرة كل من يمتلك وحدات بالصندوق على أن لا يكون من بينهم الآتي: 1) أي مالك وحدات 5% أو أكثر من إجمالي وحدات الصندوق 2) مدير الصندوق وتابعيه. 3) أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
عضو مجلس الإدارة المستقل	هو عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق، لا يكون موظفاً أو عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو أي تابع له أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ الصندوق، وليس لديه عمل جوهري أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ ذلك الصندوق وينطبق عليه تعريف عضو مجلس إدارة مستقل حسب ما تم تعريفه في لائحة صناديق الاستثمار العقارية.
يوم العمل	أي يوم عمل (من الأحد إلى الخميس) باستثناء أيام العطل الرسمية، والذي تزاول فيه البنوك والمؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية أعمالها.
نظام السوق المالية	نظام السوق المالية السعودي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/ 30 وتاريخ 1424/06/02 هـ (حسب ما يتم تعديله أو إعادة تشريعه من وقت لآخر).
التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة	الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 6-130-2016 بتاريخ 23 -1-1438 هـ الموافق 24-10-2016 م بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (30-م) وتاريخ 2-6-1424 هـ.
لائحة صناديق الاستثمار العقاري	لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية بموجب القرار رقم 1 – 193 – 2006 وتاريخ 1427/06/19هـ الموافق 2006/07/15م.
تاريخ الإقفال	هو تاريخ نهاية فترة الإشتراك للصندوق، والذي يتم فيه جمع رأس مال الصندوق المستهدف.
الهيئة	هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.
المملكة	المملكة العربية السعودية

أمين الحفظ	شركة الإنماء للاستثمار
تاريخ التشغيل	هو التاريخ الذي يبدأ فيه الصندوق عملياته ويكون خلال (30) يوم عمل من نهاية فترة الإشتراك.
الدخل من التشغيل	يقصد به صافي أرباح الصندوق، ويتم احتسابه حسب المعايير الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين ويحتسب بإجمالي عوائد الصندوق بعد خصم إجمالي مصروفات الصندوق بما في ذلك الأرباح (أو الخسائر) الرأسمالية الناتجة عن بيع وشراء العقارات.
تكاليف التمويل (العمولات)	التكاليف التي تفرض على الصندوق (العمولات) خاصة بالتمويل المتوافق مع الضوابط الشرعية بأسعار السوق السائدة.
الشريعة	تعني النظام المستند إلى القرآن الكريم والسنة النبوية المطهرة.
الهيئة الشرعية	(شركة دار المراجعة الشرعية) التي تتولى دور المستشار الشرعي للصندوق ("الهيئة الشرعية"). وتقوم الهيئة الشرعية بمراجعة كافة عمليات واستثمارات الصندوق ومراقبة تطبيق الضوابط والمعايير الشرعية عليها.
السنة المالية	تبدأ السنة المالية للصندوق في اليوم الأول من شهر يناير من كل سنة ميلادية وتنتهي في الحادي والثلاثين من شهر ديسمبر من كل سنة ميلادية. وتتألف السنة المالية الأولى من فترة لا تقل عن 6 أشهر ولا تتجاوز 18 شهراً.
المثمن	جهة يختارها مدير الصندوق لتقييم أصول الصندوق وتكون معتمدة من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وتتوافر فيها الدراية والخبرة اللازمتين لتقديم خدمات التثمين العقاري إضافة لتوافر شرط الإستقلالية.
القانون	أي مرسوم أو قرار أو أمر قضائي أو حكم أو نظام أو قانون أو أمر أو تشريع أو لائحة أو قاعدة معمول بها في المملكة العربية السعودية.
المستشار العقاري	الجهات التي تقوم بتزويد الصندوق بالفرص العقارية التي تتلاءم مع استراتيجية الاستثمار بالصندوق وتحصل بالمقابل على أتعاب وساطة (السعي).
ريال	ريال سعودي.
الشخص المحظور	كل شخص طبيعي أو اعتباري قد يشكّل نقل الوحدات إليه أو استحواذه عليها: ▪ إخلالاً بأي نظام أو مطلب لأي بلد أو جهة حكومية في أي سلطة قضائية، سواء بحد ذاته أو بالتزامن مع أي ظروف أخرى ذات صلة. ▪ تحميل الصندوق أي مسؤولية ضريبية ما كان ليتكبدها أو يتحملها لولا وجود هذا الشخص، أو يلزم الصندوق بتقديم طلب تسجيل أو التزام بأي متطلبات تسجيل فيما يتعلق بأي من وحداته في أي دولة لا يكون الصندوق مسجلاً فيها أو يعتزم التسجيل فيها.
الظروف الاستثنائية	حالات الأزمات الاقتصادية الحادة كحالات الركود الاقتصادي واضطرابات أسواق المال التي تتوافق مع هبوط حاد في أسعار الأوراق المالية والأصول الأخرى. أو الأزمات السياسية كالحروب والصراعات بين الدول.
صافي قيمة الأصول	إجمالي قيمة الأصول مخصوماً منها إجمالي قيمة الخصوم.
تاريخ التقويم	كل ستة أشهر للصندوق، في تاريخ 30 يونيو و31 ديسمبر من كل سنة ميلادية.
الشخص المرخص له	شخص مرخص له من الهيئة بممارسة أعمال الأوراق المالية.
الوحدة (الوحدات)	تمثل حصة مشاعة لمالكي الوحدات في الصندوق، أي أن كل وحدة هي حصة واحدة غير مجزأه من صافي قيمة أصول الصندوق.
متحصلات الصندوق	هي الأموال الناتجة عن: 1. إصدار وحدات الصندوق من خلال الطرح العام الأولي وكافة الطروحات التالية بما في ذلك الطروحات الخاصة بالإستحواذ على حصص عينية. 2. الدخل من إيجارات عقارات الصندوق.

	3. العوائد المحققة من استثمار الصندوق في أدوات استثمارية أخرى من صناديق استثمار ومرابحات وغيرها. 4. بيع أي من أصول الصندوق أو أي جزء منها خلال عمر الصندوق في حال عدم وجود أي فرص عقارية أخرى للاستحواذ أو في نهاية عمر الصندوق.
نموذج طلب الاشتراك	نموذج طلب الاشتراك الذي يجب أن يقوم كل مستثمر بتعبئته وتوقيعه وتقديمه إلى مدير الصندوق للاشتراك في الوحدات خلال فترة الطرح.
حق الإنتفاع العقاري	حق عيني باستعمال عقار أو مجموعة عقارات واستغلاله، وهو حق عيني يولي لمالكه إستغلال أصل يخص الغير وهو حق مؤقت بعدد معين من السنوات (مدة الحق) ويحق لمالك الحق بيعة للغير ولكن لايحق له التصرف في العقار المنتفع به بالبيع، لأن مزية التصرف تبقى للمالك.
سندات الدفع لأمر	صك محرر وفقاً لشكل معين، يتضمن بيانات نص عليها النظام، يتعهد محرره بدفع مبلغ معين للمستفيد في تاريخ معين أو قابل للتعيين أو بمجرد الاطلاع عليه، وهو أحد أشكال الأوراق التجارية.
صافي أرباح الصندوق	إجمالي عوائد الصندوق بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحملها الصندوق.
عقارات مطورة تطويراً إنشائياً	العقارات المطورة والجاهزة للإستخدام، ويشمل ذلك العقارات السكنية والتجارية والصناعية والزراعية.
موجودات الصندوق	يقصد بها أصول الصندوق والتي تشمل الأصول المتداولة.
صناديق المتاجرة	عبارة عن وعاء استثماري يتم من خلاله المتاجرة بالسلع حيث يقوم الصندوق بتمويل صفقات مرابحة تتمثل في شراء السلع والبضائع من موردين معروفين مقابل الدفع الفوري، ثم القيام ببيعها بسعر أعلى لشركات كبيرة ذات سمعة مالية جيدة على أساس الدفع الآجل في المدى القصير.
صناديق النقد	صناديق تهدف إلى المحافظة على رأس المال المستثمر مع تحقيق معدل عائد معقول في ظل مخاطر منخفضة من خلال الاستثمار في أدوات أسواق النقد وسندات الحكومة السعودية القصيرة والمتوسطة الأجل وسندات الشركات والصكوك.
النسبة والتناسب في آلية التخصيص	وهي الطريقة المستخدمة لوصف تخصيص متناسب. وهي طريقة لتخصيص مبلغ إلى جزء وفقاً لحصتها من الكل.
التغيير الأساسي	يقصد به أياً من الحالات التالية: 1- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته. 2- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي أو جوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق. 3- التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق. 4- زيادة رأس مال الصندوق.
الأرباح المحتجزة	الجزء النقدي الغير الموزع على ملاك الوحدات من صافي أرباح الصندوق خلال السنة/السنوات المالية السابقة، والذي لا تتجاوز نسبته 10% من صافي أرباح الصندوق سنوياً بحسب آخر قوائم مالية مدققة.
القيمة السوقية للعقار	هي متوسط القيمة لنتائج المثمنين العقاريين للعقار محل التثمين.
الأطراف ذات العلاقة	1/ مدير الصندوق. 2/ أمين الحفظ. 3/ مدير العقار. 4/ المثمن. 5/ المحاسب القانوني. 6/ أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه. 7/ أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته 5% من صافي أصول الصندوق. 8/ أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.
أصحاب المصالح	مجموعة من الأفراد والجماعات والمؤسسات التي تؤثر وتتأثر بالأفعال والقرارات التي تتخذها الشركة.

المدة طويلة الأجل	هي المدة التي تزيد عن خمس سنوات.
حق الشفعة	هي حق يعطي للشريك الأولوية في شراء العقار قبل أن يُعرض على الآخرين.
التقويم الميلادي	يُستخدم التقويم الميلادي لغرض هذه الشروط والأحكام ما لم يرد ما ينص صراحةً على خلاف ذلك.
تداول الوحدات	يتم تداول الوحدات بنفس الطريقة التي يتم بها تداول وحدات صناديق الاستثمار العقاري المتداول في السوق المالية. وعليه، فإنه يمكن لمالكي الوحدات بيع وشراء الوحدات خلال ساعات التداول اليومية من خلال السوق مباشرة.

الفصل الأول

ينبغي قراءة هذا الفصل كمقدمة للشروط والأحكام. ويحتوي هذا الفصل على ملخص للمعلومات الأساسية التي تساعد المستثمر على تكوين تصور مبدىء لماهية الصندوق وآلية الاستثمار به والعوائد المستهدفة إلا أنه يجب قراءة الفصل الثاني"الشروط والأحكام" ولا يكتفى بالفصل الأول.

ملخص الصندوق

اسم الصندوق ونوعه	"مشاركة ريت"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل.
الأهداف الاستثمارية	يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في أصول عقارية مطورة تطويرا إنشائياً وقابلة للتأجير وتحقيق دخل دوري، قد يستثمر الصندوق بشكل ثانوي أيضا موجوداته في مشاريع التطوير العقاري شريطة أن: (أ) لا تقل موجودات الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن 75 ٪ (ب) ألا يستثمر في الأراضي البيضاء.
مدة الصندوق	(99) تسعة وتسعون عام بداية من تاريخ إدراج وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية (تداول) وإتاحتها للتداول، قابلة للتمديد سنتين إضافيتين بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.
عملة الصندوق	الريال السعودي
مستوى المخاطرة	متوسطة، وللمزيد من التفاصيل، يرجى الاطلاع على الباب السابع الخاص بالمخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق
الحد الأدنى للاستثمار	(1,000 وحدة) ألف وحدة بقيمة عشرة آلاف ريال وذلك خلال فترة الإشتراك.
قيمة الوحدة الإسمية	عشرة (10) ريالات.
عدد مرات التقييم	مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل، من قبل مثمنين اثنين مستقلين مرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
مدير الصندوق	شركة مشاركة المالية ("مشاركة").
سياسة توزيع الأرباح	يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية لاتقل عن مرة واحدة سنوياً على مالكي الوحدات وذلك خلال الربع الأول من السنة المالية حيث لا تقل عن 90 % من صافي أرباح صندوق الاستثمار العقاري المتداول.
الإلتزام بمعايير الهيئة الشرعية	يقوم الصندوق بالاستثمار والتعامل بطريقة تتوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية.
رسوم الإدارة	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم إدارة سنوية خلال مدة الصندوق بمقدار 1.2 % من صافي قيمة أصول الصندوق.
رسوم الحفظ	يدفع الصندوق لأمين الحفظ مبلغ سنوي قدرة (100,000 ريال سعودي) مائة ألف ريال يدفع مرة واحدة سنوياً.
رسوم التعاملات	يدفع الصندوق ومالكي الوحدات ماقيمته (1 %) كحد أعلى من قيمة كل عملية بيع أو شراء تدفع لمدير الصندوق وذلك مقابل قيامة بالتقصي والتفاوض والمعاينة وتكون هذه الرسوم مستحقة السداد بعد إتمام الصفقة مباشرة. وقد تكون جزء من السعي في حال امكانية الإتفاق مع وسطاء الصفقة على ذلك.
مدير العقار	يستحق مدير العقار رسوم 7% سنوياً بحد أقصى من إجمالي قيمة الإيجار المحقق على العقارات المنوي الإستحواذ عليها مستقبلاً. كما يحق لمدير الصندوق تعيين المستأجر كمدير للعقار حيث يعمل الأخير تحت إشراف مدير الصندوق ولن يتم إحتساب أي رسوم لمدير العقار في تلك الحالة.
المصاريف الأخرى	0.25% من إجمالي أصول الصندوق كحد أعلى سنوياً وتشمل مصاريف الصندوق النثرية والمصاريف المتعلقة بالأعمال والأنشطة للصندوق. كما يقر الصندوق بأنه لن يتم خصم أي مبالغ أخرى عدا ماذكر.
رسوم التسجيل وإدراج الوحدات	سيدفع الصندوق رسوم للتسجيل والإدراج في السوق المالية السعودية (تداول) كالتالي: - رسوم التسجيل وتشمل رسوم إنشاء سجل لمالكي الوحدات: مبلغ 50 ألف ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال لكل مستثمر وبحد أقصى مبلغ 500 ألف ريال. - خدمة إدارة سجل الملاك: مبلغ 400,000 ريال سعودي. - رسوم الإدراج: خدمة ا لإدراج الأولي لوحدات الصندوق: مبلغ 50 ألف ريال سعودي. - خدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ: 0.03% من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50 ألف ريال وحد أعلى قدره 300 ألف ريال.
نسبة ملكية الجمهور وعدد مالكي الوحدات	طبقا للفقرة الفرعية الثانية من الفقرة الفرعية (ب) من البند الرابع الواردة بالتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، فإن ملكية الجمهور من إجمالي وحدات الصندوق يجب ألا تقل عن 30%. وعدد مالكي الوحدات من الجمهور يجب ألا يقل عن خمسين مالك وحدة.

الفصل الثاني

الشروط والأحكام

1. الأحكام

1.1. اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق هو "مشاركة ريت". وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

1.2. عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق

شركة مشاركة المالية – طريق الأمير تركي بن عبد العزيز - ص.ب. 712 الخبر 31952 المملكة العربية السعودية

هاتف 8817990 (13) 966+ - فاكس 8818205 (13) 966+ www.musharaka.sa

1.3. حجم الصندوق

يبلغ حجم الصندوق المستهدف 880,000,000ريال سعودي (ثمانمائة وثمانون مليون) مقسمة على 88,000,000 وحدة (ثمانية وثمانون مليون) وبقيمة اسمية تبلغ 10ريال (عشرة ريالات) للوحدة الواحدة، حيث يمثل حجم الصندوق قيمة شراء العقارات البالغة 857,000,000 ريال (ثمانمائة وسبعة وخمسين مليون ريال) إضافة إلى رسوم السعي لتملك العقارات والتي تقدر بـ 21,425,000 ريال (واحد وعشرين مليون وأربعمائة وخمسة وعشرين ألف ريال) تدفع لمدير الصندوق والوسطاء. وماتبقى فهو للمصاريف الخاصة بتأسيس الصندوق مثل مصاريف الإدراج والتسجيل لوحدات الصندوق لأول مرة لشركة تداول.

1.4. مدة الصندوق

تكون مدة الصندوق 99 سنة ابتداء من تاريخ إدراج الوحدات في السوق المالية السعودية ("تداول") وإتاحتها للتداول. وتكون مدة الصندوق قابلة للتمديد سنتين إضافيتين وذلك بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

1.5. أهداف الصندوق

إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل دوري سنوي لمالكي الوحدات وذلك من خلال الاستثمار في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري ومتواجدة بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية حيث يتوجب على مدير الصندوق أن يقوم بتوزيع نقدي مرة واحدة سنوياً بحد أدنى وذلك خلال الربع الأول من كل عام وبنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق. ويعتزم الصندوق تمويل تكاليف الاستحواذ على العقارات مستقبلاً أثناء عمر الصندوق وذلك من خلال زيادة رأس مال الصندوق وفقاً للمادة 1.8.3 من الشروط والأحكام أو من خلال تمويل متوافق مع معايير الهيئة الشرعية إضافة إلى الأرباح المحتجزة من استثمارات الصندوق السابقة.

وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو تحقيق توزيعات نقدية سنوية ثابتة بحيث لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية وأن تكون توزيعات الصندوق السنوية لمالكي الوحدات قابلة للنمو والزيادة؛ وذلك من خلال الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري وتوزيع المبالغ على مالكي الوحدات بشكل سنوي. ويستهدف الصندوق تحقيق النمو والزيادة في التوزيعات السنوية من خلال

تطبيق أحد الخيارات التالية : (أ) إعادة استثمار الأرباح المحتجزة في أصول استثمارية عقارية أخرى مطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري (ب) من خلال ربط الأرباح المحتجزة أو جزء منها بودائع مرابحة منخفضة المخاطر ومتوافقة من معايير الهيئة الشرعية وذلك بعد توزيع ما لا يقل عن 90 % من صافي أرباح الصندوق نقداً لجميع ملاك الوحدات في الصندوق بشكل سنوي كحد أدنى في بداية الربع الاول من السنة المالية التي تنتهي في 31 ديسمبر من كل عام (ج) إعادة استثمار الأرباح المحتجزة أو جزء منها في صناديق عقارية متداولة وحداتها (ريت) محليا في المملكة متوافقة مع معايير الهيئة الشرعية .

1.6. ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه

1.6.1. وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق

سيقوم مدير الصندوق بالاستثمار في قطاعات متنوعة مثل القطاع الصناعي والقطاع السكني وقطاع الضيافة، ويمكن للصندوق أن يقوم بنوعين من الإستحواذات وهما:

- الإستحواذ على العقارات المطورة تطويراً إنشائياً القابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري.
- الإستحواذ على حقوق الإنتفاع العقارية ولمدة طويلة الأجل.

في حين أن الصندوق يستثمر بشكل أساسي في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، ولن يقوم الصندوق بالاستثمار في الأراضي البيضاء، وقد يقوم الصندوق باستثمار نسبة لا تتجاوز (25%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، أو لتجديد أو لإعادة تطوير العقارات المملوكة للصندوق. وتكون معايير اختيار العقار هي كالتالي: (أ) مؤجر بما لا يقل عن 50% من المساحات القابلة للتأجير (ب) مطور تطويراً إنشائياً ويحقق عوائد تأجيرية سنوية (ج) أن يقع في مناطق داخل المدن الرئيسية على أن يكون خارج حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة (د) ألا يتطلب العقار إضافة تحسينات عليه تزيد تكلفتها عن15% من إجمالي تكلفة الشراء.

1.6.2. العقارات التي سيتم الاستحواذ عليها لصالح الصندوق

مدير الصندوق بصدد الإستحواذ على عقارات مطورة تطويراً إنشائياً مدرة لدخل دوري تأجيري وبعقود إيجار متوسطة وطويلة الأجل ومختلفة القطاعات وتقع العقارات في (المنطقة الشرقية والمنطقة الوسطى) كما هو موضح في الجدول التالي:

الاسم	المنطقة	المدينة	قيمة الشراء	العائد الإجمالي على العقار
مجمع اجزالا الأول	المنطقة الشرقية	الخبر	160,000,000 ريال	14,400,000 ريال
مستودعات البركة	منطقة الرياض	الرياض	90,000,000 ريال	9,000,000 ريال
شقق راديسون بلو الفندقية	المنطقة الشرقية	الخبر	85,000,000 ريال	7,225,000 ريال
مجمع سي شور السكني	المنطقة الشرقية	الخبر	145,000,000 ريال	13,050,000 ريال
مجمع اللؤلؤة السكني	المنطقة الشرقية	الخبر	377,000,000 ريال	32,045,000 ريال

1.6.2.1. العقار الأول: مجمع اجزالا الأول

1.6.2.1.1. **وصف العقار:** مجمع اجزالا عبارة مجمع سكني مغلق مكون من 101 فيلا وبنمطين مختلفين في التصميم والمساحة حيث أن النمط الأول من الفلل مبني بمساحة 220متر مربع للفيلا الواحدة وعددها 36 فيلا في المجمع، والنمط الثاني مبني بمساحة 210متر مربع للفيلا الواحدة وعددها 65 فيلا في المجمع. وجميع الفلل تتكون من دورين بثلاث غرف نوم، ويتوفر في المجمع مركز صحي ورياضي وترفيهي وملاعب وقاعة متعددة الأغراض وحضانة أطفال ومسابح ومركز تجاري (أسواق المزرعة) ويمتاز المجمع بموقعه القريب من المناطق المهمة والرئيسية فهو يقع في حي قرطبة بمنطقة الظهران على طريق الملك سعود (القشلة) من جهته الغربية وعلى امتداد مطار الظهران القديم، ومنطقة الظهران تعتبر حلقة الوصل بين الدمام والخبر. ويمتاز الموقع بقربه من شركة أرامكو السعودية وجامعة الإمام عبدالرحمن بن فيصل وجامعة الملك فهد للبترول والمعادن والحرس الوطني. والمجمع مبني على قطعتي أرض مساحة الأولى تساوي (14,391.9متر مربع) والقطعة الثانية تساوي (15,094.83متر مربع) وإجمالي مساحة المجمع تساوي (29,486.73متر مربع) ، كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيلة، وكذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

1.6.2.1.2. **ملخص المعلومات الأساسية للعقار:**

المالك الحالي	شركة اجزالا للتجارة والاستثمار العقاري
الموقع	حي قرطبة – مدينة الخبر
مساحة الأرض	29,486.73متر مربع
عدد الفلل	101 فيلا سكنية
التأثيث	مؤثث بالكامل
نسبة التأجير	100%
قيمة الدخل السنوية الصافي من الإيجار	14,400,000 ريال
القطاع	سكني
المستأجرومدير العقار/ مدة العقد	شركة النحلات الثلاث الفندقية / 5 سنوات
متوسط التقييم	161,509,980 ريال سعودي
سعر الشراء	160,000,000 ريال سعودي
الحصة العينية	70% من قيمة العقار وتساوي 112,000,000 ريال
نسبة العائد الإجمالي السنوي	9% سنوياً من قيمة شراء العقار
عمر العقاروبداية تشغيلة	14 سنة.
متوسط الدخل لعام 2014 م/ نسبة الإشغال	16,380,000 ريال / 100%
متوسط الدخل لعام 2015 م/ نسبة الإشغال	16,380,000 ريال / 100%
متوسط الدخل لعام 2016 م / نسبة الإشغال	16,380,000 ريال / 100%

1.6.2.1.3. **القيمة السوقية وأسلوب تقويم العقار:** تم تقويم العقار بقيمة سوقية تقدر بـ 161,509,980 ريال (مائة وواحد وستون مليون وخمسمائة وتسعة آلاف وتسعمائة وثمانون ريال)، وتمثل هذه القيمة متوسط التقييم للعقار من قبل المثمنين المستقلين عن الصندوق وعن بعضهم البعض والمعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وقد قام كل مثمن بتثمين العقار على حدة ومن ثم توصلنا إلى القيمة السوقية بعد أن تم أخذ المتوسط الحسابي لنتائج التثمين. حسب الفقرة 1.12 من الشروط والأحكام هذه.

1.6.2.1.4. **تأجير وإدارة العقار:** تم تأجير المجمع بالكامل على شركة النحلات الثلاث الفندقية بعقد لمدة خمس سنوات وبعائد سنوي يقدر بـ (14,400,000ريال) أربعة عشر مليون وأربعمائة ألف ريال سعودي. قيمة الدخل هي صافية وذلك بعد خصم كافة مصاريف إدارة العقار وكافة مصاريف الصيانة الدورية والتأمين والتي يتحملها بدوره المستأجر بصفته مديراً للعقار حيث سيتم تعيينه وسيعمل تحت إشراف مدير الصندوق ويلتزم بكافة المصاريف المذكورة ولا يوجد مصاريف أو مستحقات لمدير العقار الحالي حيث أنه المستأجر، كما أنه تم تحرير سندات دفع لأمر من قبل المستأجر وذلك عن القيمة الإيجارية لكل سنة وعددها خمسة سندات. وقبل إنتهاء عقد الإيجار مع شركة النحلات الثلاثة الفندقية بستة أشهر فإن مدير الصندوق سيقوم بمخاطبة المستأجر شركة النحلات الثلاثة الفندقية وذلك لمعرفة ما إذا كان لهم رغبة في تجديد عقد الإيجار بمدة مماثلة أو مختلفة وسعر يتم الإتفاق عليه في حينه أو لا يوجد لديهم أي رغبة بالتجديد عندها سيقوم مدير الصندوق بتعيين مدير عقار جديد يقوم بتشغيل المجمع؛ تنطبق عليه المعايير المذكورة في الفقرة1.25.1.3

1.6.2.1.5. **آلية الإستحواذ على العقار:** سيقوم مدير الصندوق بالإستحواذ على العقار بمبلغ 160,000,000 ريال مما يعطي الصندوق عائد إجمالي سنوي يقدر بـ 9% من مبلغ شراء العقار (كما هو موضح في الفقرة 1.6.2.6)، ويعد سعر الشراء أقل من متوسط سعر التثمين للعقار والمعد من قبل ثلاثة مثمنين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وهو 161,509,980 ريال، كما هو موضح الفقرة 1.12 وسيدخل مالك العقار بحصة عينية تقدر بـ 70% من القيمة الإجمالية للعقار وتساوي 112,000,000 ريال.

1.6.2.1.6. **تفاصيل عقود الإيجار**

عدد العقود	عقد واحد
المستأجر	شركة النحلات الثلاثة الفندقية
تاريخ بدء عقد الإيجار	منذ انتقال الملكية وإفراغه لصالح الصندوق
مدة العقد	خمس سنوات
نوع العقد	عقد إيجار يتحمل فيه المستأجر تكاليف التأمين والصيانة والتشغيل
الاستخدام المسموح به	تأجير فلل سكنية داخل مجمع مغلق
إجمالي قيمة عقد الإيجار	72,000,000 ريال
قيمة إيجاركل سنة	14,400,000ريال
ضمان إلتزام المستأجر	سندات دفع لأمر بقيمة كل إيجار لكل سنة
شروط فسخ العقد خلال المدة وهي خمس سنوات	يحق للمالك فسخ عقد الإيجار وذلك في الحالات التالية: 1- في حال فشل المستأجر بالوفاء بالتزامه السنوي بدفع الإيجار وذلك خلال 60 يوم من تاريخ استحقاق الصندوق لقيمة الإيجار. 2- في حال مخالفة المستأجر لبنود عقد الإيجار .

* يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

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

1.6.2.2. العقار الثاني: مستودعات البركة

وصف العقار: عبارة عن ستة مستودعات مغلقة ذات إرتفاع عالي (14 متر مربع) تقع في حي المشاعل -بلدية السلي- في مدينة الرياض، مبنية على أرض بمساحة 29,955.49 متر مربع . مؤجرة على شركة توريدات المطورة المحدودة المالكة لنقليات FLOW وهي الناقل الحصري لشركة إيكيا وذلك بعقد لمدة خمس سنوات ملزمة يتم تجديدها بعد نهاية كل فترة بقيمة جديدة إلا في حال رغب أحد الأطراف عدم تجديد العقد فيجب عليه الإشعار كتابياً للطرف الآخر قبل المدة بثلاثين يوماً، مضى على مدة العقد سنتين منذ إستلام المستأجر للعقار وتشغيله.

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

1.6.2.2.1. **ملخص المعلومات الأساسية للعقار:**

المالك الحالي	عبدالله بن إبراهيم بن عواد العواد
الموقع	حي المشاعل – مدينة الرياض (بلدية السلي)
مساحة الأرض	29,955.49 متر مربع
التجهيزات داخل المستودعات	تم تجهيزه من قبل المستأجر
نسبة التأجير	%100
قيمة الدخل السنوية الصافي من الإيجار	9,000,000 ريال
القطاع	صناعي
المستأجر ومدير العقار / مدة العقد	شركة توريدات المطورة المحدودة / 5 سنوات
متوسط التقييم	90,559,500 ريال سعودي
سعر الشراء	90,000,000 ريال سعودي
نسبة العائد الإجمالي السنوي	%10 سنوياً من قيمة شراء العقار
عمر العقار وبداية تشغيلة	2 (سنتين) .
متوسط الدخل منذ الإنشاء / نسبة الإشغال	9,000,000 ريال / %100

1.6.2.2.2. **القيمة السوقية وأسلوب تقويم العقار:** تم تقويم العقار بقيمة سوقية تقدر بـ 90,559,500 ريال (تسعين مليون وخمسمائة وتسعة وخمسين ألف ريال)، وتمثل هذه القيمة متوسط التقييم للعقار من قبل المثمنين المستقلين عن الصندوق وعن بعضهم البعض والمعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وقد قام كل مثمن بتثمين العقار على حدة ومن ثم توصلنا إلى القيمة السوقية بعد أن تم أخذ المتوسط الحسابي لنتائج التثمين. حسب الفقرة 1.12 من الشروط والأحكام هذه.

1.6.2.2.3. **تأجير وإدارة العقار:** العقار مؤجر بالكامل على شركة توريدات المطورة المحدودة بعقد لمدة خمس سنوات وبعائد سنوي يقدر بـ (9,000,000ريال) تسعة ملايين ريال سعودي. قيمة الدخل هي صافية وذلك بعد خصم كافة مصاريف إدارة العقار وكافة مصاريف الصيانة الدورية والتأمين والتي يتحملها بدوره المستأجر بصفته مديراً للعقار حيث سيتم تعيينه ولن يتم احتساب أي رسوم لإدارة العقار في تلك الحالة وسيعمل تحت إشراف مدير الصندوق ويلتزم بكافة المصاريف المذكورة ولا يوجد مصاريف أو مستحقات لمدير العقار الحالي حيث أنه المستأجر. وقبل إنتهاء عقد الإيجار مع شركة توريدات المطورة المحدودة بثلاثين يوماً فإن مدير الصندوق سيقوم بمخاطبة المستأجر وذلك لمعرفة ما إذا كان لهم رغبة في تجديد عقد الإيجار بمدة مماثلة أو مختلفة وسعر يتم الإتفاق عليه في حينه أو لا يوجد لديهم أي رغبة بالتجديد

عندها سيقوم مدير الصندوق بتعيين مدير عقار جديد يقوم بتشغيل المستودع ؛ تنطبق عليه المعايير المذكورة في الفقرة1.25.1.3

1.6.2.2.4. **آلية الإستحواذ على العقار:** سيقوم مدير الصندوق بالإستحواذ على العقار بقيمة 90,000,000 ريال مما يعطي الصندوق عائد إجمالي سنوي يقدر بـ 10% من مبلغ شراء العقار (كما هو موضح في الفقرة 1.6.2.6)، ويعد سعر الشراء أقل من متوسط سعر التثمين للعقار والمعد من قبل مثمنين اثنين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وهو 90,559,500 ريال، كما هو موضح الفقرة 1.12

1.6.2.2.5. **تفاصيل عقود الإيجار**

عدد العقود	عقد واحد
المستأجر	شركة توريدات المطورة المحدودة
تاريخ بدء عقد الإيجار	1436/11/10 هـ
مدة العقد	خمس سنوات
نوع العقد	عقد إيجار يتحمل فيه المستأجر جميع تكاليف الإدارة والصيانة والتشغيل
الاستخدام المسموح به	مستودعات تخزين
إجمالي قيمة عقد الإيجار المتبقية	27,000,000 ريال
قيمة إيجاركل سنة	9,000,000ريال
شروط فسخ العقد خلال مدته	1- في حال تأخر المستأجر عن دفع قيمة الإيجار السنوي وذلك لمدة شهر من تاريخ استحقاق الدفعة ، يحق للمالك فسخ العقد . 2- في حال مخالفة المستأجر لبنود عقد التأجير ، فيحق للمالك فسخ عقد الإيجار .

* يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

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

1.6.2.3. العقار الثالث: شقق راديسون بلو الفندقية

1.6.2.3.1. **وصف العقار:** شقق راديسون بلو الفندقية وهي عبارة عن أربعة مجمعات متصلة ومغلقة، مكونة من 92 شقة فندقية مؤثثة بالكامل. وبثلاثة أنماط مختلفة في التصميم والمساحة حيث أن النمط الأول من الشقق مبني بمساحة 20 متر مربع للشقة الواحدة حيث تحتوي على غرفة واحدة وعددها 36 شقة في المجمع، والنمط الثاني مبني بمساحة 84 متر مربع للشقة الواحدة حيث تحتوي على غرفتين للنوم وعددها 48 شقة في المجمع. والنمط الثالث مبني بمساحة 125 متر مربع للشقة الواحدة حيث تحتوي على ثلاثة غرف للنوم وعددها 8 شقق. العقار مملوك لشركة تنامي العربية (مساهمة مقفلة) وتقوم شركة راديسون بلو **Radisson Blu** بتشغيل العقار بالكامل ولمدة عشر سنوات. وجميع المباني مكونة من ثلاثة أدوار، وتتوفر في المجمع أغلب الخدمات التي يحتاجها النزلاء مثل خدمة الغرف ومطعم ومركز الأعمال وصالة إستقبال ومركز صحي ورياضي ومسبح. ويمتاز المجمع بوقوعه بالقرب من جميع المناطق المهمة والرئيسية فهو يقع بالقرب من طريق الملك سعود (القشلة) حيث يطل عليه من جهته الغربية، ويمتاز الموقع بقربه من شركة أرامكو السعودية وجامعة الإمام عبدالرحمن بن فيصل وجامعة الملك فهد للبترول والمعادن والحرس الوطني ومستشفى الرعاية بروكير ومجمع الظهران ومجمع الراشد. والمجمع مبني على أرض بمساحة (3,798.08متر مربع) ، كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة .

1.6.2.3.2. **ملخص المعلومات الأساسية للعقار:**

المالك الحالي	شركة تنامي العربية (مساهمة مقفلة)
الموقع	حي العليا – مدينة الخبر
مساحة الأرض	3,798.08متر مربع
عدد الوحدات	92 شقة فندقية
التأثيث	مؤثث بالكامل
نسبة التأجير	%100
قيمة الدخل السنوية الصافي من الإيجار	7,225,000 ريال
القطاع	ضيافة
المستأجر ومدير العقار/ مدة العقد	شركة تنامي العربية (مساهمة مقفلة) / 5 سنوات
متوسط التقييم	86,004,000 ريال سعودي
سعر الشراء	85,000,000 ريال سعودي
الحصة العينية	%30 من قيمة العقار وتساوي 25,500,000 ريال
نسبة العائد الإجمالي السنوي	%8.5 سنوياً من قيمة شراء العقار
عمر العقار وبداية تشغيلة	جديد (فبراير 2017).

1.6.2.3.3. **القيمة السوقية و أسلوب تقويم العقار:** تم تقويم العقار بقيمة سوقية تقدر بـ 86,004,000 ريال (ستة وثمانون مليون وأربعة آلاف ريال)، وتمثل هذه القيمة متوسط التقييم للعقار من قبل المثمنين المستقلين عن الصندوق وعن بعضهم البعض والمعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وقد قام كل مثمن بتثمين العقار على حدة ومن ثم توصلنا إلى القيمة السوقية بعد أن تم أخذ المتوسط الحسابي لنتائج التثمين. حسب الفقرة 1.12 من الشروط والأحكام هذه.

1.6.2.3.4. **تأجير وإدارة العقار:** تم تأجير المجمع بالكامل على نفس البائع شركة تنامي العربية (مساهمة مقفلة) وبعقد منفصل تم توقيعه بعد إتفاقية الشراء. مدة العقد خمس سنوات تعطي عائداً سنوياً يقدر بـ (7,225,000ريال) سبعة ملايين ومائتان

وخمسة وعشرين ألف ريال سعودي). قيمة الدخل هي صافية وذلك بعد خصم كافة مصاريف إدارة العقار وكافة مصاريف الصيانة الدورية والتأمين والتي يتحملها بدوره المستأجر بصفته مديراً للعقار حيث سيتم تعيينه وسيعمل تحت إشراف مدير الصندوق ويلتزم بكافة المصاريف المذكورة ولا يوجد مصاريف أو مستحقات لمدير العقار الحالي حيث أنه المستأجر، كما أنه تم تحرير سندات دفع لأمر من قبل المستأجر وذلك عن القيمة الإيجارية لكل سنة وعددها خمسة سندات، وقبل إنتهاء عقد الإيجار مع شركة تنامي العربية بستة أشهر فإن مدير الصندوق سيقوم بمخاطبة المستأجر شركة تنامي العربية وذلك لمعرفة ما إذا كان لهم رغبة في تجديد عقد الإيجار بمدة مماثلة أو مختلفة وسعر يتم الإتفاق عليه في حينه أو لا يوجد لديهم أي رغبة بالتجديد عندها سيقوم مدير الصندوق بتعيين مدير عقار جديد يقوم بتشغيل المجمع ؛ تنطبق عليه المعايير المذكورة في الفقرة 1.25.1.3

1.6.2.3.5. **آلية الإستحواذ على العقار:** سيقوم مدير الصندوق بالإستحواذ على العقار بمبلغ 85,000,000 ريال مما يعطي الصندوق عائد إجمالي سنوي يقدر بـ 8.5% من مبلغ شراء العقار (كما هو موضح في الفقرة 1.6.2.6)، ويعد سعر الشراء أقل من متوسط سعر التثمين للعقار والمعد من قبل مثمنين اثنين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وهو 86,004,000 ريال، كما هو موضح الفقرة 1.12 وسيدخل مالك العقار بحصة عينية تقدر بـ 30% من القيمة الإجمالية للعقار وتساوي 25,500,000 ريال.

1.6.2.3.6. **تفاصيل عقود الإيجار**

عدد العقود	عقد واحد
المستأجر	شركة تنامي العربية (مساهمة مقفلة)
تاريخ بدء عقد الإيجار	منذ انتقال الملكية وإفراغه لصالح الصندوق
مدة العقد	خمس سنوات
نوع العقد	عقد إيجار يتحمل فيه المستأجر تكاليف التأمين والصيانة والتشغيل
الاستخدام المسموح به	شقق فندقية
إجمالي قيمة عقد الإيجار	36,125,000 ريال
قيمة إيجاركل سنة	7,225,000ريال
ضمان إلتزام المستأجر	سندات دفع لأمر بقيمة كل إيجار لكل سنة. بالإضافة لضمانات ملاك الشركة المستأجرة لسداد القيمة.
شروط فسخ العقد خلال المدة وهي خمس سنوات	يحق للمالك فسخ عقد الإيجار وذلك في الحالات التالية: 1- في حال فشل المستأجر بالوفاء بالتزامه السنوي بدفع الإيجار وذلك خلال 60 يوم من تاريخ استحقاق الصندوق لقيمة الإيجار. 2- في حال مخالفة المستأجر لبنود عقد الإيجار .

* يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

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

1.6.2.4. العقار الرابع: مجمع سي شور السكني

1.6.2.4.1. **وصف العقار:** مجمع سكني يقع في حي العزيزية في مدينة الخبر وبالقرب من محطة التحلية ومجمع شاطئ الغروب ويحتوي على 112 وحدة سكنية منها 76 فيلا و36 شقة تم تأثيثها بالكامل. ويحتوي المجمع أيضاً على مرافق ترفيهية وخدمية للسكان، حيث الأندية الصحية والرياضية ومسبح خارجي، ويعتبر تصميمه من التصاميم الحديثة والعصرية، ويمتاز المجمع بقربه من كورنيش الخبر وجسر الملك فهد بن عبدالعزيز المؤدي لمملكة البحرين. والمجمع مبني على أرض بمساحة تساوي 38,121.50 متر مربع وهو حديث البناء حيث سيتم تشغيله وتسليمه للمستأجر مع بداية تشغيل الصندوق، و يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

1.6.2.4.2. **ملخص المعلومات الأساسية للعقار:**

المالك الحالي	شركة اجزالا للتجارة والاستثمار العقاري
الموقع	حي العزيزية – مدينة الخبر
مساحة الأرض	38,121.50 مربع
عدد الوحدات	112 وحدة
التأثيث	مؤثث بالكامل
نسبة التأجير	%100
قيمة الدخل السنوية الصافي من الإيجار	13,050,000 ريال
القطاع	سكني
المستأجر ومدير العقار/ مدة العقد	شركة أعمال لبب للمقاولات / 5 سنوات
متوسط التقييم	155,192,873 ريال سعودي
سعر الشراء	145,000,000 ريال سعودي
الحصة العينية	%70 من قيمة العقار وتساوي 101,500,000 ريال
نسبة العائد الإجمالي السنوي	%9 سنوياً من قيمة شراء العقار
عمر العقار وبداية تشغيلة	جديد (يتم تسليمه للمستأجر بتاريخ 2017/07/01م)

1.6.2.4.3. **القيمة السوقية و أسلوب تقويم العقار:** تم تقويم العقار بقيمة سوقية تقدر بـ 155,192,873 ريال (مائة وخمسة وخمسون مليون ومائة واثنين وتسعين ألف وثمانمائة وثلاثة وسبعين ريال)، وتمثل هذه القيمة متوسط التقييم للعقار من قبل اثنين من المثمنين المستقلين عن الصندوق وعن بعضهم البعض والمعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وقد قام كل مثمن بتثمين العقار على حدة ومن ثم توصلنا إلى القيمة السوقية بعد أن تم أخذ المتوسط الحسابي لنتائج التثمين. حسب الفقرة 1.12 من الشروط والأحكام هذه.

1.6.2.4.4. **تأجير وإدارة العقار:** تم تأجير المجمع بالكامل على شركة أعمال لبب للمقاولات بعقد لمدة خمس سنوات وبعائد سنوي يقدر بـ (13,050,000ريال) ثلاثة عشر مليون وخمسون ألف ريال سعودي. قيمة الدخل هي صافية وذلك بعد خصم كافة مصاريف إدارة العقار وكافة مصاريف الصيانة الدورية والتأمين والتي يتحملها بدوره المستأجر بصفته مديراً للعقار حيث سيتم تعيينه وسيعمل تحت إشراف مدير الصندوق ويلتزم بكافة المصاريف المذكورة ولا يوجد مصاريف أو مستحقات لمدير العقار الحالي حيث أنه المستأجر، كما أنه تم تحرير سندات دفع لأمر من قبل المستأجر وذلك عن القيمة الإيجارية لكل سنة وعددها خمسة سندات. وقبل إنتهاء عقد الإيجار مع شركة أعمال لبب للمقاولات بستة أشهر فإن مدير الصندوق سيقوم بمخاطبة المستأجر شركة أعمال لبب للمقاولات وذلك لمعرفة ما إذا كان لهم رغبة في تجديد

عقد الإيجار بمدة مماثلة أو مختلفة وسعر يتم الإتفاق عليه في حينه أو لا يوجد لديهم أي رغبة بالتجديد عندها سيقوم مدير الصندوق بتعيين مدير عقار جديد يقوم بتشغيل المجمع؛ تنطبق عليه المعايير المذكورة في الفقرة1.25.1.3

1.6.2.4.5. **آلية الإستحواذ على العقار:** سيقوم مدير الصندوق بالإستحواذ على العقار بمبلغ 145,000,000 ريال مما يعطي الصندوق عائد سنوي يقدر بـ 9% من مبلغ شراء العقار (كما هو موضح في الفقرة 1.6.2.6)، ويعد سعر الشراء أقل من متوسط سعر التثمين للعقار والمعد من قبل اثنين من المثمنين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وهو 155,192,873 ريال، كما هو موضح الفقرة 1.12 وسيدخل مالك العقار بحصة عينية تقدر بـ 70% من القيمة الإجمالية للعقار وتساوي 101,500,000 ريال.

1.6.2.4.6. **تفاصيل عقود الإيجار**

عدد العقود	عقد واحد
المستأجر	شركة أعمال لبب للمقاولات
تاريخ بدء عقد الإيجار	2017/07/01 م
مدة العقد	خمس سنوات
نوع العقد	عقد إيجار يتحمل فيه المستأجر تكاليف التأمين والصيانة والتشغيل
الاستخدام المسموح به	تأجير وحدات سكنية داخل مجمع مغلق
إجمالي قيمة عقد الإيجار	65,250,000 ريال
قيمة إيجاركل سنة	13,050,000ريال
ضمان إلتزام المستأجر	سندات دفع لأمر بقيمة كل إيجار لكل سنة
شروط فسخ العقد خلال المدة وهي خمس سنوات	يحق للمالك فسخ عقد الإيجار وذلك في الحالات التالية: 1- في حال فشل المستأجر بالوفاء بالتزامه السنوي بدفع الإيجار وذلك خلال 60 يوم من تاريخ استحقاق الصندوق لقيمة الإيجار. 2- في حال مخالفة المستأجر لبنود عقد الإيجار .

* يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

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

1.6.2.5. العقار الخامس: مجمع اللؤلؤة السكني

1.6.2.5.1. **وصف العقار:** عبارة عن مجمع سكني مغلق يقع في حي الراكة بمدينة الخبر على شارع الأمير سلطان بن فهد بن عبدالعزيز بالقرب من طريق الملك فهد بن عبدالعزيز(الكباري) الذي يربط مدينة الدمام بالخبر ، ويحتوي الممجع على العديد من الخدمات والتجهيزات والمرافق الترفيهية مثل النادي الصحي بقسمين للرجال والنساء ومسبح خارجي ونادي صحي وقاعة متعددة الإستخدامات ويحوي على عدد 233 وحدة سكينة مختلفة في التصميم والمساحة، ويعد المجمع من أحدث وأكفأ المجمعات المجهزة بنظام الحماية والحراسة الأمنية حيث أنه قد جُهز بوسائل السلامة وبغرفة تحكم رئيسية عالية المواصفات. العقار مؤجر بعقد واحد على شركة عنوان الخليج للاستثمار العقاري. والمجمع مبني على أرض بمساحة 22,500 متر مربع، كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك يقر مدير الصندوق بسلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

1.6.2.5.2. **ملخص المعلومات الأساسية للعقار:**

المالك الحالي	شركة عنوان الخليج للاستثمار العقاري
الموقع	حي الراكة – مدينة الخبر
مساحة الأرض	22,500 متر مربع
نسبة التأجير	%100
قيمة الدخل السنوي الصافي من الإيجار	32,045,000 ريال
القطاع	سكني
المستأجرومدير العقار/ مدة العقد	شركة عنوان الخليج للاستثمار العقاري / 5 سنوات
متوسط التقييم	379,171,000 ريال سعودي
سعر الشراء	377,000,000 ريال سعودي
الحصة العينية	%70 من قيمة العقار وتساوي 263,900,000 ريال
نسبة العائد الإجمالي السنوي	%8.5 سنوياً من قيمة شراء العقار
عمر العقاروبداية تشغيلة	5 سنوات.
متوسط الدخل لعام 2014 م/ نسبة الإشغال	34,000,000 ريال / %100
متوسط الدخل لعام 2015 م/ نسبة الإشغال	34,000,000 ريال / %100
متوسط الدخل لعام 2016 م / نسبة الإشغال	34,000,000 ريال / %100

1.6.2.5.3. **القيمة السوقية و أسلوب تقويم العقار:** تم تقويم العقار بقيمة سوقية تقدر بـ 379,171,000 ريال (ثلاثمائة وتسعة وسبعون ألف ومائة و واحد وسبعين ألف ريال)، وتمثل هذه القيمة متوسط التقييم للعقار من قبل اثنين من المثمنين المستقلين عن الصندوق وعن بعضهم البعض والمعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وقد قام كل مثمن بتثمين العقار على حدة ومن ثم توصلنا إلى القيمة السوقية بعد أن تم أخذ المتوسط الحسابي لنتائج التثمين. حسب الفقرة 1.12 من الشروط والأحكام هذه.

1.6.2.5.4. **تأجير وإدارة العقار:** تم تأجير المجمع بالكامل على شركة عنوان الخليج للاستثمار العقاري بعقد لمدة خمس سنوات وبعائد سنوي يقدر بـ (32,045,000ريال) اثنان وثلاثون مليون وخمسة وأربعين ألف ريال سعودي. قيمة الدخل هي صافية وذلك بعد خصم كافة مصاريف إدارة العقار وكافة مصاريف الصيانة الدورية والتي يتحملها بدوره المستأجر بصفته مديراً للعقار حيث سيتم تعيينه وسيعمل تحت إشراف مدير الصندوق ويلتزم بكافة المصاريف المذكورة ولا يوجد

مصاريف أو مستحقات لمدير العقار الحالي حيث أنه المستأجر، كما أنه تم تحرير سندات دفع لأمر من قبل المستأجر وذلك عن القيمة الإيجارية لكل ستة أشهر وعددها عشر سندات. وقبل إنتهاء عقد الإيجار مع شركة عنوان الخليج للاستثمار العقاري بستة أشهر فإن مدير الصندوق سيقوم بمخاطبة المستأجر شركة عنوان الخليج للاستثمار العقاري وذلك لمعرفة ما إذا كان لهم رغبة في تجديد عقد الإيجار بمدة مماثلة أو مختلفة وسعر يتم الإتفاق عليه في حينه أو لا يوجد لديهم أي رغبة بالتجديد عندها سيقوم مدير الصندوق بتعيين مدير عقار جديد يقوم بتشغيل المجمع؛ تنطبق عليه المعايير المذكورة في الفقرة1.25.1.3

1.6.2.5.5. **آلية الإستحواذ على العقار:** سيقوم مدير الصندوق بالإستحواذ على العقار بمبلغ 377,000,000 ريال مما يعطي الصندوق عائد إجمالي سنوي يقدر بـ 8.5% من مبلغ شراء العقار (كما هو موضح في الفقرة 1.6.2.6)، ويعد سعر الشراء أقل من متوسط سعر التثمين للعقار والمعد من قبل اثنين من المثمنين المعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وهو 379,171,000 ريال، كما هو موضح الفقرة 1.12 وسيدخل مالك العقار بحصة عينية تقدر بـ 70% من القيمة الإجمالية للعقار وتساوي 263,900,000 ريال.

1.6.2.5.6. **تفاصيل عقود الإيجار**

عدد العقود	عقد واحد
المستأجر	شركة عنوان الخليج للاستثمار العقاري
تاريخ بدء عقد الإيجار	بعد إنتقال ملكية العقار للصندوق
مدة العقد	خمس سنوات
نوع العقد	عقد إيجار يتحمل فيه المستأجر تكاليف الصيانة والتشغيل
الاستخدام المسموح به	تأجير وحدات سكنية داخل مجمع مغلق
إجمالي قيمة عقد الإيجار	160,225,000 ريال
قيمة إيجار كل سنة	32,045,000 ريال
ضمان إلتزام المستأجر	سندات دفع لأمر بقيمة كل إيجار لكل ستة أشهر
شروط فسخ العقد خلال المدة وهي خمس سنوات	يحق للمالك فسخ عقد الإيجار وذلك في الحالات التالية: 1- في حال فشل المستأجر بالوفاء بالتزامه السنوي بدفع الإيجار وذلك خلال 60 يوم من تاريخ استحقاق الصندوق لقيمة الإيجار. 2- في حال مخالفة المستأجر لبنود عقد الإيجار .

* يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر:

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

1.6.2.6. العوائد الإجمالية المستهدفة للصندوق على أساس سعر الوحدة 10 ريال (وهو يمثل دفعة الإيجار السنوية مقسومة على حجم الصندوق) حسب ما هو مذكور في عقد الإيجار وذلك للسنوات الخمس الأولى:

السنة	العوائد الإيجارية الإجمالية	العائد الإجمالي المستهدف قبل خصم الرسوم *	العائد الصافي المستهدف بعد خصم الرسوم
من 2017/00/00 م حتى 2018/00/00 م	75,720,000 ريال	8.6 %	7%
من 2018/00/00 م حتى 2019/00/00 م	75,720,000 ريال	8.6 %	7%
من 2019/00/00 م حتى 2020/00/00 م	75,720,000 ريال	8.6 %	7%
من 2020/00/00 م حتى 2021/00/00 م	66,720,000 ريال *	7.5 %	6.02%
من 2021/00/00 م حتى 2022/00/00 م	66,720,000 ريال	7.5 %	6.02%

*** يقر مدير الصندوق بأن العائد الإجمالي المستهدف هو قبل خصم جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بالصندوق.**

*** في نهاية السنة الثالثة للصندوق ينتهي عقد الإيجار للعقار الثاني"مستودعات البركة" وعندها يقرر مدير الصندوق آلية تتناسب مع ماذكر في الفقرة 1.6.2.2.3.**

1.6.3. سياسات تركز الاستثمار

يستهدف الصندوق الاستثمار بشكل رئيسي في المواقع التي تقع في المدن الرئيسية بالمملكة العربية السعودية، على أن تكون خارج حدود مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، وتتميز تلك المواقع بسمات سكانية إيجابية ونمو قوي في أنشطة الأعمال وتدفق في الاستثمارات بشكل إيجابي، وديناميكية عرض وطلب إيجابية وكذلك بنية تحتية قوية. وعلى الرغم من أن الاستثمار الأولي للصندوق يقع في المملكة العربية السعودية، إلا أنه وعلى سبيل تنويع الاستثمارات، يجوز للصندوق الاستثمار بحد أقصى 25% من إجمالي قيمة أصوله في العقارات المطورة تطويراً إنشائياً وقابلة لتحقيق دخل دوري تأجيري والواقعة خارج المملكة وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة. كما يمكن لمدير الصندوق الاحتفاظ بنسبة لا تتجاوز 10% من صافي الأرباح سنوياً كنقد وذلك من خلال الأرباح المحتجزة غير الموزعة والمتحصلة من الإيجارات السنوية. وفيما يلي جدولاً يوضح نسب تركز الاستثمارات حسب استراتيجية الصندوق:

نوع الاستثمار	الحد الأدنى	الحد الأعلى
العقارات المدرة للدخل بالمملكة العربية السعودية	%75	%100
حقوق الانتفاع للعقارات المدرة للدخل بالمملكة العربية السعودية ومشاريع التطوير العقاري والعقارات المدرة للدخل خارج المملكة العربية السعودية وصناديق الريت الدولية أو المحلية المتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية وودائع مرابحة بالريال السعودي لدى البنوك السعودية وصناديق الطروحات الأولية التابعة لمدير الصندوق أو غير التابعة له.	%0	%25
الإحتفاظ بنقد سنوي من صافي الأرباح	%0	%10

1.6.4. صلاحيات الاقتراض للصندوق

يجوز لمدير الصندوق -نيابة عن الصندوق- الحصول على تمويل متوافق مع معايير الهيئة الشرعية وذلك بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق. ولا تزيد نسبة التمويل المتحصل عليها عن (50%) من إجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة. ويمكن الحصول على التمويل من أي بنك محلي وسيتحمل الصندوق جميع تكاليف التمويل.

1.6.5. وسائل وكيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق

يجوز للصندوق القيام باستثمار المبالغ النقدية المتوفرة لديه وذلك في ودائع المرابحة بالريال السعودي والاستثمارات الأخرى قصيرة الأجل والمتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية وتكون صناديق استثمارية مطروحة طرحاً عاماً ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية سواءً كانت مدارة من قبل مدير الصندوق أو أي مدير صناديق استثمارية آخر وتكون متداولة أو غير متداولة مثل صناديق الريت المحلية أو صناديق الطروحات الأولية، كما تشمل تلك الصناديق كل من صناديق النقد والمتاجرة بشرط ألا تزيد هذه الاستثمارات مجتمعة عما نسبته 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدققة. ويقع اختيار مدير الصندوق لتلك الاستثمارات بناءً على معايير للاختيار مثل: (أ) الأداء السابق لتلك الصناديق (ب) كفاءة مدير الصندوق.

1.6.6. سياسة التخارج

الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل دوري سنوي من إيرادات عقارات الصندوق لمالكي الوحدات، والذي من شأنه أن يتطلب الاحتفاظ بملكية الأصول العقارية المطورة تطويراً إنشائياً وتحقق دخل تأجيري دوري لفترة من الزمن. وسيقوم مدير الصندوق بمراقبة السوق باستمرار لاقتناص فرص التخارج من استثمار أو أكثر من استثماراته.

وتشمل مبررات التخارج على سبيل المثال لا الحصر: (أ) إعادة تشكيل أصول الصندوق العقارية لتشمل عقارات جديدة تزيد من كفاءة إيرادات الصندوق وتتناسب مع وصف الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق 1.6.1 (ب) التغير في مقومات الأصول العقارية الموجودة مثل تأثر الموقع الجغرافي للعقار و انخفاض إيراداته بشكل كبير ومستمر.

يعتزم الصندوق الاحتفاظ بأصوله العقارية بشكل عام على المدى الطويل. علماً بأن مدير الصندوق سيقوم بتثمين كل عقار مملوك للصندوق بشكل دوري واقتراح استراتيجيات معينة بشأنه، بما في ذلك قرارات بيع العقار بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق إذا تبين أن تلك القرارات تصب في مصلحة الصندوق ومالكي الوحدات وذلك بدون الرجوع لملاك الوحدات. وسوف يحصل مدير الصندوق على تثمين لأي عقار يتم اقتراح بيعه من مثمنين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وسيسعى مدير الصندوق على ألا يقل سعر البيع عن متوسط سعر التثمين للعقار. وسيسعى مدير الصندوق لشراء عقار بديل آخر يناسب استراتيجيات الصندوق لتحقيق أهدافه وذلك خلال ستة أشهر من بيع العقار.

1.6.7. آلية اتخاذ القرار الاستثماري لمدير الصندوق

1.6.7.1. اتخاذ القرارات الجوهرية الخاصة بأعمال الصندوق

جميع القرارات الجوهرية المتعلقة بالصندوق وأي قرارات أخرى تعتبر مؤثرة بأي حال على مالكي الوحدات وقيمة تلك الوحدات يجب أن يتم تقديمها مبدئياً من قبل إدارة الصناديق العقارية إلى مجلس إدارة الصندوق. وهذه القرارات تحتوي ولكن لا تقتصر على التالي:

1. الموافقة على الأهداف المبدئية للصندوق والمجال الاستثماري المستهدف.
2. الموافقة على تعيين مقدمي الخدمات الأساسية للصندوق مثل (أمين الحفظ، المطور العقاري، المثمنين العقاريين، المسوق العقاري، الهيئة الشرعية، مدير العقار، المحاسب القانوني)
3. الموافقة على أي عقود جديدة تدخل ضمن عمليات الصندوق العادية.
4. الموافقة على الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
5. متابعة سير العمل ونسبة الإنجاز واعتماد الدفعات المالية.
6. أي تغييرات ملموسة بأي مما سبق.
7. أي عملية من الممكن أن تؤثر على أداء الصندوق أو قيمة وحداته.

1.6.7.2. وصف خطوات اتخاذ القرارات الاستثمارية

1- دراسة الاسواق العقارية:

يقوم الصندوق بالاعتماد على قسم إدارة الصناديق العقارية لدى مدير الصندوق والمستشارين الخارجيين لإجراء تقييم دوري للقطاعات الأكثر جاذبية في سوق الاستثمار العقاري. وسيقوم مدير الصندوق بالمتابعة المستمرة للأنماط والدورات في السوق الاستثماري العقاري، بالإضافة إلى أساسيات السوق وخصائص القطاع للاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري والحفاظ على أهداف الصندوق على المدى الطويل.

2- عمليات الإستحواذ:

يتم اتخاذ القرار بالاستثمار في العقارات لصالح الصندوق على النحو التالي:

- يتم تقييم العقار المرشح للاستحواذ مبدئياً من قبل إدارة الصناديق العقارية للتحقق من جدواه والذي يتوافق مع وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق والموضحة أعلاه في الفقرة الفرعية 1.6.1
- تعرض نتائج التقييم المبدئي على مجلس إدارة الصندوق للحصول على موافقته بمتابعة السعي للتملك العقار.
- يقوم مدير الصندوق بتعيين مثمنين مستقلين لتقييم العقار للوصول للقيمة السوقية للعقار.
- يقوم مدير الصندوق بتعيين مقيّم فني لتقييم العقار فنياً وهندسياً.
- في حال تم التأكد من جدوى العقار وتحقيقه لأهداف الصندوق يتم تقديم عرض بالشراء للمالك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.
- وختاماً يتم تملك العقار لصالح الصندوق وتسجيل ملكيته باسم الشركة ا لخاصة التي تم تأسيسها من قبل أمين الحفظ.

3- التشغيل وإدارة العقارات:

يحق لمدير الصندوق تعيين المستأجر للعقار أو أحد شركاته التابعة أو من ينوب عنه مديراً للعقار ويتولى بذلك المستأجر كافة أعمال إدارة العقار كجزء من مسؤولياته ومهامه وذلك في نفس عقد الإيجار ويقوم مدير الصندوق بالإشراف عليه بصورة دورية. وفي حالة عدم رضى مجلس إدارة الصندوق عن أداء مدير العقار وذلك لعدم انضباطه في أداء واجباته ومهامه المنصوص عليها في العقد الموقع معه فسيتم استبداله بآخر ذو كفاءة أعلى وذلك خلال فترة لا تتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ فسخ العقد مع مدير العقار.

ويعتزم الصندوق الاحتفاظ بملكية العقارات بشكل عام على المدى الطويل. علما أنه سيقوم مدير الصندوق بتقييم كل عقار مملوك للصندوق بشكل دوري، وقد يقترح مدير الصندوق بيع أحد عقارات الصندوق عند حصوله على موافقة مجلس إدارة الصندوق وذلك بعد تحليل ودراسة تفصيلية تأخذ العوامل التالية بعين الاعتبار:

- مقابل الدخل التأجيري السنوي للعقار.
- تناسب العقار مع تنوع القطاعات الاستثمارية في الصندوق، كما في ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه.
- التناسب الاستراتيجي للعقار ضمن استراتيجية تخصيص الاستثمار حسب القطاع.
- أي تغير في ظروف السوق ذو تأثير على استثمارات الصندوق.
- وقبل أي تصرف، سيسعى مدير الصندوق الحصول على تثمين للعقارات ذات الصلة من مثمنين اثنين مستقلين على أن يكونا عضوين أساسيين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

1.7. مخاطر الاستثمار في الصندوق:

ينطوي الاستثمار بالصندوق على مخاطر متوسطة وبالتالي يكون الاستثمار فيه ملائماً للأشخاص الذين يمكنهم تحمل خسارة جزء من أو كامل استثماراتهم. وتصف العوامل أدناه المخاطر التي يمكن أن تؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وبالتالي صافي قيمة أصول الصندوق وعوائد الاستثمار. ومن المهم للمستثمرين المحتملين مراجعة وفهم العوامل قبل القيام بأي استثمار في الصندوق. وفي جميع الأحوال، يشار إلى أن المخاطر التالية ليست حصرية وإنما مثال على المخاطر التي قد يواجهها الصندوق.

1.7.1. ملخص المخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق

1.7.1.1. المخاطر المرتبطة بالصندوق:

1.7.1.1.1. **مخاطر طبيعة الاستثمار**: الاستثمار في الصندوق يتطلب إلتزاماً كما هو مبين في هذه الشروط والأحكام، مع عدم وجود ضمانات لتحقيق عوائد على رأس المال المستثمر. لن يكون هناك أي ضمانات بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو في أي وقت على الإطلاق. وقد لاتكون هناك إمكانية لبيع أصوله أو التصرف فيها. وإذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع قد لا تكون هناك إمكانية لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق. وبناء على ماسبق، فإن الصندوق قد لايتمكن أبداً من تحقيق أي عائد على أصوله.

1.7.1.1.2. **مخاطر الخبرة المحدودة**: يمتلك مدير الصندوق خبرة محدودة في إدارة صناديق الاستثمار العقارية المتداولة. وبالنظر إلى التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة فإنها قد صدرت مؤخراً وبالتالي قد يضطر مدير الصندوق إلى أخذ وقت وجهد كبير للتأكد من امتثال الصندوق للمتطلبات التنظيمية المعمول بها والصادرة عن هيئة السوق المالية والسوق المالية السعودية. وفي هذا الحال، قد يؤدي هذا الأمر إلى تأثير سلبي على عمليات الصندوق ومركزه المالي وعائدات مالكي الوحدات.

1.7.1.1.3. **مخاطر السيولة**: لا ينبغي النظر إلى كون الصندوق متداولاً في السوق المالية السعودية (تداول) كإشارة إلى أنه سوف يكون هناك سوق نشط ذا سيولة للوحدات أو أنه سوف يتطور، أو أنه في حال تطوره، بأنه سوف يستمر على ذلك الحال. وفي حال عدم تطوير سوق ذا نسب سيولة عالية، قد تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، في حال عدم تطوير هذه السوق، قد يكون للتعاملات الصغيرة نسبيا تأثير سلبي كبير على أسعار الوحدات ويكون من الصعب تنفيذ تعاملات تتضمن عدداً كبيراً من الوحدات بسعر ثابت. وقد يشير العدد المحدود من الوحدات / مالكي الوحدات إلى وجود مستويات سيولة محدودة في هذه الوحدات الأمر الذي قد يؤثر سلباً على ما يلي: (1) قدرة المستثمر على تحقيق مردود من بعض أو كل استثماراته و/أو (2) السعر الذي من خلاله يتم تداول الوحدات في السوق. بالإضافة إلى أنه قد يتم إصدار نسبة كبيرة من الوحدات إلى عدد محدود من المستثمرين، وهو الأمر الذي يؤثر سلباً على سيولة السوق.

1.7.1.1.4. **مخاطر التغيرات في الأسعار**: هناك العديد من العوامل قد تؤثر سلباً على السعر السوقي للوحدات ومن بينها الحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية والأسواق العقارية والظروف الإقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل واتجاهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة. وقد تتعرض الوحدات للتقلبات السعرية. وقد يؤدي عدم وجود السيولة إلى حدوث تأثير سلبي على القيمة السوقية للوحدات. وبناء عليه، فإن شراء هذه الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات.

1.7.1.1.5. **مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية**: قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من القيمة التي تم طرحها، وقد لا يستطيع مالكو الوحدات استرداد كامل قيمة استثمارهم. وقد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من قيمتها لعدة أسباب من بينها ظروف السوق غير المتوقعة وضعف توقعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة العرض على الطلب من الوحدات.

1.7.1.1.6. **مخاطر التقلب في التوزيعات**: على الرغم من أنه وفقا للوائح ذات الصلة يفرض على الصندوق أن يقوم بتوزيع 90% على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات بشكل سنوي، فلا يوجد ضمان حول المبالغ الفعلية التي يتم توزيعها من جانب الصندوق، وقد يكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيعات بسبب أحداث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف (بما في ذلك النفقات الرأسمالية في حال القيام بأعمال تجديد واسعة النطاق ومكلفة وذلك بشكل عاجل أو

مفاجئ) أو إنخفاض في الإيرادات (كما في حال تدني تحصيل الإيجارات السنوية) وإن عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات سنوية على مالكي الوحدات قد يعرض الصندوق لأزمات معينة من شأنها أن تضعف الأداء المالي للصندوق .

1.7.1.1.7. **مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات:** قد تؤدي عمليات البيع اللاحقة من جانب مالكي الوحدات لعدد كبير من الوحدات إلى تخفيض سعر تداول الوحدة إلى درجة كبيرة. وقد تؤدي أي إشاعات بأن مثل هذه المبيعات سوف تحدث تأثير سلبي وكبير على السعر السوقي للوحدات والعائد لمالكي الوحدات.

1.7.1.1.8. **مخاطر انعكاس القيمة الأساسية:** قد لا يعكس سعر السوق المتداول للوحدات قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق. كما قد تتعرض أسواق المال، بما فيها السوق المالية السعودية، لتقلبات كبيرة في الأسعار وحجم التعاملات من وقت لآخر، وقد يؤدي هذا الأمر بالإضافة إلى الظروف الاقتصادية والسياسية وغيرها، إلى التأثير السلبي والكبير على سعر الوحدة. وبصفته صندوق عقاري متداول عام، قد يتأثر سعر الوحدة الواحدة بعدد من العوامل من بينها على سبيل المثال لا الحصر: (أ) ظهور إشاعات أو أخبار غير صحيحة مضللة من مصادر غير رسمية (ب) حدوث تقلب في التوزيعات كما هو موضح في الفقرة 1.7.1.6 أعلاه، وحيث أن العديد من العوامل تقع خارج سيطرة الصندوق وبعضها يتعلق بالصندوق وعملياته، فإنها قد تؤثر على الاستثمار العقاري أو أسواق الأسهم بشكل عام كما أنها قد تؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده.

1.7.1.1.9. **مخاطر التوزيع والتمويل:** قد تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الاستحواذ. ومن المفترض أن يقوم الصندوق بتوزيع 90% على الأقل من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات بشكل سنوي (بإستثناء العوائد من بيع العقار). وبالإضافة إلى ذلك ومن أجل الحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول. فيجب ألا تتجاوز نسب التمويل للصندوق نسبة 50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق. وكنتيجة لذلك، يمتلك الصندوق قدرة محدودة على تحسين ممتلكاته أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على ممتلكات إضافية، لذا فقد يؤثر ذلك على استثمارات الصندوق وعوائده.

1.7.1.1.10. **مخاطر سيولة الوحدات:** استثناء لحالة انقضاء الصندوق عند نهاية مدته، سوف يتمكن مالكو الوحدات من تحقيق مردود على استثمارهم فقط من خلال تداول الوحدات في السوق المالية والتوزيعات السنوية من صافي الأرباح. وعلى الرغم من أن الوحدات سوف تكون قابلة للتداول، قد تكون نسب السيولة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة أقل من السيولة السوقية لأسهم الشركات المدرجة. ومن المحتمل ألا يكون هناك سوق ذات سيولة للوحدات وقد يواجه مالكو الوحدات صعوبة في بيع الوحدات بالسعر السوقي المعروض و/أو صافي قيمة الأصول السائد للوحدات أو غيره. وبالإضافة إلى ذلك، تمتلك هيئة السوق المالية الحق في تعليق أو الحد من تداول وحدات الصندوق. وقد يؤدي أي تعليق أو تقييد للتداول في وحدات الصندوق إلى التأثير على قدرة مالكي الوحدات على تحقيق مردود على استثمارهم.

1.7.1.1.11. **مخاطر سيولة الأصول الأساسية:** تعد الأصول العقارية من الأصول غير السائلة مقارنة مع غيرها من الأصول وبالتالي قد يصعب أو يستحيل على الصندوق بيع أصل عقاري بسعر محدود والحصول على عائد في أي وقت حسب إرادته. وتتكون محفظة الصندوق من أصول عقارية. وقد يصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية دون التعرض إلى خصم في السعر (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تصفيتها كأصول عقارية كبيرة). خاصة إذا اضطر الصندوق إلى بيع أيٍ من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة. وقد يؤدي هذا الأمر إلى تخفيض قيمة الواحدات والتأثير سلباً على أداء الصندوق والعائد لمالكي الوحدات.

1.7.1.1.12. **مخاطر تخفيض القيمة:** في حال قرر الصندوق زيادة حجمه في المستقبل، قد يتطلب الأمر المزيد من التمويل من خلال إصدار وحدات مقابل مساهمات عينية أو إصدار حقوق أولوية، وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى تخفيض قيمة وحدات

مالكي الوحدات الحاليين وحقوق التصويت الخاصة بهم، بالإضافة إلى النسبة التي تمثلها وحداتهم في إجمالي رأس مال الصندوق.

1.7.1.1.13. **مخاطر عدم وجود ضمان بتحقيق عوائد على الاستثمار:** ليس هناك ضمان بأن الصندوق سوف ينجح في تحقيق عوائد للمستثمرين في الصندوق وطبيعة المعاملات الموصوفة في هذه الشروط والأحكام. فمن الممكن أن تنخفض قيمة الوحدات أو من المحتمل أن يفقد المستثمرون بعض أو كل رأس المال المستثمر في هذا الصندوق. ولن يكون هناك أي ضمان بوجود عوائد سوف تتحقق من الصندوق.

1.7.1.1.14. **مخاطر تغير ظروف السوق:** سوف يعتمد الأداء المستقبلي بشكل كبير على التغيرات التي تطرأ على ظروف العرض والطلب الخاصة بقطاع العقارات، والتي من الممكن أن تتأثر بالظروف الاقتصادية والسياسية والاقليمية والمحلية، والمنافسة المتزايدة والتي تؤدي إلى انخفاض في قيمة العقارات، والتوفر المحدود للأموال والرهن وإرتفاع معدلات الرهن وكذلك التقلبات في العرض والطلب، لذا فإنه يمكن أن يكون لهذه التغيرات تأثير سلبي كبير على أداء الصندوق نتيجة لإنخفاض الدخل التأجيري أو صافي قيمة أصول الصندوق.

1.7.1.1.15. **مخاطر الإعتماد على موظفين رئيسيين:** يعتمد الصندوق على قدرات مدير الصندوق والمستشار العقاري والمستشار المالي ومدير الخدمات العقارية وعددٍ محدودٍ من الأفراد الآخرين لتطوير وتنفيذ سياسات الاستثمار الخاصة بالصندوق. وفي حال تعذر استمرار أي من هذه الجهات في الصندوق فسيقوم مدير الصندوق بإيجاد جهة بنفس الكفاءة أو أفضل للقيام بعمله. وقد يؤدي تعذر استمرار أي من الجهات المقدمة للخدمات للتأثير سلباً على أداء الصندوق.

1.7.1.1.16. **المخاطر النظامية:** في حال تغير الأنظمة أو التشريعات أو اللوائح أو التعليمات أو التغير في القوانين والتشريعات الضريبية والعقارية والبيئية فقد ينتج عن هذا التغيير اتخاذ بعض الإجراءات التي قد تؤثر بحال من الأحوال على أداء الصندوق أو تعرض الصندوق إلى تحمل خسائر مما قد يؤثر سلباً على سعر الوحدة في الصندوق.

1.7.1.1.17. **مخاطر التاريخ التشغيلي السابق:** ليس للصندوق تاريخ تشغيلي سابق يمكن لملاك الوحدات المحتملين من خلاله الحكم على أداء الصندوق أو مدير الصندوق، إلا أن طبيعة الاستثمارات المستقبلية في الصندوق وكذلك طبيعة المخاطر المرتبطة بها قد تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي تعرض لها مدير الصندوق سابقاً لذا فإن هذا الأمر قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده.

1.7.1.1.18. **مخاطر تضارب المصالح:** قد ينشأ تضارب مصالح بين مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة ومصالح ملاك الوحدات في الصندوق أثناء القيام بإدارة الصندوق، وإن أي تضارب في المصالح يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامة بشكل موضوعي قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وأداءه.

1.7.1.1.19. **مخاطر تذبذب الدخل:** وتشمل مخاطر تعثر سداد المستأجرين أو التأخر في السداد أو التحصيل أو الالتزامات التعاقدية المترتبة عليهم أو مصاريف الصيانة أو تلف أو هلاك المخازن، مما قد يؤدي إلى التقلب في التوزيعات. وبالتالي قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلبياً على سعر وحداته.

1.7.1.1.20. **مخاطر التقلبات السياسية والمخاطر الإقتصادية:** بالنظر إلى أن الصندوق يركز استثماراته في المملكة، فإن من المتوقع أن يكون أداء الصندوق على صلة وثيقة بالأوضاع الاقتصادية والظروف السياسية التي قد تطرأ على المنطقة والتي قد تنتج عنها انعكاسات سلبية على السوق العقاري وعلى أسعار الأصول العقارية للمملكة أن يكون أكثر تذبذباً من تذبذب

أداء الصناديق الأكثر تنوعاً من ناحية انتشارها الجغرافي، وقد يؤثر هذا التذبذب على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلبياً على سعر وحداته.

1.7.1.1.21. **مخاطر تطبيق الزكاة والرسوم:** من المحتمل أن يؤثر تطبيق نظام الرسوم على الأراضي البيضاء بشكل مباشر وغير مباشر على العقارات محل استثمار الصندوق، مما قد ينتج عنه اتخاذ بعض الاجراءات التي قد تؤثر على أداء الصندوق أو تعرض الصندوق إلى تحمل خسائر. كما أنه في حال إنشاء شركة تابعة لأمين الحفظ لصالح الصندوق وذلك لغرض الحصول على تمويل فإنها قد تكون عرضة إلى تحمل أعباء زكوية. وبالتالي قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلبياً على سعر وحداته.

1.7.1.1.22. **مخاطر الاستثمار خارج المملكة:** بنطوي الاستثمار الدولي-خارج المملكة- على العديد من المخاطر مثل سعر صرف العملة والتقلبات السياسية والإقتصادية وارتفاع التكاليف على المستثمر ومخاطر أمن المعلومات. وسيسعى مدير الصندوق للدخول في إستثمارات تابعة لمتطلبات تنظيمية ورقابية وإشرافية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها المملكة العربية السعودية. ولكن في حال حدوث أي مما ذكر أعلاه فإنه قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلباً على سعر وحداته.

1.7.1.1.23. **مخاطر سعر صرف العملة:** عملة الصندوق الرئيسية هي الريال السعودي ولكن قد تتعامل الاستثمارات المدارة في الصندوق في مجموعة متنوعة من العملات الأخرى، وأي تغيير في معدلات صرف هذه العملات قد يؤثر عكسياً على قيمة وسعر وحدات الصندوق.

1.7.1.1.24. **مخاطر عدم المساواة في الحصول على المعلومات:** سيصدر الصندوق حتى 57.14% من وحداته لملاك العقارات الحالية كمساهمة عينية وهم شركة اجزالا للتجارة والاستثمار العقاري وشركة عنوان الخليج للاستثمار العقاري وشركة تنامي العربية. ونظراً لطبيعة أعمال العقارات من المحتمل أن يكون هناك عدد من المستثمرين الآخرين الذين تربطهم صلة بالشركات بدرجات متفاوتة. وبالتالي تنشأ مخاطر بحصول الملاك الحاليين للعقارات وبعض أو كل من المستثمرين المذكورين أعلاه على معلومات جوهرية والتي قد لا يكون لدى مدير الصندوق علم بها أو قد لا يدرك أنها جوهرية. بالإضافة إلى ذلك قد يكون لديهم القدرة على تفسير المعلومات في الوقت المناسب والتي قد لايكون لمدير الصندوق والمستثمرين الآخرين القدرة على ذلك.

1.7.1.2. <u>المخاطر ذات الصلة بأصول الصندوق:</u>

1.7.1.2.1. **مخاطر الاستثمارات العقارية:** يخضع الاستثمار في وحدات الصندوق لبعض المخاطر المرتبطة بملكية الأصول العقارية ومجال العقارات على وجه العموم. إن قيمة استثمارات الصندوق يمكن أن تتأثر بشكل سلبي بعدد من العوامل مثل انخفاض قيمة العقارات، عدم سيولة الاستثمار، المخاطر ذات الصلة بالأوضاع الإقتصادية المحلية، الكوارث الطبيعية، إرتفاع تكاليف التمويل، الأوضاع المالية للمستأجرين، زيادة الضرائب المفروضة على العقارات، التغييرات في أنظمة تقسيم الأراضي، وزيادة المنافسة كل هذه العوامل من شأنها أن تؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده.

1.7.1.2.2. **مخاطر توفر الاستثمارات المناسبة:** لقد وقع اختيار مدير الصندوق على استثمارات الصندوق بتاريخ هذه الشروط والأحكام ولن تتسنى للمستثمرين الفرصة لتقييم المعطيات الإقتصادية والمالية وكذلك المعلومات الأخرى ذات الصلة والخاصة بالاستثمارات المستقبلية. ولا يمكن أن يكون هناك ضماناً من مدير الصندوق على تحديد الاستثمارات المستقبلية التي تحقق الأهداف الاستثمارية للصندوق. وهناك منافسة شديدة في مجال تحديد وهيكلة الاستثمارات المناسبة للصندوق وقد يؤدي هذا الأمر إلى التأثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده.

1.7.1.2.3. **مخاطر التطوير العقاري:** علما أنه لن تشكل مشاريع التطوير العقاري في المستقبل نسبة كبيرة من أصول الصندوق، إلا أن قطاع التطوير العقاري في المملكة يواجه العديد من المخاطر ومخاطر الاشتراك في بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل دون حصر ما يلي:

1.7.1.2.3.1. التأخير في الإنتهاء من الأعمال في الوقت المناسب.

1.7.1.2.3.2. تجاوز التكاليف المحددة.

1.7.1.2.3.3. عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المستهدفة.

1.7.1.2.3.4. القوة القاهرة الناتجة عن عوامل خارج سيطرة الصندوق والمتعلقة بشكل خاص بقطاع المقاولات.

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

1.7.1.2.4. **مخاطر الزيادة في تكاليف البناء:** إن تكاليف بناء مشروع عقاري قد تتجاوز التوقعات المحددة لأسباب مختلفة من بينها على سبيل المثال لا الحصر التأخير بسبب الخلافات الصناعية، الخلافات مع مقاولي الباطن، الزيادة في تكاليف مواد البناء والمعدات والعمالة، وسوء الأحوال الجوية، والمشاكل والظروف غير المتوقعة. وإذا أمكن سيتم التخفيف من مشكلة تجاوز التكاليف عن طريق الدخول مع المقاولين في عقود بناء ذات مواعيد محددة ومبالغ مقطوعة ثابتة على أن تشمل تلك العقود أحكام مناسبة لحالات الطوارئ وقد يؤدي هذا الأمر إلى تأثر استثمارات الصندوق وعوائده.

1.7.1.2.5. **مخاطر البنية التحتية:** بخصوص العقارات التي تكون تحت التطوير، سوف يعتمد الصندوق على الحكومة والبلدية المختصة بغرض توفير البنية التحتية اللازمة لموقع التطوير بما في ذلك المياه، الصرف الصحي، الكهرباء، والطرق. فإذا لم تكن الحكومة والبلدية المختصة قادرتين على استكمال مشاريع البنية التحتية في الوقت المناسب أو كما هو متوقع حالياً، فإن هذا من شأنه أن يضعف قدرة الصندوق على إنجاز أو تشغيل العقارات وأن يؤثر بشكل سلبي على أداء الصندوق لتأخر تشغيل العقار كما هو مخطط ومما ينتج عن ذلك إنخفاض في مستويات التوزيعات لمالكي الوحدات.

1.7.1.2.6. **مخاطر التمويل:** من المحتمل أن يتم تمويل أصول الصندوق وأن يؤثر هذا سلبًا على الدخل الذي يجنيه الصندوق أو أن يؤدي إلى خسارة رأس المال. ومن المتوقع أن يكون لأي تسهيلات ممنوحة للصندوق أثر جوهري على زيادة أو انخفاض في قيمة أصول الصندوق حيث أن الاستدانه قد تسبب تغييرات عشوائية في قيمة أصول الصندوق أو قد تعرضه لخسارة مبلغ استثماري. إن اللجوء للتمويل يخلق فرصة للزيادة في العائدات لكنه في نفس الوقت ينطوي على درجة عالية من الخطر المالي وقد يؤدي إلى تعرض الصندوق إلى عوامل أخرى مثل إرتفاع تكلفة التمويل والركود الإقتصادي، علاوة على ذلك، فإنه يمكن رهن أصول الصندوق إلى مقرض وذلك فقط لمصلحة الصندوق، ويمكن أن يقوم ذلك المقرض بالمطالبة بالأصول فور حدوث أي تخلف عن السداد من قبل الشركة ذات الغرض الخاص أو من قبل مدير الصندوق أو الصندوق ذاته.

1.7.1.2.7. **مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون:** يتنافس الصندوق مع ملاك ومشغلين ومطورين عقاريين آخرين في المملكة العربية السعودية، وقد يمتلك بعضهم عقارات مشابهة للعقارات التي يمتلكها الصندوق في نفس النطاق الذي تقع فيه العقارات وإذا قام منافسوا الصندوق بتأجير أماكن سكنية أو تجارية مماثلة للعقارات التي يمتلكها أو سيمتلكها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه العقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة تساوي أو أقل من تثمين الصندوق للأصول القابلة للمقارنة ، فإن الصندوق قد لا ينجح في تأجير المساحة التجارية والسكنية بأسعار مناسبة أو وفق شروط مناسبة أو قد لا ينجح في التأجير أو البيع على الإطلاق. وينتج ذلك بزيادة تكاليف الصندوق من خلال تكبد مصاريف إضافية لحماية العقار وأيضًا عدم الاستفادة من الدخل الثابت من العقار وبالتالي انخفاض مستويات التوزيعات لمالكي الوحدات.

1.7.1.2.8. **مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة:** سوف يقوم الصندوق بالتخارج من العقارات والأصول الأخرى الخاصة به في الوقت الذي يراه مدير الصندوق مناسبًا للبيع. إن قدرة الصندوق على التصرف في العقارات بناءً على شروط ملائمة ومناسبة تعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من قبل بائعين آخرين وتوافر حلول تمويل تجذب المشترين المحتملين. وفي حال لم يتمكن الصندوق من بيع أصوله بناءً على الشروط التي يفضلها فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح لمالكي الوحدات قد تتأثر سلبًا.

1.7.1.2.9. **مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الإلتزام والمخاطر الإئتمانية:** قد يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية للأطراف الذين يقوم الصندوق بمزاولة الأعمال معهم كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر تسوية التخلف عن السداد كما أن الصندوق قد يتعرض في ظروف معينة إلى مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الإلتزام بالتزامات تعاقدية بما في ذلك ملاك الأراضي، مدير العقارات، البنوك المقرضة، والمقاولين. وقد يؤدي أي إخلال من قبل طرف ثالث متعاقد معه باستيفاءه لإلتزاماته التعاقدية وسداد مبالغ مستحقة للصندوق إلى انخفاض الدخل المستهدف للصندوق وبالتالي العوائد لمالكي الوحدات.

1.7.1.2.10. **مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية:** قد تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية. وبالاضافة إلى ذلك ففي حال لجوء مستثمر ما إلى أنظمة الافلاس أو الاعسار أو أي انظمة مماثلة، فيجوز له إنهاء عقد الإيجار الخاص وينتج عن ذلك نقصان في التدفق النقدي للصندوق. وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال بالالتزامات أو حالات الإفلاس من المستأجرين فإن التدفق النقدي الخاص بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات قد تتأثر سلبًا.

1.7.1.2.11. **مخاطر فسخ عقد الإيجار:** قد يتم فسخ عقد الإيجار مع المستأجرين الحاليين أو المستأجرين في المستقبل وذلك في حال إخلال أحد الأطراف بالعقد الموقع والذي ينجم عنه فسخ عقد الإيجار، وفي تلك الحالة فإن التدفقات النقدية وقدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعها سلباً في حالة لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري.

1.7.1.2.12. **مخاطر إحتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند إنتهاء مدة العقد:** سوف يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسددها مستأجر العقارات وبناء عليه فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعها سلباً في حالة لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار أو في حال كانت القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المستهدف. وفي حال واجه أحد المستأجرين ركوداً في أعماله أو أي ضائقة مالية من نوع آخر فإنه من الممكن ألا يصبح قادراً على سداد القيمة الإيجارية في موعدها أو حتى تجديد عقده. علاوة على ذلك فإن قدرة الصندوق على تأجير المساحة الإيجارية وكذلك القيمة الإيجارية التي يتقاضاها تتأثران ليس فقط بالطلب من قبل المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في إجتذاب المستأجرين.

1.7.1.2.13. **مخاطر الخسائر غير المؤمنة:** سوف يحتفظ الصندوق بتأمين للمسئولية التجارية، وتأمين على الملكية وغيرها من أنواع التأمين التي تغطي جميع الممتلكات التي يملكها ويديرها الصندوق وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تنطبق على العقار، وبتكلفة التغطية المناسبة، مع تطبيق ممارسات الصناعة الجيدة. ومن الممكن أيضا التأمين ضد خسائر معينة، مثل تلك التي تنتج عن الأعمال الإرهابية أو العواصف أو الفيضانات أو النشاط الزلزالي، مع مراعاة بعض القيود التي من بينها قيود وثائق التأمين. لذا، فإن الصندوق قد يتكبد خسائر مادية تتجاوز عائدات التأمين، وربما يصبح غير قادر على الإستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً. فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدودة التأمينية فيما يتعلق بملكية أحد العقارات أو أكثر، فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة، فضلاً عن العائدات المستقبلية

المستهدفة من هذه الممتلكات. وبالتأكيد فإن أي خسارة من هذا النوع من المرجح أن تؤثر سلباً على حالة الصندوق المالية ونتائج عملياته والتدفقات النقدية الناتجة عنه، ومن ثم قدرة الصندوق على تقديم توزيعات مالية لمالكي الوحدات.

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

1.7.1.2.15. **مخاطر نزع الملكية :**إنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة الاستحواذ الإجباري على عقار لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية العملية، يكون سعر الشراء لعقار ما عادة مايساوي القيمة السوقية. وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإجباري على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظامياً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن تكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق خطر نزع الملكية، قد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.

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

1.7.1.2.17. **مخاطر إنخفاض قيمة أصول الصندوق:** سوف تخضع الاستثمارات المتعلقة بملكية العقارات و/أو تأجيرها و/أو تطوير عملياتها و/أو إعادة تطويرها لمجموعة من المخاطر وتشمل على سبيل المثال وليس الحصر، تلك المخاطر المرتبطة بالمناخ الاقتصادي المحلي العام والأوضاع العقارية المحلية والتغيرات في مستويات العرض والطلب المتعلقة بالعقارات ومختلف المخاطر غير المؤمن عليها أو غير القابلة للتأمين والكوارث الطبيعية واللوائح والقرارات الحكومية والتغييرات في الضرائب العقارية والتغييرات في معدلات العوائد وتوافر القروض السكنية التي من شأنها أن تجعل بيع أو إعادة تمويل العقارات صعب أو غير عملي، إضافة إلى الالتزامات البيئية والالتزامات المحتملة المرتبطة بالتصرف في الأصول وغيرها من

العوامل التي تقع خارج سيطرة مدير الصندوق. كل هذه العوامل من شأنها أن تكون سبب لانخفاض قيمة أصول الصندوق.

1.7.1.3. المخاطر الأخرى:

1.7.1.3.1. **المخاطر القانونية والتنظيمية والضرائبية:** إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على الأنظمة القائمة وقت إصدار الشروط والأحكام فقد تطرأ تغييرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق أو استثماراته أو على مالكي الوحدات. ولا توجد حالياً ضرائب مفروضه على الصناديق الاستثمارية داخل المملكة العربية السعودية ومع ذلك فليس هناك ضمان بأن نظام الضرائب الحالي المعمول به داخل المملكة العربية السعودية ليس عرضة للتغيير.

1.7.1.3.2. **مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية:** قد لاينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار أي اعتماد أو موافقة بلدية مطلوبة أو تم منحها بشروط تعجيزية وفي مثل هذه الحالة، قد لا يتمكن الصندوق من إستكمال استثماره أو عملية تطوير عقاراته.

1.7.1.3.3. **مخاطر السعودة:** تشترط حكومة المملكة العربية السعودية توظيف نسبة عالية من مواطنين المملكة في تطوير قطاع العقارات بالمملكة (السعودة) ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يطلب من الصندوق واستثماراته تنفيذ سياسات السعودة. ذلك لأن السعودة قد تتطلب توظيف موظفين إضافيين أو تقديم تدريب إضافي، وهذه التكاليف الأخرى قد تتسبب في إرتفاع تكاليف التشغيل عما هو متوقع بالأساس، والتي تخصم من صافي دخل الصندوق وذلك مما يقلل من الربح الصافي المتوفر للتوزيع على مالكي الوحدات.

1.7.1.3.4. **مخاطر التقاضي مع الغير:** إن أنشطة أصول الصندوق معرضة لأخطار الإنخراط في نزاعات قضائية مع الغير وسوف يتحمل الصندوق أتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من صافي الأصول، ويخفض من توزيعات مالكي الوحدات.

1.7.1.3.5. **مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض:** تحدد شروط وأحكام الصندوق الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهميه ومدراءه ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه والشركات التابعة له، وأعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤولية تجاه الصندوق ومالكي الوحدات، ونتيجة لذلك فإن حق مالكي الوحدات في الرجوع لمدير الصندوق وإتخاذ إجراءات ضده في حالات معينة يكون محدودًا بالمقارنة مع الحالات التي يكون فيها مثل تلك الشروط غير منصوص عليها. بالإضافة إلى ذلك، فإنه من الممكن أن يكون الصندوق مسؤولًا عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الخاصة بمدير الصندوق، أمين الحفظ، والمطورون، ومدير العقار ومدرائهم ومسؤوليهم وموظفيهم ووكلائهم والشركات التابعة لهم وأعضاء المستشار الشرعي وأعضاء مجلس إدارة الصندوق عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق بشرط أن يكون الشخص الذي صدر عنه التصرف قد تصرف بحسن نية وبشكل يعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد. وهذه الإلتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل جوهري على عوائد مالكي الوحدات.

1.7.1.3.6. **مخاطر البيانات المستقبلية:** إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق أو أصوله المستهدفه وفي بعض الحالات يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل "نتوقع"،"نعتقد"،"يواصل"،"نقدر"،"ننتظر"،"ننوي"،"ربما"،"خطط"،"مشاريع"،"من المفترض"سوف"، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. هذه البيانات هي مجرد توقعات عند تقييم هذه البيانات بالنظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في هذه الشروط والأحكام. حيث أن هذه العوامل من

الممكن أن تجعل الأحداث والنتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية الواردة في هذه الشروط والأحكام.

1.7.1.3.7. **مخاطر التركيز على القطاع العقاري:** قد يستثمر الصندوق في أصول مركزة أو في قطاع محدد، على سبيل المثال القطاع العقاري السكني و/أو التجاري و/أو القطاع العقاري المكتبي و/أو قطاع المخازن. وفي حال ركز الصندوق استثماراته في قطاع واحد، قد يؤدي ذلك الأمر إلى تعريض الصندوق لخطر الركود الاقتصادي وذلك بشكل أكبر عما إذا شملت أصول الصندوق الاستثمارية على أصول عديدة في قطاعات أخرى. ونتيجة لذلك، قد يكون لهذا الركود تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين.

1.7.1.3.8. **مخاطر التركيز من قبل الموقع الجغرافي:** ينوي الصندوق بدء استثماراته العقارية وذلك بشراء عدة عقارات أغلبها في المنطقة الشرقية من المملكة العربية السعودية وباعتبار أن غالب أصول الصندوق متركزة في المنطقة الشرقية، فقد يعرض هذا الصندوق إلى مخاطر تدني الأوضاع الاقتصادية بشكل أكبر عمّا لو شمل الصندوق على عقارات أكثر تنوعاً في مناطق جغرافية متنوعة. ونتيجة لذلك، يمكن لأي ركود في النشاط الاقتصادي في المنطقة الشرقية أن يكون له تأثير سلبي جوهري على الحالة المالية للصندوق ونتائج عملياته، وتدفقاته النقدية، والقدرة على القيام بتوزيعات للمستثمرين.

1.7.2. لا يتضمن الاستثمار في الصندوق أي ضمان بأن الاستثمار سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبد خسارة، وبالتالي يجب على كل مالك وحدة محتمل أن يأخذ العوامل أعلاه بعين الإعتبار قبل شراء أي وحدة في الصندوق، ويتحمل مالكوا الوحدات كامل المسؤولية وحدهم في حال وقوع أي خسارة مادية ناتجة عن شراء وحدات في الصندوق مالم تكن ناجمة عن احتيال أو إهمال أو سوء تصرف من مدير الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

1.8. الإشتراك في الصندوق

1.8.1. فترة الاشتراك

يبدأ الاشتراك في الصندوق للسعوديين ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي والمقيمين إقامة نظامية داخل المملكة العربية السعودية والأجانب غير المقيمين بما لا يخل بنظام تملك العقار لغير السعوديين في تاريخ 02 ذو القعدة 1438 هـ الموافق 25 يوليو 2017 م وينتهي في تاريخ 11 ذو القعدة 1438 هـ الموافق 03 أغسطس 2017 م . (مدة ثمانية أيام عمل) و يمكن تقديم نماذج الاشتراك في أي يوم عمل خلال فترة الاشتراك للصندوق وذلك من خلال تسليم نسخة من الشروط والأحكام ونموذج الإشتراك في الصندوق بعد توقيعهم من مالك الوحدات وإيداع المبلغ المراد الإكتتاب به وإرفاق ما يثبت الإيداع في حساب الصندوق لدى مصرف الإنماء كما هو موضح في الفقرة 1.10.1، ويكون التسليم إما حضورياً أو إرساله عبر صندوق البريد أو البريد الإليكتروني IR@musharaka.co . ويجب على كل مشترك في الصندوق أن يكون لديه محفظة استثمارية نشطه حيث أن الوحدات التي يكتتب بها في صندوق مشاركة ريت سيتم إدراجها مباشرة في محفظته الاستثمارية الخاصة والتابعة لأحد الشركات المالية المرخص لها. وفي حال عدم تغطية المبلغ المراد تجميعة بالكامل خلال تلك المدة وهو رأس مال الصندوق، فيجوز أن يمدّد مدير الصندوق تاريخ الإقفال لمدة شهر إضافي وذلك بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق وإشعار هيئة السوق المالية، وإن لم يتم تغطية رأس المال بعد فترة التمديد تعاد مبالغ الاشتراك والأرباح في حالة استثمار مبالغ الاشتراك خلال فترة الاشتراك دون أي حسم.

ويحتفظ مدير الصندوق بالحق في رفض أي اشتراك في حال فشل المشترك في استيفاء المتطلبات حسب الشروط والأحكام، أو في حال عدم قيامه بتعبئة واستكمال البيانات المطلوبة في نموذج طلب الاشتراك والتوقيع عليه أو عدم استيفاء مبلغ الاشتراك المطلوب. كما يجوز لمدير الصندوق رفض قبول أي طلب اشتراك إذا كان ينطبق على المشترك تعريف الشخص المحظور كما هو موضح في قائمة المصطلحات من هذه الشروط والأحكام. كما سيتم رفض إشتراك أي مستثمر في حال عدم إضافة مبلغ الاشتراك في حساب الإشتراكات خلال فترة الإشتراك، وسيتم إعادة جميع المبالغ المرفوضة دون خصم أي مصاريف خلال 15 يوم عمل بعد إعلان التخصيص.

ويعتزم مدير الصندوق طرح 88,000,000 ثمانية وثمانون مليون وحدة وبسعر قدره (10) عشرة ريالات سعودي للوحدة الواحدة.
50,290,000 وحدة منها عبارة عن مساهمة عينية من ملاك العقارات و 2,500,000 وحدة عبارة عن إشتراك نقدي من مدير الصندوق و35,210,000 وحدة هي إشتراكات الجمهور.

المشتركين	عدد الوحدات	قيمة الوحدات	النسبة من إجمالي قيمة الأصول	طريقة الإشتراك
شركة إجزالا للتجارة والإستثمار العقاري	21,350,000 وحدة	213,500,000 ريال	% 24.26	عيني
شركة تنامي العربية	2,550,000 وحدة	25,500,000 ريال	% 2.89	عيني
شركة عنوان الخليج للاستثمار العقاري	26,390,000 وحدة	263,900,000 ريال	% 29.9	عيني
شركة مشاركة المالية	2,500,000 وحدة	25,000,000 ريال	% 2.84	نقدي
الجمهور	35,210,000 وحدة	352,100,000 ريال	% 40.11	نقدي

1.8.2. الحد الأدنى للإشتراك بالصندوق

الحد الأدنى للإشتراك في الصندوق هو (1000وحدة) ألف وحدة وبمبلغ عشرة آلاف ريال. يعد شراء مالك الوحدات لأي وحدة من وحدات الصندوق إقرار منه بالإطلاع على شروط وأحكام الصندوق والقبول بها وسوف يتم تسجيل وحدات الصندوق المباعة في مركز الإيداع. ويبلغ الحد الأدنى لعدد مالكي وحدات الصندوق خمسين 50 مستثمر كما أن الحد الأدنى لتملك الجمهور هو 30% من رأس مال الصندوق.

1.8.3. الحد الأعلى للإشتراك بالصندوق

الحد الأعلى للإشتراك بالصندوق هو مبلغ 44,000,000 ريال وبعدد 4,400,000 وحدة.

1.8.4. آلية زيادة رأس المال

تكون آلية زيادة رأس مال الصندوق عن طريق قبول اشتراكات نقدية وذلك لقاء إصدار حقوق أولوية قابلة للتداول بحسب ما هو مطبَّق على الشركات المدرجة وفقا للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات. ويكون لمالكي الوحدات في الصندوق في هذه الحال حق الأولوية للمشاركة في أي طرح لمثل تلك الحقوق. إضافة إلى ذلك، فقد يزيد الصندوق رأس ماله عن طريق اشتراكات عينية ولا تعتبر الزيادة من خلال الاشتراكات العينية طرحاً لحقوق أولوية.

1.9. التعاقدات القانونية وعمليات الشراء والتشغيل وإعادة البيع:

في سبيل قيام مدير الصندوق بمهامه في استثمار أصول الصندوق، فإنه سيتوجب عليه القيام بكافة الإجراءات القانونية الخاصة بعمليات البيع والشراء والرهن والتأجير والصيانة نياية عن الصندوق ومالكي الوحدات. وفيما يلي جدولاً يوضح كافة العقود والتعاقدات القانونية التي أجراها مدير الصندوق نيابة عن الصندوق:

طبيعة التعاقد	الطرف المقابل	تاريخ التعاقد
عقد أمين الحفظ	الإنماء للاستثمار	2017/01/31 م
عقد المحاسب القانوني	بيكر تيلي	2017/02/06 م
عقد الهيئة الشرعية	دار المراجعة الشرعية بالبحرين	2017/01/30 م

1.10. آلية التخصيص

1.10.1. حساب الإشتراكات

يقوم مدير الصندوق بصفته الجهة الوحيدة والمخولة باستلام طلبات وأموال الإشتراكات بالصندوق بفتح حساب بنكي في مصرف الإنماء وتسميته (حساب الإشتراك لصندوق مشاركة ريت)، ويجب عليه القيام بإيداع المبالغ في الحساب المذكور فور إستلامها ويتم إدارة هذا الحساب والتصرف فيه من قبل أمين الحفظ المعين وبما يتفق مع الأنظمة واللوائح ذات الصلة.

1.10.2. إعلان التخصيص

سيقدم مدير الصندوق إلى الهيئة خلال 10 أيام عمل من إنتهاء فترة الإشتراك بيان بنتائج الطرح للهيئة ويقوم بالإفصاح عنها على موقعه الإلكتروني. وسيتم الإعلان للمشتركين عن تخصيص الوحدات في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق في موعد أقصاه 15 يوم عمل من تاريخ إغلاق باب الإشتراك في الصندوق.

1.10.3. الجدول الزمني أدناه يوضح مواعيد الإشتراك والتخصيص والاستثمار:

البيان	الزمن المتوقع
فترة الإشتراك	8 أيام عمل من فتح باب الإشتراك
تمديد فترة الإشتراك (في حال عدم تغطية المبلغ المراد تجميعه)	شهر ميلادي واحد من تاريخ إنتهاء فترة الإشتراك
إصدار بيان بنتائج الطرح لهيئة السوق المالية	10 أيام عمل من تاريخ إغلاق الطرح المذكور في فقرة 1.8.1
الإعلان عن تخصيص الوحدات للمشتركين	10 يوم عمل من تاريخ إغلاق الطرح المذكور في فقرة 1.8.1
توقيع اتفاقية الشراء النهائية وتسجيل العقارات باسم الشركة التابعة لأمين الحفظ لصالح الصندوق وتوقيع عقود الإيجار	30يوم عمل من تاريخ إغلاق الطرح المذكور في فقرة 1.8.1
رد المبالغ الفائضة	15 يوم عمل بعد إعلان التخصيص

1.10.4. الآلية العامة للتخصيص

ينوي مدير الصندوق طرح عدد 35,210,000 وحدة للجمهور وذلك لدخول بعض ملاك العقارات بحصص عينية تساوي 50,290,000 وحدة، وإشتراك مدير الصندوق بحصة نقدية تساوي 2,500,000 وحدة وبها تكتمل عدد الوحدات الإجمالية لحجم الصندوق وهي 88,000,000 وحدة وبقيمة 880,000,000 ريال سعودي.

يخطر مدير الصندوق كل مستثمر في غضون 10 يوم عمل من تاريخ إنتهاء فترة الإشتراك بقبول طلب الإشتراك أو رفضه في حال لم يتم التحويل في المدة المطلوبة. وفي حال تم قبول الإشتراك، يتم إرسال تأكيدات للمشتركين تتضمن مبلغ الإشتراك الموافق عليه وذلك عبر رسائل المحمول النصية إلى رقم الجوال المدون في نموذج الإشتراك للعميل لدى مدير الصندوق. وفي حال وجود مبالغ فائضة بعد عملية التخصيص فسيتم رد المبلغ الفائض مع رسوم الإشتراك ذات العلاقة بالمبلغ الفائض للحساب الاستثماري للمستثمر لدى شركة مشاركة المالية والموضح في نموذج الاشتراك في غضون 15 يوم عمل من تاريخ إعلان التخصيص (مخصوماً منه أي رسوم مصرفية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها).

مع مراعاة الفقرة 1.8.1 والمذكور بها الإشتراك العيني ورهناً باستكمال متطلبات التسجيل والإدراج على النحو المبين أدناه، يتم تخصيص الوحدات عقب تاريخ الإقفال وفقاً للتالي:

(أ) في حال كان إجمالي الإشتراكات (بما فيها الاشتراكات العينية) أقل من المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ 880 مليون ريال سعودي، يتم استرداد كافة مبالغ الاشتراكات (دون أي خصم) وذلك في غضون 15 يوم عمل من تاريخ الإقفال.

(ب) في حال كانت إجمالي الإشتراكات (بما فيها الإشتراكات العينية) تتجاوز المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ 880 مليون ريال سعودي، فسيتم تخصيص الوحدات على أساس نسبة وتناسب وذلك وفقاً للتالي:

1- ستكون أولوية الإشتراك في صندوق مشاركة ريت لملاك الوحدات العينية (ملاك الأصول العقارية) ومدير الصندوق وذلك وفقاً لما ذكر في الفقرة 1.8.1

2- يتم التعامل مع إشتراكات الجمهور وتخصيصها كالتالي:

(أ) يتم تخصيص عدد ألف وحدة (1,000وحدة) استثمارية لكل مستثمر.

(ب) في حال وجود فائض وحدات غير مخصص، فسيتم تخصيص ما تبقى من الوحدات المطروحة على أساس نسبة وتناسب، ويتم استرداد كافة مبالغ الإشتراك بالإضافة إلى رسوم الاشتراك الخاصة بها الغير مخصصة للمشتركين دون خصم وذلك خلال خمسة عشر يوم بعد إعلان التخصيص.

في حال كان عدد المكتتبين من الجمهور يتجاوز 35,210 مكتتب، فسيتم تخصيص عدد وحدات أقل من الحد الأدنى للإشتراك وبالتالي لا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى للاشتراك والبالغ ألف وحدة (1,000 وحدة) في صندوق مشاركة ريت. يتنازل ملاك الوحدات في صندوق مشاركة ريت عن حق الشفعة، وبناءً عليه سيتم بيع أي عقار مملوك للصندوق بحسب استراتيجية الاستثمار في الصندوق وذلك بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق.

1.11. الرسوم مقابل الخدمات الأتعاب والعمولات وأتعاب الإدارة

فيما يلي ملخص للأتعاب الرئيسية المستحقة على الصندوق ومالكي الوحدات فيه لمدير الصندوق وغيره من المستشارين ومقدمي الخدمات:

نوع الأتعاب والرسوم / المصاريف	المبلغ / النسبة	أساس حسابها	طريقة تحصيلها	وقت دفعها
رسوم الإشتراك	1%	من إجمالي قيمة الإشتراك للمستثمر	من مبلغ الإشتراك في الصندوق	مرة واحدة عند الإشتراك تدفع لمدير الصندوق
رسوم الإدارة	1.2% من صافي قيمة الأصول سنوياً	تناسبي بعدد الأيام التي مضت على إطلاق الصندوق	من صافي قيمة أصول الصندوق	كل ستة أشهر تدفع لمدير الصندوق
رسوم التسجيل	1- خدمة إنشاء سجل الملاك 50,000 ريال بالإضافة إلى 2 ريال عن كل مستثمر وبحد أقصى 500 ألف ريال . 2- خدمة إدارة سجل الملاك 400,000 ريال سنوياً .	1- مبلغ مقطوع لمرة واحدة 2- مبلغ مقطوع بناء على أن رأس مال الصندوق.	من إجمالي أصول الصندوق	1- قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق . 2- نهاية السنة
رسوم الإدراج	1- خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق 50,000 ريال . 2- خدمة إدراج وحدات الصندوق : مبلغ 0.03% من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50 ألف ريال وحد أعلى قدره 300 ألف ريال.	1- مبلغ مقطوع لمرة واحدة 2- مبلغ مقطوع لمرة واحدة	من إجمالي أصول الصندوق	قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق
رسوم الحفظ	100,000ريال سنوياً	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق	من إجمالي أصول الصندوق	مرة واحدة نهاية السنة
رسوم التعاملات	حتى 1% من قيمة العقار	مرة واحدة عند شراء/بيع العقار.	من إجمالي أصول الصندوق	بعد إتمام الصفقة تدفع لمدير الصندوق
رسوم المحاسب القانوني	40,000 ريال سنوياً	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق	من إجمالي أصول الصندوق	كل ستة أشهر
رسوم المستشار المالي	2%	تحسب من قيمة التمويل الذي يحصل عليه مدير الصندوق	تخصم من مبلغ التمويل الذي يحصل عليه الصندوق	بعد الحصول على التمويل
رسوم مدير العقار	حتى 7% سنوياً	من إجمالي إيجارات العقار الذي سيديره، وفي العقارات الحالية لا يوجد أي مصاريف لمدير العقار حيث أن كل مستأجر سيدير العقار الذي يستأجره.	من إجمالي أصول الصندوق	كل ستة أشهر
رسوم الهيئة الشرعية	33,000 ريال سنوياً	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق	من إجمالي أصول الصندوق	كل ستة أشهر
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	40,000 ريال سنوياً	5000 ريال عن كل إجتماع للعضو المستقل فقط وبحد أقصى 4 إجتماعات في السنة الواحدة.	من إجمالي أصول الصندوق	بعد إجتماع مجلس الإدارة
رسوم السعي	2.5% من قيمة العقار	مرة واحدة عند شراء العقار تدفع للوسطاء	من إجمالي أصول الصندوق	بعد إتمام الصفقة
المصاريف الأخرى	0.25% من إجمالي أصول الصندوق سنوياً كحد أعلى	تناسبي بعدد الأيام التي مضت على إطلاق الصندوق	من إجمالي أصول الصندوق	كل ستة أشهر
الرسوم الرقابية	7,500ريال سنوياً	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق للهيئة	من إجمالي أصول الصندوق	مرة واحدة نهاية السنة

***يقر مدير الصندوق بعدم خصم أي مصاريف أخرى لم يتم تضمينها في الجدول أعلاه.**

مشاركة
Musharaka

سيتخذ مدير الصندوق جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول. ولن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل مطور ومدير عقار وأعضاء الهيئة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مالك للوحدات وذلك بخصوص أي خسارة يتعرض لها الصندوق بسبب القيام بأي تصرف يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. وفي هذه الحال فإنه يشترط لأي طرف سابق ذكره، والذي يريد أن يستند إلى أحكام هذا البند، أن يكون قد تصرف بحسن نية وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد وذلك حسب الإتفاقيات والعقود المبرمة وحسب معايير الأداء المتبعة في مجال كل منهم.

1.12. تثمين أصول الصندوق

قام مدير الصندوق بأخذ نتائج لتثمين العقارات من شركة ري ماكس العقارية وشركة أولات للتنمية المحدودة ومكتب سالم الحربي للتقييم العقاري ومكتب عبد الكريم البصير للتقييم العقاري، أربعة مثمنين جميعهم أعضاء في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وذلك لتثمين العقارات المراد الاستحواذ عليها وهي:

1.12.1. **مجمع اجزالا الأول:** والذي يقع في حي قرطبة بمدينة الخبر، والمبني على أرض بمساحة 29,486.73 متر مربع والمتضمن لعدد 101 فيلا سكنية بنمطين مختلفين في التصميم والمساحة حيث أن النمط الأول من الفلل مبني بمساحة 220 متر مربع للفيلا الواحدة والنمط الثاني مبني بمساحة 210 متر مربع للفيلا الواحدة، وجميع الفلل مكونة من دورين بثلاث غرف نوم. الجدول الآتي يحوي على ملخص لنتائج تثمين العقار وإحتساب متوسط القيمة النهائية للتثمين:

الشركة المثمنة	التقييم	تاريخ التقييم
شركة ري ماكس	162,095,000 ريال	2017/05/07 م
مكتب سالم الحربي للتقييم العقاري	165,872,229 ريال	2017/05/08 م
مكتب عبد الكريم البصير للتقييم العقاري	156.562.710ريال	2017/06/11 م
التقييم النهائي (المتوسط الحسابي لنتائج التقييمات)	161,509,980 ريال	

1.12.2. **مستودعات البركة:** ستة مستودعات تقع في حي المشاعل -بلدية السلي- في مدينة الرياض، مبنية على أرض بمساحة 29,955.49 متر مربع . وهي عبارة عن مستودعات مؤجرة على شركة توريدات المطورة المحدودة المالكة لنقليات FLOW الناقل الحصري لشركة إيكيا. الجدول الآتي يحوي على ملخص لنتائج تثمين العقار وإحتساب متوسط القيمة النهائية للتثمين:

الشركة المثمنة	التقييم	تاريخ التقييم
شركة ري ماكس	91,619,000 ريال	2017/06/01 م
شركة أولات للتنمية المحدودة	89,500,000 ريال	2017/05/29 م
التقييم النهائي (المتوسط الحسابي لنتائج التقييمات)	90,559,500 ريال	

1.12.3. **شقق راديسون بلو الفندقية:** والتي تقع في حي العليا بمدينة الخبر بالقرب من طريق الملك سعود (القشلة) من جهته الغربية، ومبنيه على أرض بمساحة 3,798.08 متر مربع و هي عبارة عن أربعة مجمعات متصلة ومغلقة، مكونة من 92 شقة فندقية مؤثثة بالكامل. تقوم شركة راديسون بلو بتشغيل العقار وذلك لمدة عشر سنوات. الجدول الآتي يحوي على ملخص لنتائج تثمين العقار وإحتساب متوسط القيمة النهائية للتثمين:

الشركة المثمنة	التقييم	تاريخ التقييم
شركة ري ماكس	85,908,000 ريال	2017/05/07 م
شركة أولات للتنمية المحدودة	86,100,000 ريال	2017/05/29 م
التقييم النهائي (المتوسط الحسابي لنتائج التقييمات)	86,004,000 ريال	

1.12.4. مجمع سي شور السكني: والذي يقع في حي العزيزية بمدينة الخبر وبالقرب من محطة التحلية، مبني على أرض بمساحة تساوي 38,121.50 متر مربع ، وهو عبارة عن مجمع سكني يحتوي على 112 وحدة سكنية منها 76 فيلا و 36 شقة تم تأثيثها بالكامل . ويحتوي أيضا المجمع على كل المرافق الترفيهية والخدمية للسكان، وهو حديث البناء حيث سيتم تشغيله وتأجيره مع بداية تشغيل الصندوق. الجدول الآتي يحوي على ملخص لنتائج تثمين العقار وإحتساب متوسط القيمة النهائية للتثمين:

الشركة المثمنة	التقييم	تاريخ التقييم
شركة ري ماكس	147,587,500 ريال	2017/05/07 م
مكتب سالم الحربي للتقييم العقاري	162,798,847 ريال	2017/05/13 م
التقييم النهائي (المتوسط الحسابي لنتائج التقييمات)	155,193,173 ريال	

1.12.5. مجمع اللؤلؤة السكني: والذي يقع على شارع الأمير سلطان بن فهد في حي الراكة بمدينة الخبر، مبني على أرض بمساحة تساوي 22,500 متر مربع، وهو عبارة عن مجمع سكني يحتوي على 233 وحدة سكنية مؤثثة بالكامل، ويتوفر في المجمع جميع الخدمات التي يحتاجها السكان من مرافق رياضية وصحية للرجال والنساء، والعقار مؤجر على شركة عنوان الخليج للاستثمار العقاري. الجدول الآتي يحوي على ملخص لنتائج تثمين العقار وإحتساب متوسط القيمة النهائية للتثمين:

الشركة المثمنة	التقييم	تاريخ التقييم
شركة ري ماكس	377,780,000 ريال	2017/05/18 م
مكتب سالم الحربي للتقييم العقاري	380,562,000 ريال	2017/06/06 م
التقييم النهائي (المتوسط الحسابي لنتائج التقييمات)	379,171,000 ريال	

1.12.6. كيفية تثمين وحدات الصندوق

بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق يقوم مدير الصندوق بتثمين أصول الصندوق استنادا إلى تقييمات معدة من قبل مثمنين اثنين مستقلين وعضوين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وبحسب الترتيبات القائمة بتاريخ إدراج الصندوق، سوف يقوم المثمنين المعتمدين بتقييم الأصول المملوكة للصندوق بما في ذلك حقوق الإنتفاع. ويحق لمدير الصندوق تغيير مثمن الصندوق دون إشعار مسبق لمالكي الوحدات وذلك في حال عدم تجديد عضوية المثمن لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين أو في حال لم يعد المثمن مستقلاً عن الصندوق أو إذا لم يعد يتمتع بالنزاهة والخبرة. ويشترط أن يكون المثمن الجديد عضو أساسي لدى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين على أن يتمتع بالخبرة والنزاهة ومعرفة النشاط العقاري والمنطقة محل المشروع. ويتم تعيين المثمن من قبل مدير الصندوق آخذاً في اعتباره مسؤولياته تجاه حاملي الوحدات كما يقوم مدير الصندوق وقبل شراء أو بيع أي أصل عقاري للصندوق بالحصول على تثمين للأصل العقاري من مثمنين اثنين يتمتعان بالمواصفات المذكورة أعلاه، وستكون طريقة التثمين للعقارات مبنية على أساس موقع العقار والمرافق والخدمات المحيطة به وتوفر خدمات البنية التحتية للعقار وتحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالعقار مثل (سهولة الوصول للعقار، الموقع بالنسبة إلى محيطه العام، الخدمات البلدية في المنطقة المحيطة، متغيرات العرض والطلب على القطاع أو العقار نفسه، سمعة المنطقة، الشوارع الرئيسية القريبة من العقار) ويتم إحتساب القيمة وذلك بأخذ متوسط التثمين لتقارير المثمنين .

ويتم احتساب صافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة في الصندوق عن طريق خصم المطلوبات الإجمالية للصندوق، بما في ذلك أي إلتزامات بموجب تسهيلات مصرفية والرسوم والمصاريف المستحقة على الصندوق خلال الفترة المعنية من إجمالي أصول الصندوق. ويتم تقسيم الناتج على عدد وحدات الصندوق لنفس الفترة. ويكون الناتج هو القيمة الاسترشادية لوحدات الصندوق.

وتكون قيمة إجمالي أصول الصندوق عبارة عن مجموع كافة الأصول العقارية والنقدية، والذمم المدينة والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات إضافة إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق.

يملك مالكي الوحدات في الصندوق قيمة صافي أصول الصندوق ولا يكون لمدير الصندوق أو أمين الحفظ أي مصلحة في أصول الصندوق. وبالتالي، لا يكون لدائني مدير الصندوق أو أمين الحفظ حق الرجوع على أي من أصول الصندوق.

1.12.7 عدد مرات التثمين وتوقيته

يقوم مدير الصندوق بتثمين أصول الصندوق من خلال تعيين مثمنين اثنين مستقلين وعضوين أساسيين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر وفي أوقات أخرى كما يقرره مدير الصندوق ويشار إلى مثل ذلك اليوم بـ "يوم التثمين". ويجوز لمدير الصندوق تأجيل تثمين أصول الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية طبقا للمادة 22 من لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وذلك في حال تأخر المثمن العقاري في إعداد التقارير أو في حال حدوث عارض أو حادث للأصل العقاري يمنع المثمن العقاري من إعداد التقرير. ويشار إلى أنه في حال اختلفت قيم تثمين أصول الصندوق بين تقارير المثمنين، فيتم اعتماد متوسط قيمة التثمينات المقدمة.

1.12.8. الإعلان عن سعر الوحدة

يقوم مدير الصندوق بالإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة عند نشر القوائم المالية الأولية والسنوية. وسيتم نشر صافي قيمة الأصول لكل وحدة على الموقع الإلكتروني لكل من مدير الصندوق والسوق المالية السعودية (تداول) خلال عشرة أيام من تاريخ التثمين، وستُدرَج أيضاً في التقرير المقدّم لحملة الوحدات.

1.13. سياسة توزيع الأرباح

سيقوم مدير الصندوق بالتوزيعات النقدية مرة واحدة سنوياً على الأقل وذلك في بداية السنة المالية خلال الربع الأول منها على مالكي الوحدات بنسبة لا تقل عن 90 % من صافي أرباح الصندوق، وسيسعى مدير الصندوق إلى زيادة عدد التوزيعات في السنة لتصبح توزيعات شهرية. ومن الممكن أن يتم إعادة استثمار المبالغ النقدية الصافية المتبقية من استثمارات الصندوق بعد التوزيعات من قبل مدير الصندوق في استثمارات قائمة أو استثمارات جديدة موضحة في الفقرة 1.6.3 (سياسة تركز الاستثمار).

1.14. تداول وحدات الصندوق

سيتم تسجيل وحدات الصندوق في مركز الإيداع وتداولها عبر نظام ادخال الأوامر المحددة من قبل شركة السوق المالية (تداول) ويعد الصندوق مقفل متداول لذا لا يحق لحملة الوحدات أن يطلبوا من مدير الصندوق استرداد قيم وحداتهم بل يمكن التداول مباشرة والبيع بالسوق المالية خلال أيام عمل السوق المالية السعودية ودون الحاجة إلى الرجوع لمدير الصندوق. ويتم تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول وحدات الصناديق العقارية المتداولة في السوق المالية السعودية(تداول).

يعد شراء مالكي الوحدات لأي وحدة من وحدات الصندوق إقراراً منه بالإطلاع والموافقة على شروط وأحكام الصندوق.

1.15. تعليق التداول وإلغاء الإدراج

(أ) يجوز للهيئة تعليق تداول وحدات صندوق مشاركة ريت أو إلغاء إدراجه في أي وقت حسبما تراه مناسباً، في أي من الحالات التالية:

1- إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية ملاك الوحدات أو للمحافظة على سوق منتظمة.
2- إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في الإلتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية.
3- إذا لم تُستوف متطلبات السيولة المحددة في الفقرة الفرعية (2/أ) والفقرة الفرعية (2/ب) من الفقرة (ب) من البند (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
4- إذا رأت أن مستوى عمليات الصندوق أو أصوله لا تسوغ التداول المستمر لوحدات الصندوق في السوق.

(ب) يجوز لمدير الصندوق أن يطلب من الهيئة كتابياً تعليق تداول وحدات صندوق الاستثمار العقاري المتداول مؤقتاً أو إلغاء إدراجها، على أن يتضمن الطلب الأسباب المحددة لطلب التعليق أو الإلغاء، وللهيئة قبول الطلب أو رفضه أو قبوله بشروط وقيود، حسبما تراه ملائماً.

1.16. انقضاء الصندوق

ينقضي الصندوق في الحالات التالية: (أ) انتهاء المدة المحددة للصندوق (ب) عند تحقيقه لأهدافه وأغراضة التي تم إنشاء الصندوق من أجلها (ج) كما يجوز إنهاء الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية في أحد الحالات التالية:

1- يقوم مدير الصندوق بإشعار الهيئة وملاك الوحدات في حال عدم استيفاء متطلبات السيولة والمشار إليها في الفقرة الفرعية (2/أ) والفقرة الفرعية (2/ب) من البند (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة خلال (12) شهر من تاريخ إشعار الهيئة بعدم استيفاء هذه المتطلبات.
2- في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية مؤثرة سلباً على ظروف السوق العقاري في المملكة العربية السعودية واعتبر مدير الصندوق ذلك سبب مبرر لإنهاء الصندوق.
3- في حال بيع كافة أصول الصندوق وتوزيع العائدات.
4- في حال تم جمع المبلغ المطلوب لكن لم يتم نقل العقار بشكل كامل.
5- عند رغبة مدير الصندوق بإنهاء الصندوق لسبب آخر بعد إعلام هيئة السوق المالية مسبقاً.

تتطلب كل حالة إنهاء للصندوق موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية. وسيتم إشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون ثلاثين (30) يوماً من تاريخ وقوع حالة الإنهاء. في حالة إنهاء الصندوق بسبب أي مما ذكر أعلاه، يتم إلغاء إدراج الوحدات والإعلان عن الخطة الزمنية للتصفية في غضون ستين (60) يوم من تاريخ الإنهاء وسيتم الإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق. ويقوم مدير الصندوق بتعيين مصفي والذي يتوجب عليه العمل على إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات وذلك ببيع الأصول العقارية المملوكة وتوزيع القيمة المتحصلة على ملاك الوحدات حسب حصصهم في الصندوق، مع الأخذ بعين الاعتبار تحقيق المصلحة لمالكي الوحدات. مع العلم بأنه يمكن لمدير الصندوق القيام بمهام المصفي بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق.

1.17. مجلس إدارة الصندوق

يتولى إدارة الصندوق مجلس إدارة يتكون من ثلاثة أعضاء على الأقل وأحد عشر عضواً كحد أقصى ولمدة لا تزيد عن خمس سنوات ويجوز تجديد عضويتهم لمدة مماثلة. ويكون ثلث أعضاء المجلس أعضاء مستقلين وفي جميع الأحوال لا يقل عددهم عن اثنين أيهما أكثر. وتبدأ مدة عضوية المجلس من تاريخ موافقة هيئة السوق المالية على تأسيس الصندوق. ويكون لمدير الصندوق الحق في تغيير الأعضاء أثناء مدة الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة ومن ثم إشعار مالكي الوحدات بذلك. ويجتمع مجلس إدارة الصندوق مرتين في السنة على الأقل للإشراف على إلتزام الصندوق بكافة اللوائح، والموافقة على خطط الصندوق، ومراجعة تقارير سير العمل، والموافقة على العقود الأساسية. ويقع على عاتق مجلس إدارة الصندوق مسؤولية الإشراف على الصندوق بما يخدم مصلحة حملة الوحدات.

1.17.2. أعضاء مجلس إدارة الصندوق

يتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

أ- الأستاذ/ إبراهيم بن فهد العساف (رئيس مجلس إدارة الصندوق)

لدى السيد/ العساف خبرة امتدت لـ 25 عاماً شغل خلالها العديد من المناصب القيادية في المالية والتخطيط الاستثماري كما أدار العديد من الاستثمارات الناجحة على المستويين المحلي والإقليمي ويتمتع بخبرة كبيرة في قطاع الاستثمار العقاري. حصل السيد/ إبراهيم العساف على درجة الماجستير في إدارة الأعمال (المصارف والتمويل) من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن وعلى درجة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن. يشغل السيد/ العساف حالياً منصب الرئيس التنفيذي في شركة مشاركة المالية.

ب- الدكتور/ جاسم بن شاهين الرميحي (عضو مستقل)

تمتد خبرة الدكتور/ جاسم الرميحي العملية والاكاديمية لـ 30 عاماً. وذلك في المجالات المالية والمحاسبية والإدارية بالإضافة إلى خبراته في مجالات التخطيط المالي والاستراتيجي وحوكمة الشركات وإدارة المشاريع.

حصل الدكتور/ الرميحي على درجة الدكتوراه في المحاسبة من جامعة دوندي في المملكة المتحدة، ودرجة الماجستير في المحاسبة من جامعة ميسوري في الولايات المتحدة الامريكية كما حصل على درجة بكالوريوس في العلوم – محاسبة من جامعة الملك سعود. الدكتور/ جاسم الرميحي هو المؤسس والرئيس التنفيذي الحالي لشركة رازن المعرفية القابضة. كما شغل منصب نائب الرئيس التنفيذي لشركة ميزات الخليج القابضة.

ج- الأستاذ/ أحمد إسماعيل (عضو مستقل)

يحمل الأستاذ أحمد إسماعيل خبرة تمتد لأكثر من 23 عاماً في القطاع المصرفي السعودي والشركات المالية وتقلد مناصب قيادية فيها كما تخصص في قطاع الائتمان وتطوير الأعمال. حصل السيد أحمد إسماعيل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة هال في المملكة المتحدة ودرجة البكالوريوس في الإدارة الصناعية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن. ويشغل السيد أحمد إسماعيل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لشركة ريماس للاستشارات كما عمل كرئيس تنفيذي لشركة بيت الاستثمار العالمي السعودية من الفترة الممتدة من 2008 إلى 2010. وعين في عام 2007 كرئيس عام إدارة تمويل الشركات بالبنك السعودي الهولندي وفي عام 1992 كمدير أول إدارة الائتمان بمجموعة سامبا المالية.

د-الأستاذ/ عبدالله بن محمد آل الشيخ الدوسري (عضو غير مستقل)

يدير السيد/ عبدالله آل الشيخ بخبرته التي امتدت لأكثر من 25 عاماً العديد من الشركات والأعمال التجارية في مجالات المقاولات والإتصالات وتقنية المعلومات ، كما يمتاز بخبرته العقارية حيث أسس وأنشأ عدداً من المشاريع العقارية النوعية، وقد تولى إدارة شركة آل الشيخ التجارية منذ عام 1998م ، وقام بتأسيس شركة سعودي كول عام 2004م التي تنشط في مجال الإتصالات، وفي عام 2006م قام بتأسيس شركة سونج شانج آل الشيخ للمقاولات والتي تعمل في مجال المقاولات البترولية وهو حالياً رئيس مجلس إدارتها، كما أسس في عام 2011م شركة ابريز العقارية والتي تدير عدداً من المشاريع العقارية الاستثمارية .

هـ-الأستاذ/ أحمد بن سلطان العويد (عضو غير مستقل)

حصل السيد/ أحمد العويد على درجة البكالوريوس من جامعة الإمام عبدالرحمن بن فيصل (الدمام سابقاً) في العلوم المالية. إلتحق بشركة مشاركة المالية عام 2016م ليعمل في إدارة صناديق الاستثمار، كما أن السيد / أحمد حاصل على شهادة التعامل في الأوراق المالية من هيئة السوق المالية، ويتولى حالياً إدارة الصناديق العقارية في شركة مشاركة المالية.

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل وهي أن العضو :(أ) لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوى إفلاس أو إعسار. (ب) لم يسبق له إرتكاب مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة. (ج) أن يمتلك المهارة والخبرات اللازمة. كما يقر مدير الصندوق بأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ينطبق عليهم تعريف عضو مجلس إدارة مستقل والوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

أتعاب مجلس إدارة الصندوق

سيتقاضى كل من أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مكافأة قدرها (5,000)خمسة آلاف ريال عن كل اجتماع. أما أعضاء المجلس غير المستقلين، فلا يحصلون على أي مكافأة. ومن المتوقّع أن يبلغ إجمالي مكافآت أعضاء المجلس (40,000) أربعون ألف ريال سنوياً إذا تم عقد أربعة اجتماعات سنوياً.

مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق

ستشمل مسؤوليات وصلاحيات مجلس إدارة الصندوق على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

1) التأكّد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقّق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه، وأحكام اللائحة وقرارات الهيئة الشرعية.
2) الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر، الموافقة على عقد الحفظ، وعقد التسويق والتثمين وشراء الأصول العقارية.
3) الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
4) اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح ويجب أن يفصح عنه مدير الصندوق.
5) الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
6) الاجتماع ما لايقل عن مرتين سنوياً مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق والتبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه، للتأكد من إلتزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة والسارية المفعول.
7) التأكد من إلتزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
8) العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه، وتتضمّن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات.
9) واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.
10) مراجعة التقارير الدورية عن الصندوق لمراقبة سير العمل.

وسيتم شغل أي مركز شاغر لعضو مستقل في مجلس إدارة الصندوق في غضون 90 يوماً من تاريخ استقالته. كما يتم ملء أي مركز شاغر لأي عضو غير مستقل بحلول موعد الاجتماع المقبل لمجلس إدارة الصندوق.

1.17.3. الصناديق الأخرى المدارة من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق

اسم العضو / الصندوق	إبراهيم العساف	جاسم الرميحي	أحمد إسماعيل	عبدالله آل الشيخ الدوسري	أحمد العويد
صندوق مشاركة للطروحات الأولية	نعم	نعم	نعم	لا	لا

1.18. التصويت وسياسة إجتماع مالكي الوحدات

1.18.2. التصويت

يحق لمالك الوحدات ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر – حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات، وحقوق الأولوية، وقبول المساهمات العينية فيما يخص – زيادة رأس المال للصندوق. فإنه يتم الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق على أي تغيير أساسي مقترح للصندوق، وسيحصل مدير الصندوق بعد ذلك على موافقة الهيئة على مثل هذا التغيير. ويقصد بالتغيير الأساسي أي من الحالات الآتية :

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

1.18.3. سياسة إجتماع مالكي الوحدات

1- يجوز لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه.

2- يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد إجتماع مالكي الوحدات خلال (10) أيام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.

3- يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع مالكي الوحدات من أجل المناقشة والحصول على موافقتهم على القرارات المتعلقة بإجراءات أي تغيير أساسي مقترح للصندوق كما هي موضحة في قائمة المصطلحات من هذه الشروط والأحكام.

4- تكون الدعوة لعقد إجتماع مالكي الوحدات بإعلان ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية، وبإرسال إشعار إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ (أ) قبل (10) عشرة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع (ب) وبمدة لا تزيد عن (21) واحد وعشرين يوم قبل تاريخ الإجتماع. ويجب أن يحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة، ويجب على مدير الصندوق حال إرسال الإشعار إلى مالكي الوحدات بعقد أي اجتماع لمالكي الوحدات إرسال نسخة من هذا الإشعار إلى الهيئة.

5- يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد إجتماع مالكي الوحدات خلال (10) أيام من تسلم طلب كتابي من مالك او أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين 25 % على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

6- لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

7- إذا لم يستوف النصاب المحدد أعلاه في الفقرة (6)، يقوم مدير الصندوق بتوجيه الدعوة لإجتماع ثان وذلك بالإعلان على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق (تداول) وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ بمدة لا تقل عن (5) خمسة أيام، ويعد الإجتماع الثاني صحيحا أيا كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الإجتماع.

8- يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.

9- يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في إجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الإجتماع.

10- يجوز عقد إجتماعات مالكي الوحدات والإشتراك في مداولتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة ووفقا للضوابط التي تضعها الهيئة.

11- يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من (50%) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في الإجتماع سواء كان الحضور شخصياً أو بالوكالة أو بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

1.18.4. حقوق مالكي الوحدات

(أ) يحق لمالك الوحدات ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات، حقوق الأولوية، قبول المساهمات العينية فيما يخص زيادة رأس المال.

(ب) يحق لمالكي الوحدات الذي يملكون مجتمعين أو منفردين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات.

(ت) يحق لمالكي الوحدات التصويت على القرارات التي تتعلق بإجراء تغييرات أساسية مقترحة للصندوق، حسب التعريف الموضح في قائمة المصطلحات من هذه الشروط والأحكام.

(ث) يحق لمالك الوحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.

(ج) الحق في الحصول على معلومات كاملة وواضحة وصحيحة وغير مضللة وذلك حسب متطلبات المادة الثامنة من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

(ح) الحق في الحصول على التقارير كل ستة أشهر كحد أعلى حسب المادة الثالثة والعشرون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(خ) الحق بالإطلاع على القوائم المالية الأولية والسنوية للصندوق وذلك حسب المادة الرابعة والعشرون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري دون أي مقابل وحسب الفقرتين الفرعيتين (ح) و (ط) من المادة الثامنة من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

(د) الحق في الحصول على توزيعات سنوية بحيث لا تقل نسبة توزيع الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات عن (90%) سنوياً من صافي أرباح الصندوق.

1.19. مدير الصندوق

1.19.2. اسم مدير الصندوق

شركة مشاركة المالية ("مشاركة")

1.19.3. عنوان مدير الصندوق

شركة مشاركة المالية – طريق الأمير تركي بن عبد العزيز

ص.ب. 712الخبر31952

هاتف 8817990 (13) 966+

فاكس 8818205 (13) 966+

www.musharaka.sa

IR@musharaka.co

1.19.4. ترخيص مدير الصندوق

شركة مشاركة المالية ("مشاركة") هي شركة مساهمة سعودية (مقفلة) تم تأسيسها بموجب قرار وزارة التجارة والصناعة رقم73/ق وتاريخ1435/03/29 هـ الموافق 2014/01/30م. وهي شخص اعتباري مرخص له وفقا للائحة الأشخاص المرخص لهم بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 27-13169 وتاريخ 1434/12/18 هـ الموافق 2013/10/23م .لمزاولة نشاط إدارة صناديق الاستثمار والحفظ والمشورة والترتيب والتعامل بصفة أصيل في الأوراق المالية.

1.19.5. الخدمات التي يقدمها مدير الصندوق وموظفوه

1) وضع هيكل الصندوق وإدارته وتشغيله وخدمات إدارة محفظة الصندوق.
2) تحديد السياسات والأحكام واللوائح التي تحكم عمليات الصندوق وفقا للأهداف الواردة في هذه المذكرة.
3) وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ أعمال الصندوق.
4) الإلتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة العربية السعودية ذات العلاقة بعمل الصندوق.
5) التأكد من نظامية وسلامة العقود التي يتم إبرامها لمصلحة الصندوق والإلتزام بالضوابط والقرارات والمعايير الصادرة عن الهيئة الشرعية.
6) الإعلان عن أي طرف ثالث يتم تكليفه بأداء أي أعمال تتعلق بالصندوق.
7) إشعار هيئة السوق المالية عن أي حدث أو تطور جوهري قد يؤثر في عمل الصندوق.
8) تعيين المطورين العقاريين والمستشارين العقاريين والشركات المتخصصة في إدارة وتشغيل العقارات.

ينوي مدير الصندوق تقديم الخدمات الإدارية للصندوق بواسطة موظفيه المرخص لهم من قبل الهيئة، على سبيل المثال التأكد من صحة البيانات، عمليات التسوية والمطابقة، حفظ سجلات العملاء، حفظ سجلات الصندوق، صيانة النظام وإصدار التقارير. غير أنه يجوز لمدير الصندوق وفق تقديره الخاص، تفويض أو توكيل مهامه أو صلاحياته أو التنازل عنها أو التعاقد من الباطن بشأنها مع شركة تابعة أو شخص

مرخص بأداء هذه الخدمات في المملكة العربية السعودية. وبصرف النظر عن التفويض لطرف أو شركة تابعة واحدة أو أكثر، يبقى مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق وتنظيم أصوله وحفظها. ويعد مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق، وحفظ أصوله وخدمات إدارته ويظل مسؤولاً عند تعيين تابع أو أي طرفٍ آخر للقيام بتلك الأعمال أمام حملة الوحدات.

ويتحمل مدير الصندوق المسؤولية المالية عن خسائر الصندوق الناتجة عن الأخطاء التي تحصل بسبب إهماله الجسيم أو سلوكه المتعمد.

1.19.6. التضاربات المحتملة في المصالح بين أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومدير الصندوق

يقر مدير الصندوق بأنه لا يوجد حالياً نشاط أو عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق أو مدير الصندوق يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق.

1.19.7. حالات تضارب المصالح الجوهرية

قد يقوم مدير الصندوق مستقبلاً بالاستثمار في صناديق الطروحات الأولية التي يديرها مدير الصندوق نفسه وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن هذا التضارب للحصول على موافقتهم، وسيتم الإفصاح عن ذلك في التقرير السنوي كما هو موضح في الفقرة 1.24 كما يقر مدير الصندوق بأنه لايوجد حالياً أي تضارب جوهري في المصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته تجاه الصندوق وتنفيذها. حيث تخضع كافة المعاملات الخاصة بالصندوق لإشراف مجلس إدارته ومع إفصاح كامل لحملة الوحدات.

1.19.8. التفويض للغير

لم يقم الصندوق بتكليف طرف ثالث بمهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق.

1.19.9. استثمار مدير الصندوق في صندوق مشاركة ريت

ينوي مدير الصندوق الاستثمار في الصندوق وذلك بتملك وحدات نقدية في الصندوق عند الطرح وفتح باب الإشتراك أو في أي مرحلة لاحقة عند فتح باب الإشتراك مرة أخرى وذلك بقيمة 25,000,000 ريال خمسة وعشرين مليون ريال وسيتم الإفصاح عن ذلك من خلال تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي والمنشور في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية.

1.20. أمين الحفظ

تم توقيع اتفاقية تقديم خدمات الحفظ لصالح صندوق مشاركة ريت مع شركة الإنماء للاستثمار بتاريخ 31 يناير 2017 م، وبموجبه تقوم شركة الإنماء للاستثمار بدور أمين حفظ أصول الصندوق، حيث أنها شركة مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية للقيام بتقديم خدمات الحفظ. وسيحتفظ أمين الحفظ بكل المستندات والوثائق الهامة المتعلقة بالصندوق والتي تضم، على سبيل المثال لا الحصر: صكوك الملكية، قرارات الاستثمار، العقود الهامة والجوهرية المتعلقة بعمليات وأعمال الصندوق، محاضر اجتماعات مجلس إدارة الصندوق، تقارير التقييم، تقارير الأداء والتقارير المالية.

يقوم أمين الحفظ بفصل أصول الصندوق عن أصوله الخاصة أو أصول عملائه الآخرين حيث تسجل أصول الصندوق باسم شركة خاصة تؤسس لأجل هذا الغرض وتكون تابعة لأمين الحفظ. وتعد أصول الصندوق ملكا لمالكي الوحدات مجتمعين.

يجوز لأمين الحفظ تكليف طرف ثالث أو أكثر أو أي من تابعيه بالعمل أمينا للحفظ من الباطن لأي صندوق استثمار عقاري متداول يتولى حفظ أصوله، ويدفع أمين الحفظ أتعاب ومصاريف أي أمين حفظ من الباطن من موارده الخاصة .

يجوز تكليف أمين حفظ من الباطن خارج المملكة لحفظ استثمارات الصندوق الخارجية على أن يكون مؤسساً ومرخصاً له وخاضعاً لإشراف جهة رقابية وفق معايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة، وأن يكلف بموجب عقد مكتوب.

يجوز تسجيل الأصول العقارية لصندوق الاستثمار المتداول باسم شركة تابعة لجهة مرخص لها في تقديم قروض قدمت قرض لمصلحة الصندوق، وذلك ضماناً للقرض.

1.20.2. عنوان أمين الحفظ

المقر الرئيسي – الرياض

المملكة العربية السعودية – ص. ب. 66333 الرياض 11576

برج العنود 2، الطابق 20، طريق الملك فهد، حي العليا

هاتف: 2799299(11)966+

8004413333

فاكس: 2185900(11)966+

www.alinmainvestment.com

1.20.3. مهام أمين الحفظ

(أ) الإحتفاظ بمستندات ووثائق الصندوق وغيرها من المستندات الثبوتية.

(ب) الإحتفاظ بسجلات تفصيلية ودقيقة بخصوص ما يطرأ من تغيير على ملكية الأصول.

(ت) التعهد بفصل أصول الصندوق عن أي أصول أخرى عائدة أو تخص أمين الحفظ بموجب متطلبات الباب السابع من لائحة الأشخاص المرخص لهم واتخاذ الإجراءات اللازمة لتحقيق هذا الغرض.

(ث) تسليم مدير الصندوق أو أي شخص يعينه مدير الصندوق أيا مما يأتي فور طلبه وخلال يومي عمل:

1- صور من مستند ملكية الأصول.

2- صور من عقد تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص وسجلها التجاري وأي قرارات أو تعديلات تصدر بشأنها من حين لآخر.

3- صور من أي وثائق تسلمها أمين الحفظ بموجب تسجيل ملكية الأصول باسم الشركة ذات الغرض الخاص.

4- كشف حساب للأعمال المصرفية المقيدة على حسابات الشركة ذات الغرض الخاص.

(ج) موافاة مدير الصندوق بنسخة من أي مستند متعلق بالأصول فور تسلمه من الغير.

(ح) التعاون الكلي مع طلبات مراجعي الحسابات وغيرهم من مستشاري الصندوق ومدير الصندوق.

(خ) التأكد من تنفيذ عمليات الشراء والبيع في السوق المالية.

(د) إرسال تقرير بالأرباح وتحصيل الأرباح المستحقة.

(ذ) إرسال تقارير لعمليات البيع والشراء وكشف للمحفظة والحساب الاستثماري والعمليات المنفذة بشكل يومي.

(ر) المتابعة مع تداول للتحقق من تمرير عمليات البيع والشراء.

(ز) توفير خدمات وقت السوق وخلال ساعات العمل لطلب تقارير أو عمليات على المحفظة والحساب الاستثماري.

(س) تحويل الأموال أو صكوك العقار حسب طلب مدير الصندوق فقط، أو أي شخص آخر يعينه مدير الصندوق طبقاً للتعليمات الخطية التي يتلقاها أمين الحفظ من مدير الصندوق.

(ش) الاحتفاظ بجميع المستندات الواردة في المادة (11) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(ص) فتح حساب بنكي لصالح مدير الصندوق لدى بنك محلي.

1.20.4. الحالات التي يمكن فيها إنهاء الإتفاقية

(أ) الإتفاق الخطي بين الطرفين.

(ب) بناء على الإرادة المنفردة لأي من الطرفين.

(ت) الإخلال الجسيم من أحد الطرفين.

قد تنتهي تلقائياً في حال تحقق إحدى الحالات المذكورة في الإتفاقية المبرمة معه.

1.21. المحاسب القانوني

سيعين مدير الصندوق شركة **بيكر تيلي** كمراجع مستقل لحسابات الصندوق لتراجع سنويا قوائم الصندوق المالية. وعنوانها: 3810 طريق الملك فيصل، حي اليرموك، الخبر 7063-34422، المملكة العربية السعودية

هاتف: 8300906(13)966+

فاكس: 8347582(13)966+

www.bakertillyifc.com

1.22. القوائم المالية

- يقوم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية الأولية والسنوية وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين بشكل مستمر حتى انقضاء الصندوق.
- يتم إعداد القوائم المالية الأولية والسنوية للصندوق من قبل محاسب قانوني مرخص له بممارسة العمل في المملكة العربية السعودية ويكون مستقلاً عن مدير الصندوق أو أي من تابعيه.
- يجب أن يعتمد مجلس إدارة الصندوق القوائم المالية الأولية والسنوية وأن يوقع عليها عضو مفوض من مجلس إدارة الصندوق.
- يجب أن تقدّم القوائم المالية الأولية والسنوية إلى الهيئة فور اعتمادها من مجلس إدارة الصندوق.
- يعلن مدير الصندوق من خلال التطبيقات الإلكترونية التي تحددها الهيئة عن القوائم المالية الأولية والسنوية فور اعتمادها، ولايجوز نشر هذه القوائم أو إرسالها إلى مالكي الوحدات قبل إعلانها.
- يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بالقوائم الأولية بعد فحصها وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، والإعلان عن القوائم المالية لمالكي الوحدات فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوزخمسة وعشرين (25) يوماً من نهاية المدة المالية التي تشملها تلك القوائم.
- يجب على مدير الصندوق تزويد الهيئة بالقوائم المالية السنوية المدققة وفقاً لمعايير المحاسبة والمراجعة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين والإعلان عن القوائم المالية لمالكي الوحدات فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز أربعين (40) يوماً من نهاية السنة المالية التي تشملها تلك القوائم.
- يتم توفير القوائم المالية الأولية والسنوية بالبريد الإلكتروني و/أو بنسخة ورقية بناءً على طلب حملة الوحدات دون أي رسوم.
- تنشر القوائم المالية الأولية والسنوية أيضاً على موقع السوق المالية السعودية (تداول) الإلكتروني وموقع الشركة الإلكتروني.
- تصدر أول قوائم مالية سنوية مدقّقة بعد السنة المالية الأولى التي تنتهي في 2017/12/31 م. ولا يجوز أن تقل مدة السنة المالية الأولى عن (6) ستة أشهر ولا أن أن تتجاوز (18) ثمانية عشر شهراً

1.23. تضارب المصالح

يقر مدير الصندوق بأنه يسعى إلى تجنب أي تضارب للمصالح قد ينشأ بين مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة ومصالح المشتركين في الصندوق وإدارة حالات تضارب المصالح التي قد تنشأ أثناء عمل الصندوق بما يخدم مصلحة الصندوق وحملة الوحدات ، وذلك بالعمل على منح مصالح المشتركين بالصندوق أولوية على مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذات العلاقة، وعدم تغليب مصالح مستثمرين على مصالح مستثمرين آخرين في نفس الصندوق، كما سيسعى مدير الصندوق إلى بذل أقصى جهوده لحل أي تضارب في المصالح قد ينجم، وفي حال وجود أي تضارب مصالح محتمل فإن مدير الصندوق ملتزم بالإفصاح عنه إلى مجلس إدارة الصندوق لاتخاذ القرار حياله. وسيتم عند الطلب تزويد المستثمرين بإجراءات معالجة تضارب المصالح، كما يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب في المصالح حالياً بينه وبين أي طرف ذو علاقة بصندوق مشاركة ريت حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام. ويجب التنويه إلى أن المستأجر للعقار والذي تم تعيينه كمدير للعقار شركة النحلات الثلاثة الفندقية هي شركة تابعة لنفس ملاك شركة اجزالا للتجارة والاستثمار العقاري بائع العقار.

1.23.2. المعاملات مع الأطراف ذو العلاقة

يلتزم مدير الصندوق في معاملاته مع الأطراف ذوي العلاقة أن يطبق عليهم نفس الشروط التي يطبقها مدير الصندوق مع الأطراف المختلفة من أصحاب المصالح في حال اختياره خيار يصب في مصلحة الصندوق وملاك الوحدات، دون أي تمييز أو شروط تفضيلية، والتحقق من أن تلك المعاملات تتم بناءً على أسس تجارية ومهنية بحته. كما يلتزم مدير الصندوق بالإفصاح فوراً لمجلس إدارة الصندوق عن أي حالات تضارب في المصالح أو حالة تضارب مصالح محتملة والإفصاح عنها في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق وفي التقرير السنوي لمجلس إدارة الصندوق، كما سيقوم مدير الصندوق بالعمل على معالجة أي حالة تضارب في المصالح مستقبلاً مع الأطراف ذوي العلاقة والتي من شأنها ألا تُطبق الشروط التي يطبقها مدير الصندوق على الأطراف المختلفة.

1.23.3. مدير الصندوق

قد ينفّذ مدير الصندوق مجموعة من العمليات التي قد ينتج عنها تضارب في المصالح، فيمكن لمدير الصندوق أن يعمل كمستشار أو يشارك في صناديق أو شركات أو حسابات أخرى، والتي منها ما له أهداف استثمارية مماثلة لأهداف الصندوق. ويجوز أن يقدّم مدير الصندوق خدمات مماثلة لأطراف أخرى، شرط ألا تؤثر سلباً على الخدمات التي يقدّمها، وأن يأخذ بعين الاعتبار في أي وقت واجباته تجاه

الصندوق وأن يسعى جاهداً إلى التأكّد من حلّ أي منازعات بطريقة منصفة. ومن ناحية أخرى فقد يقوم مدير الصندوق بتحديد الفرص الاستثمارية التي يتم الاستحواذ عليها أو بيعها لصالح الصندوق، وبذلك يحق لمدير الصندوق الحصول على السعي المتعارف عليه أو جزء منه في تلك الحالة.

قد تتضارب مصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق غير المستقلين، وإدارة الصندوق وشركاء مدير الصندوق مع مصالح الصندوق. وسيتم الإفصاح عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق ومن خلال تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي وعن أي معاملات قد ينتج عنها تضارب محتمل في المصالح بالنسبة لملاك الوحدات، وسيبذل مدير الصندوق ما بوسعه لتجنب هذا التضارب في المصالح وإن تعذر عليه ذلك فإنه يلتزم بإلغاء ما تم الإتفاق عليه مع الأطراف ذات العلاقة وفقاً للعلاقة التعاقدية بينهم.

1.24. الإفصاح ورفع التقارير لمالكي الوحدات

يلتزم مدير الصندوق بالإفصاح عن الآتي لهيئة السوق المالية ومالكي الوحدات وبدون تأخير:

- أي تطورات جوهرية تندرج في إطار نشاطه ولا تكون معرفتها متاحه لعامة الناس قد تؤثر في أصول الصندوق أو خصومه أو وضعه المالي أو المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغيير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على أن يفي بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين.
- سيعلن مدير الصندوق عن أي تغييرات جوهرية تطرأ على الصندوق وذلك في موقعه الإلكتروني وموقع الهيئة بحد أقصى 10 أيام من تاريخ سريان هذا التغير.
- أي صفقة لشراء أصل أو بيعه أو رهنه أو تأجيره بسعر يساوي أو يزيد عن 10% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقا لآخر قوائم مالية مفحوصة أو سنوية مراجعة أيهما أحدث.
- أي خسائر تساوي أو تزيد عن 10% من صافي أصول الصندوق وفقا لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة أيهما أحدث.
- أي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق.
- أي نزاع، بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد عن 5 % من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10 % من صافي أصول الصندوق وفقا لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- الزيادة أو النقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- أي صفقة بين الصندوق وطرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو جهة تقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على 1 % من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- إجمالي إيرادات الصندوق وفقا لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- أي إنقطاع في أي من الأنشطة الرئيسية للصندوق تساوي أو تزيد عن 5% من إجمالي إيرادات الصندوق حسب آخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- أي تغيير للمحاسب القانوني.
- تعيين أمين حفظ بديل.
- صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على 5% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- أي تغيير مقترح في رأس مال الصندوق.
- يقوم مدير الصندوق بإعداد وتقديم تقارير سنوية إلى مالكي الوحدات تتضمن المعلومات الآتية:
  - الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.
  - الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها.
  - نسبة العقارات المؤجرة والعقارات الغير مؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة.

- جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال الثلاث سنوات الأخيرة أو (من تاريخ تأسيس الصندوق) يوضح:
  (أ) صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.
  (ب) صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.
  (ت) أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.
  (ث) عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية.
  (ج) توزيع الدخل لكل وحدة.
  (ح) نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.
- أي تغييرات جوهرية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق، فيجب الإفصاح عنها بشكل واضح.
- تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي على أن يحتوي -على سبيل المثال لا الحصر – على الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه.
- بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، مبيناً بشكل واضح ماهيتها وطريقة الإستفادة منها.
- سجل أداء يغطي ما يلي:
  (أ) العائد الإجمالي لسنة واحدة، ثلاث سنوات، خمس سنوات (أو منذ التأسيس).
  (ب) العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس).
  (ت) جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. ويجب أيضاً الإفصاح بشكل واضح عن إجمالي نسبة المصروفات، ويجب الإفصاح عما إذا كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضات.
- وضوح المعلومات المفصح عنها وصحتها واكتمالها:
  (أ) يجب أن يكون أي إفصاح يقوم به مدير الصندوق كاملاً وواضحاً وصحيحاً وغير مضلل، وأن يُنشر من خلال الوسيلة المحددة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
  (ب) إذا رأى مدير الصندوق أن الإفصاح عن مسألة يجب الإفصاح عنها بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة يمكن أن يؤدي إلى إلحاق ضرر غير مسوغ به وأنه من غير المرجح أن يؤدي عدم الإفصاح عن تلك المسألة إلى تضليل مالكي الوحدات فيما يتعلق بالحقائق والظروف التي يكون العلم بها ضرورياً لتقويم الأوراق المالية ذات العلاقة، فإنه يجوز لمدير الصندوق أن يتقدم بطلب لإعفاءه من الإفصاح أو تأخير توقيته. ويجب في هذه الحالة أن يقدم إلى الهيئة وبسرية تامة بياناً بالمعلومات ذات العلاقة والأسباب التي تدعوه إلى عدم الإفصاح عن تلك المعلومات في ذلك الوقت. وللهيئة الموافقة على طلب الإعفاء أو التأخير أو رفضه. وإذا وافقت الهيئة على الطلب، فيجوز لها وفي أي وقت أن تلزم مدير الصندوق بإعلان أي معلومات تتعلق بالإعفاء أو التأخير ذي العلاقة.
  (ت) تعد جميع المعلومات والتطورات الجوهرية المنصوص عليها في هذا البند معلومات سرية إلى أن تعلن. ويحظر على مدير الصندوق -قبل إعلان هذه المعلومات- إفشاؤها إلى جهات لا يقع على عاتقها إلتزام بالمحافظة على سرية المعلومات وحمايتها. كذلك يجب على مدير الصندوق اتخاذ جميع الخطوات اللازمة لضمان عدم تسرب أي من المعلومات والتطورات الجوهرية قبل إعلانها وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
- يجب على مدير الصندوق تحديد مدى الحاجة إلى نشر إعلان للجمهور للرد على أي إشاعات تتعلق بأي تطورات جوهرية، وللهيئة إلزام مدير الصندوق بذلك بحسب ما تراه مناسباً.
- يجب على مدير الصندوق إتاحة التقارير المالية الأولية للجمهور، دون أي مقابل، خلال (25) يوم من نهاية فترة التقرير، وذلك في الأماكن وبالوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق وفي الموقع الالكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.
- يجب على مدير الصندوق إتاحة التقارير المالية السنوية للجمهور، دون أي مقابل، خلال مدة لا تتجاوز (40) يوم من نهاية فترة التقرير، وذلك في الأماكن وبالوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق وفي الموقع الالكتروني لمدير الصندوق والموقع الالكتروني للسوق.

1.25. المعلومات الأخرى

1.25.2. مقدمي الخدمات

1.25.2.1. المستشار المالي

شركة مشاركة المالية. ومن المتوقع أن يستخدم الصندوق قدرات المستشار المالي طوال مدة الصندوق. والدور الرئيسي للمستشار المالي هو ترتيب التمويل الذي يحتاجه الصندوق مع الجهات المالية المانحة للتمويل والمتوافق مع الضوابط الشرعية المعتمدة من الهيئة الشرعية.

1.25.2.2. المستشار العقاري

سيقوم الصندوق بالتعامل مع عدة جهات ذات خبرة عقارية طويلة تقوم بعرض ما لديها من فرص عقارية تتماشى مع استراتيجية الاستثمار الخاصة بالصندوق كما يعين الصندوق هذه الجهات للقيام بالدراسات النافية للجهالة للعقارات التي ينوي الصندوق الاستحواذ عليها قبل اتخاذ القرار بالشراء.

1.25.2.3. مدير العقار

سيقوم الصندوق بتعيين عدة شركات متخصصة في تقديم الخدمات العقارية كمدراء للعقار وذلك بحسب طبيعة وموقع العقار المنوي الاستحواذ عليه في المستقبل. ويتمثل دور مدير العقار في تزويد الصندوق بخدمات إدارة وتشغيل العقارات والمنشآت والتي تشمل إدارة الإيجارات والمحاسبة والتقارير والتسويق والمبيعات والتشغيل والصيانة. وبما أن الصندوق سيستحوذ على عقارات ذات نسبة إشغال عالية في المستقبل، فمن المستهدف أن تكون العقارات تحت إدارة مدير عقار متخصص تنطبق عليه معايير الاختيار لدى مدى مدير الصندوق. ومن بين تلك المعايير على سبيل المثال لا الحصر: (أ) أن يتمتع بالخبرة والنزاهة والأمانة (ب) أن يكون حسن السمعة (ج) أن لا يكون قد صدر في حقة أي أمر قضائي سابق أو دعاوى إفلاس أو إعسار سابقة، كما يحق لمدير الصندوق تعيين المستأجر للعقار أو أحد شركاته التابعة أو من ينوب عنه مديراً للعقار ويتولى بذلك المستأجر كافة أعمال إدارة العقار كمسؤولية أساسية من مسؤولياته في نفس عقد الإيجار ويقوم مدير الصندوق بالإشراف عليه بصورة دورية، كما هو الحال في العقارات الحالية للصندوق فإن مدير الصندوق سيقوم بتعيين كل مستأجر مديراً للعقار ودون إحتساب أي رسوم لإدارة العقار وذلك حسب عقد الإيجار الذي سيوقعه معه ولنفس المدة، علماً أن مدير الصندوق له كامل الأحقية في فسخ عقد الإدارة والإيجار في حال عدم تطبيق مدير العقار/المستأجر جميع بنود الإتفاقية . وفي حالة عدم رضى مجلس إدارة الصندوق عن أداء مدير العقار فسيتم استبداله بآخر ذو كفاءة أعلى.

1.25.2.4. المستشار الشرعي

تم تعيين "دار المراجعة الشرعية" باعتبارها المستشار الشرعي للصندوق. وهي شركة متخصصة في تقديم خدمات التدقيق والمراجعة الشرعية، وعضو في هيئة المحاسبة والمراجعة للمؤسسات المالية الإسلامية، ومرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي لتقديم خدمات الاستشارات الشرعية. وقد عينت دار المراجعة الشرعية الشيخ محمد أحمد السلطان فقط كشخص متخصص وذلك ليتولى مراجعة المعايير الشرعية للصندوق والمستندات الخاصة بالصندوق والتأكد من إلتزام الصندوق **بمعايير الهيئة الشرعية** كما هي موضحة في الملحق الثاني من هذه الشروط والأحكام، ومراجعة كافة عمليات واستثمارات الصندوق وإجراء التدقيق السنوي على الصندوق ومراجعة العقود والإتفاقيات ومراقبة تطبيق معايير الهيئة الشرعية ليؤكد لمجلس إدارة الصندوق بأن عمليات الصندوق واستثماراته متوافقة مع معايير الهيئة الشرعية، علماً بأنه سيتم دفع رسوم المستشار الشرعي من أصول الصندوق.

الشيخ/ محمد أحمد السلطان

10 سنوات من الخبرة كمستشار شرعي وأكاديمي في الصناعة المصرفية الإسلامية. الشيخ محمد يقود فريق عمل إدارة الاستشارات الشرعية في الدار بما يتمتع من علم غزير في الفقة والتمويل الإسلامي. تكمن خبرته في إعادة تصميم المنتجات التقليدية، وهيكلة صناديق الاستثمار، كما تمتد خبرته إلى القطاع المصرفي والتأمين مع ضمان سرعة إجراء عملية الموافقة وتخصيص حلول فريدة وعملية وظيفية في إدارة الفتوى. حاصل على شهادة الماجستير العالمية في الفقه وأصول الفقه من جامعة أحسن العلوم بباكستان. وشهادة البكالوريوس في العلوم الإسلامية من جامعة دار العلوم بباكستان تحت إشراف العالم الشهير مفتي محمد تقي عثماني.

وتبلغ أتعاب اللجنة الشرعية (33,000 ريال) ثلاثة وثلاثون ألف ريال سنوياً يتم احتسابها ودفعها على دفعتين سنوياً كل ستة أشهر وتدفع من إجمالي أصول الصندوق.

1.25.2.5. الزكاة

على المستثمرين الحاليين والمحتملين أن يحصلوا على مشورة مهنية بخصوص آثار الزكاة والضرائب على امتلاكهم أو حيازتهم أو تصرفهم في وحدات الصندوق. كما يجب أن يعلم المستثمرون أنه يجوز لمدير الصندوق، إذا لزم الأمر وكان ذلك مسموحاً به بموجب القانون، أن يدفع الزكاة التي تفرض على الصندوق أو الأصول العقارية من أموال الصندوق، وسيكون كل مستثمر مسؤولاً عن دفع الزكاة والإلتزامات الضريبية المترتبة عليه.

1.25.2.6. مكافحة غسيل الأموال وتمويل الإرهاب

سعياً للإلتزام الدائم بأحكام وأنظمة ولوائح وتعاميم وتوجهات هيئة السوق المالية وبقواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب والقوانين والأنظمة الأخرى ذات الصلة، سيقوم مدير الصندوق باتخاذ جميع الخطوات اللازمة لتمكينه من الحصول على بيانات كاملة وحقيقية عن أي عميل ووضعه المالي وأهدافه الاستثمارية علماً بأن هذه المعلومات سوف تعامل بسرية تامة، كما لن يقوم الصندوق بفتح حسابات مجهولة او بأسماء غير حقيقية أو وهمية، أو حسابات لأشخاص تم حظر التعامل معهم بتوجيه من الهيئة.

1.25.2.7. الشكاوى

يتبنى مدير الصندوق مفهوم التركيز على رضا العميل، وتقبل الاقتراحات والإلتزام بحل المشاكل عند ظهورها، كما يتم توثيق الشكاوى بشكل صحيح والتعامل معها على وجه السرعة، وبصورة عادلة مع الحفاظ على السرية التامة.

وتتوافر سياسة التعامل مع الشكاوى باللغة العربية ونموذج "شكوى عميل" باللغتين العربية والإنجليزية على موقع مدير الصندوق كما يمكن الحصول عليه من مقر مدير الصندوق.

طرق تقديم الشكوى:

(أ) يدوياً إلى وحدة علاقات المستثمرين في شركة مشاركة المالية، حسب العنوان التالي:
طريق الأمير تركي بن عبد العزيز، برج تنامي، الدور الثامن

(ب) بالبريد إلى وحدة علاقات المستثمرين ص.ب 712 الخبر 31952 المملكة العربية السعودية

(ت) عبر الفاكس من خلال تعبئة نموذج "شكوى عميل" وإرساله لوحدة علاقات المستثمرين على رقم فاكس 8818205 (13) 966+

(ث) من خلال البريد الإلكتروني عن طريق تعبئة نموذج"شكوى عميل" والموجود على الموقع www.musharaka.sa وإرساله إلى البريد ir@musharaka.co

(ج) يتم الرد على الشكوى خلال (7) أيام عمل من تاريخ وصول الشكوى إلى وحدة علاقات المستثمرين.

(ح) ضرورة استيفاء العميل لكافة بيانات نموذج"شكوى عميل" بما في ذلك التوقيع المعتمد لدى مدير الصندوق.

(خ) ضرورة استخدام النموذج الخاص بالشكوى والمعتمد لدى مدير الصندوق. ولن يتم النظر إلى أي شكوى أو الرد عليها في حال عدم استخدام هذا النموذج.

(د) يرجى اعتماد طريقة واحدة فقط من الطرق / الوسائل المذكورة أعلاه لإرسال نموذج الشكوى وعدم إرساله بأكثر من وسيلة؛ وذلك تجنباً للإزدواجية حتى يتمكن مدير الصندوق من الرد في أسرع وقت ممكن ودون تأخير.

(ذ) إذا كان صاحب الشكوى (العميل) لا يزال غير راضٍ عن استجابة مدير الصندوق، فإن لديه الحق في تصعيد الشكوى إلى المستويات التالية:

1- المستوى الأول
الرئيس التنفيذي – شركة مشاركة المالية
هاتف 966138817990+ تحويلة 111
فاكس 966138818757+
البريد الإلكتروني ceo@musharaka.co

2- المستوى الثاني

هيئة السوق المالية، وذلك في حال تعذر الوصول إلى تسوية للشكوى أو لم يتم الرد خلال (7) أيام عمل من تاريخ وصول الشكوى إلى وحدة علاقات المستثمرين.

ويكون تقديم الشكوى مباشرة من خلال موقع هيئة السوق المالية. أو إرسال الشكوى على العنوان البريدي لهيئة السوق المالية: ص.ب 87171 الرياض 11642.

كما يمكن تقديم الشكوى من خلال تسليمها إلى موظفي استقبال الشكاوى في مقر هيئة السوق المالية حسب العنوان التالي:

الرياض، طريق الملك فهد بن عبد العزيز، برج الفيصلية، الدور العاشر، إدارة شكاوى المستثمرين.

ويمكن إرسال الشكوى على فاكس رقم 966112797004+ تحويلة 7066

كما يحق للمشترك إيداع الشكوى لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (90) يوماً تقويمياً من تاريخ إيداع الشكوى لدى الهيئة، إلا إذا أخطرت الهيئة مقدم الشكوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل إنقضاء المدة.

1.25.2.8. الهيئة المنظمة

يخضع الصندوق لإشراف هيئة السوق المالية، علماً بأن مدير الصندوق شخص مرخص من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم 27-13169 وتاريخ 1434/12/18 هـ

1.25.2.9. عملة الصندوق

إن الصندوق مقوم بالريال السعودي، وسوف يتم تحويل قيمة اشتراك أي مشترك يسدد بعملة أخرى إلى الريال السعودي بسعر الصرف السائد في وقت الاشتراك، ويتحمل المشترك مصاريف التحويل.

1.25.2.10. خصائص الوحدات

يقوم مدير الصندوق بإصدار عدد محدود من وحدات الاستثمار في الصندوق تكون كلها من نفس الفئة وتمثل كل وحدة منها مصلحة مشتركة فردية متساوية في الصندوق. ويملك كل مستثمر مصلحة غير قابلة للتجزئة في أصول الصندوق، بناءً على صافي قيمة أصول الوحدات التي يمتلكها. ويكون لمدير الصندوق حق ممارسة جميع الحقوق المتصلة بالاستثمارات العقارية أو أي استثمارات أخرى موجودة في محفظة الصندوق والتي تشمل حق التصويت في اجتماعات الجمعيات. وتكون جميع الوحدات مقومة بعملة محددة وهي الريال السعودي.

1.26. إجراء التعديلات على الشروط والأحكام

تظل هذه الشروط والأحكام سارية المفعول إلى حين تعديلها من قبل مدير الصندوق، بشرط الحصول على اعتماد مجلس إدارة الصندوق وموافقة مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية والهيئة الشرعية، وإشعار مالكي الوحدات بالتعديلات الهامة التي تم إدخالها قبل (30) يوم عمل من دخول هذه التعديلات حيز التنفيذ.

وفي حال كانت أي من تلك التعديلات تحتوي على تغييرات أساسية حسب التعريف الموضح في قائمة المصطلحات من هذه الشروط والأحكام، فإنه ينبغي الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق الذين تمثل ملكيتهم أكثر من (50%) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في إجتماع مالكي الوحدات سواء كان حضورهم شخصيا أو وكالة أو بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

1.27. النظام المطبق

تخضع شروط وأحكام الصندوق أنظمة المملكة العربية السعودية السارية وللقواعد واللوائح التي تصدرها هيئة السوق المالية من وقت لآخر، كما يقر مدير الصندوق بأن هذه الشروط والأحكام وكذلك وثائق الصندوق الأخرى مطابقة لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري ومتوافقة مع التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، كما أنها تحتوي على إفصاح كامل وصحيح وعادل بجميع الحقائق الجوهرية ذات العلاقة بصندوق استثماري عقاري متداول مقفل والمطروح طرحاً عاماً.

2. الملحق الأول (ملخص الإفصاح المالي)

نوع الأتعاب والرسوم / المصاريف	المبلغ / النسبة	أساس حسابها	طريقة تحصيلها	وقت دفعها
رسوم الإشتراك	1%	من إجمالي قيمة الإشتراك للمستثمر	من مبلغ الإشتراك في الصندوق	مرة واحدة عند الإشتراك تدفع لمدير الصندوق
رسوم الإدارة	1.2% من صافي قيمة الأصول سنوياً	تناسبي بعدد الأيام التي مضت على إطلاق الصندوق	من صافي قيمة أصول الصندوق	كل ستة أشهر تدفع لمدير الصندوق
رسوم التسجيل	1- خدمة إنشاء سجل الملاك 50,000 ريال بالإضافة إلى 2 ريال عن كل مستثمر وبحد أقصى 500 ألف ريال . 2- خدمة إدارة سجل الملاك 400,000 ريال سنوياً .	1- مبلغ مقطوع لمرة واحدة 2- مبلغ مقطوع بناء على أن رأس مال الصندوق.	من إجمالي أصول الصندوق	1- قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق. 2- نهاية السنة.
رسوم الإدراج	1- خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق 50,000 ريال . 2- خدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ: 0.03% من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50 ألف ريال وحد أعلى قدره 300 ألف ريال.	1- مبلغ مقطوع لمرة واحدة 2- مبلغ مقطوع لمرة واحدة	من إجمالي أصول الصندوق	قبل إدراج وتداول وحدات الصندوق
رسوم الحفظ	ريال سنوياً100,000	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق	من إجمالي أصول الصندوق	مرة واحدة نهاية السنة
رسوم التعاملات	حتى 1% من قيمة العقار	مرة واحدة عند شراء/بيع العقار.	من إجمالي أصول الصندوق	بعد إتمام الصفقة تدفع لمدير الصندوق
رسوم المحاسب القانوني	ريال سنوياً40,000	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق	من إجمالي أصول الصندوق	كل ستة أشهر
رسوم المستشار المالي	2%	تحسب من قيمة التمويل الذي يحصل عليه مدير الصندوق	تخصم من مبلغ التمويل الذي يحصل عليه الصندوق	بعد الحصول على التمويل
رسوم مدير العقار	حتى 7% سنوياً	من إجمالي إيجارات العقار الذي سيديره، وفي العقارات الحالية لا يوجد أي مصاريف لمدير العقار حيث أن كل مستأجر سيدير العقار الذي يستأجره.	من إجمالي أصول الصندوق	كل ستة أشهر
رسوم الهيئة الشرعية	ريال سنوياً33,000	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق	من إجمالي أصول الصندوق	كل ستة أشهر
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	ريال سنوياً40,000	5000 ريال عن كل إجتماع للعضو المستقل فقط وبحد أقصى 4 إجتماعات في السنة الواحدة.	من إجمالي أصول الصندوق	بعد إجتماع مجلس الإدارة
رسوم السعي	2.5% من قيمة العقار	مرة واحدة عند شراء العقار تدفع للوسطاء	من إجمالي أصول الصندوق	بعد إتمام الصفقة
المصاريف الأخرى	0.25% من إجمالي أصول الصندوق سنوياً كحد أعلى	تناسبي بعدد الأيام التي مضت على إطلاق الصندوق	من إجمالي أصول الصندوق	كل ستة أشهر
الرسوم الرقابية	ريال سنوياً7,500	مبلغ مقطوع كل سنة على الصندوق للهيئة	من إجمالي أصول الصندوق	مرة واحدة نهاية السنة

3. الملحق الثاني (معايير الهيئة الشرعية)

أ. المعايير الشرعية لأجور مدير الصندوق

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

ب. المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه

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

ت. المعايير الشرعية لتأجير أصول الصندوق وبيعها

- يستثمر الصندوق أمواله في مشاريع عقارية مباحة شرعاً وليس لديها ارتباط بالفائدة الربوية.
- لا يجوز للصندوق أن يحتسب أي فوائد ربوية في حال تأخر أي طرف عن سداد التزاماته، وله اتخاذ الإجراءات القضائية المناسبة للحصول على مستحقاته.
- يجوز لمدير الصندوق تأجير العقارات شرط ألا يؤجرها لمن يزاول نشاطاً محرماً شرعاً؛ كالتأجير على البنوك الربوية.
- لا يجوز أن يستثمر مدير الصندوق في العقارات التي تتركز أنشطة المستأجرين فيها على الأنشطة المحرمة التالية:

  - القمار.
  - بيع وإنتاج الكحول.
  - إنتاج التبغ.
  - صنع الأسلحة.
  - الدعارة.
  - المخدرات.
  - التأمين التجاري ومؤسسات التمويل الربوي.
  - أي أنشطة غير متوافقة أخرى تحددها الهيئة الشرعية.

- يمكن لمدير الصندوق أن يستثمر في العقارات المؤجرة إلى شركات أو أشخاص لا يتوافقون مع المعايير المبينة أعلاه بما فيهم البنوك، شركات التأمين، القمار، الكحول .... إلخ على أن يكون الإيجار المتحصل من هذه الجهات يمثل ما نسبته 5% أو أقل من مجموع الإيجارات المتحصلة من العقار مع مراعاة الشروط التالية:
  - الإيراد المتحصل من هذه الجهات يتم التصدق به إلى الجهات الخيرية بعد أخذ موافقة الهيئة الشرعية.
  - إذا كان مدير الصندوق يستطيع استبدال المستأجر ذو النشاط الغير المتوافق مع مستأجر نشاطه متوافق مع الضوابط والأحكام الشرعية دون إلحاق ضرر بالصندوق من الناحية المالية والقانونية فعليه المضي قدما في استبدال المستأجر بعد إعطائه إنذار كتابي مدته 3 شهور.
  - إذا كان الإجراء المذكور أعلاه سيسبب أضرار مالية أو قانونية على الصندوق ففي هذه الحالة يترك هذا المستأجر إلى أن تنتهي مدة الإجارة ولا يتم تجديد العقد.
  - إذا استثمر مدير الصندوق في عقار لا يوجد به مستأجرين أو كان كل المستأجرين نشاطهم متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية فلا يجوز لمدير الصندوق تأجير العقار لمستأجر نشاطه غير متوافق مع الأحكام والضوابط الشرعية حتى ولو كان المدخول من هذا المستأجر أقل من 5% من مجموع الإيجارات المتحصلة.

SHARIYAH
REVIEW BUREAU

4. **الملحق الثالث (مثال توضيحي لآلية إحتساب الرسوم على افتراض أن حجم الصندوق 100 مليون والعائد 10% وقيمة الإستثمار 100 ألف) ***

الرسوم والمصاريف	القيمة بالريال
حجم الصندوق	100,000,000ريال
الدخل السنوي التأجيري	10,000,000ريال
مبلغ الإشتراك بالريال	100,000ريال
رسوم الإشتراك 1% *	1,000 ريال
عدد الوحدات للمستثمر	10,000 وحدة
إجمالي الإيرادات	10,000ريال
رسوم الحفظ	100 ريال
رسوم المحاسب القانوني	40 ريال
رسوم الهيئة الشرعية	33 ريال
رسوم الإدراج والتسجيل	220 ريال
رسوم مدير العقار 7% *	700 ريال
رسوم رقابية	7.5 ريال
مكافأة أعضاء مجلس إدارة الصندوق	40 ريال
مصاريف أخرى 0.25 %	250 ريال
إجمالي الرسوم والمصاريف قبل إحتساب رسوم الإدارة	**1,390.5 ريال**
صافي قيمة أصول المستثمر	98,609.5 ريال
رسوم الإدارة 1.2 %	1,183.3 ريال
إجمالي الرسوم والمصاريف	**2,573.8 ريال**
صافي ربح الوحدة	0.74ريال

* مبلغ الإشتراك غير مشمول من ضمن المصاريف والرسوم.

* رسوم مدير العقار بافتراض أنها 7% من الإيجار المحصل. (وهي ليست على العقارات الحالية للصندوق).

* يقر مدير الصندوق بأن هذه المبالغ تعتبر تقديرية تستند على إتفاقيات تعاقدية كما هو موضح في الفقرة 1.9 وسيتم ذكر المصاريف الفعلية في التقرير السنوي للصندوق.

توقيع العميل: .....

التاريخ: .....

صندوق مشاركة ريت

طلب الاشتراك
Subscription Form

Customer Details — بيانات العميل

Subscriber Name: ..... اسم المشترك:

Investment Account no. in Musharaka (if any): ..... رقم الحساب الاستثماري لدى مشاركة المالية (إن وجد):

Customer Bank Details — البيانات البنكية للعميل

Bank Name: ..... اسم البنك:

IBAN no. ..... رقم الايبان:

For Individuals — للأفراد

ID No. ..... رقم الهوية Nationality ..... الجنسية

ID Type — **نوع الهوية**

Passport ☐ جواز سفر Residence Permit ☐ رخصة إقامة National ID ☐ الهوية الوطنية

☐ Other ..... ☐ أخرى

For Corporate — للشركات

ID Type — **نوع الهوية**

ID No. ..... رقمها

☐ Other ..... أخرى ☐ License ☐ ترخيص CR ☐ سجل تجاري

Address for Correspondence ..... عنوان المراسلة

Phone ..... الهاتف Postal Code ..... الرمز البريدي P.O. Box ..... صندوق البريد

E-mail ..... البريد الالكتروني Mobile ..... الجوال

Subscription details — تفاصيل الاشتراك

إجمالي المبلغ Total Amount	رسوم الاشتراك Subscription Fees	صافي مبلغ الاشتراك Net Subscription Amount	عدد الوحدات No. of Units

يتم إيداع / تحويل إجمالي المبلغ في حساب "شركة مشاركة المالية" حسب التفاصيل التالية:
البنك: مصرف الانماء, **رقم الحساب:** 68200507472001 **الآيبان:** SA97 0500 0068 2005 0747 2001
أو من خلال شيك مصرفي باسم "شركة مشاركة المالية"

Entire amount is deposited/transferred in the account of "Musharaka Capital Company" according to the following details:
Bank: Al Inma Bank, **Account number:** 68200507472001, **IBAN number:** SA97 0500 0068 2005 0747 2001
or through bank cheque on the name of "Musharaka Capital Company".

Deposit Method — نوع الإيداع

Transfer ☐ حوالة Cheque ☐ شيك

Transfer or Cheque No. ..... رقم الشيك/ الحوالة

Bank Name ..... اسم البنك

Include Copy of Transfer or Deposit Form — يجب ارفاق صورة من الحوالة أو نموذج الايداع

Units Depository Information — معلومات إيداع الوحدات

Investment Company Name ..... اسم الشركة الاستثمارية المرخص لها

Investment Account no. ..... رقم الحساب الاستثماري

Portfolio no. ..... رقم المحفظة الاستثمارية

Subscriber's portfolio should be active — يجب أن تكون المحفظة الاستثمارية الخاصة بالعميل نشطة

Agreement and Signature — الموافقة والتوقيع

بالتوقيع على طلب الاشتراك هذا أقر/نقر بأنني/أننا قد حصلت/حصلنا على نسخة من مذكرة الشروط والأحكام المتضمنة شروط وأحكام صندوق مشاركة ريت والملاحق الخاصة بها وقمت/قمنا بالاطلاع عليها وفهم ماجاء فيها والموافقة عليها وبناء عليه قمت/قمنا بالتوقيع.

By signing this form, I / we acknowledge that I / we have received a copy of the terms and conditions of Musharaka REIT Fund and all relevant appendices and I / we have carefully read and understood it and accordingly I / we sign below.

Date ..... التاريخ Name ..... الاسم

Signature ..... التوقيع

For Company Use — للاستخدام الداخلي للشركة

تاريخ الإيداع ..... تاريخ الاستحقاق .....

اسم موظف المطابقة والإلتزام ..... التوقيع .....

اسم موظف علاقات العملاء ..... التوقيع .....

اسم موظف العمليات ..... التوقيع .....