

# الشروط والأحكام

## صندوق المعدر ريت

صندوق استثماري عقاري متداول ومدرج في السوق المالية السعودية  
(صندوق مغلق)

مدير الصندوق

أصول وبخايت  
OSOOL&BAKHEET

الاستثمارية | INVESTMENT

- إن شروط و أحكام صندوق المعدر ريت والذي تديره شركة أصول و بخيت الاستثمارية خاضعة للوائح الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، وتتضمن معلومات كاملة وواضحة وصحيحة ومحدثة وغير مضللة عن صندوق الاستثمار.
- على المستثمرين المحتملين قراءة شروط وأحكام الصندوق قبل اتخاذ أي قرار استثماري بشأن الصندوق.
- لقد قمت/قمنا بقراءة الشروط والأحكام والملحق الخاص بالصندوق وفهم ما جاء بها والموافقة عليها وتم الحصول على نسخة منها والتوقيع عليها.
- يجب على المستثمرين المحتملين إجراء ما يلزم من دراسة للتحقق من الفرص الاستثمارية المعروضة بموجب هذه الوثيقة والاستعانة بمستشار خاص في شؤون الزكاة والضرائب بخصوص ما قد يتطلب عليهم من زكاة أو ضرائب نتيجة لامتلاك وحدات في الصندوق أو تداولها أو التصرف بها بأي شكل آخر، ولا يجوز للمستثمرين المحتملين اعتبار الآراء والتقديرات المقدمة من قبل مدير الصندوق في هذه الشروط والأحكام بمناسبة توصيات للاستثمار في الصندوق.
- صدرت شروط وأحكام هذا الصندوق بتاريخ 13/06/2017 م (الموافق 1438/09/18هـ). وتم اجراء اخر تعديل عليها بتاريخ 12/12/2018 م (الموافق 05/04/1440هـ).
- تم ت موافقة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية على تأسيس هذا الصندوق وطرح وحداته طرحاً عاماً بتاريخ 1438/09/18 (الموافق 2017/06/13).

اشعار هام

على كل مستثمر محتمل قراءة هذه الشروط والاحكام بعناية تامة بالكامل قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بالصندوق. ولا يجوز أن يتعامل المستثمرون المحتملون مع محتويات هذه الشروط والاحكام على أنها استشارة استثمارية، أو ضريبية، أو زكوية، أو قانونية، بل يجب على جميع المستثمرين قراءة هذه الشروط والاحكام والتحري بأنفسهم، والتحقق من فرصه الاستثمار في الصندوق واختبارها، وذلك فيما يتعلق بالمزايا والمخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق. ويُنصح المستثمرون باستشارة مستشاريهم المهنيين، ومستشاري الضرائب ومستشاريهم القانونيين والمحاسبين بشأن شراء وحدات في الصندوق والاحتفاظ بها والتصرف فيها.

بـ. تم إعداد هذه الشروط والأحكام من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية، وهي شركة سعودية مساهمة مغلقة، بموجب السجل التجاري رقم 1010219805 وتاريخ 2/05/1427 هـ (الموافق 29/05/2006 م) ومرخصة كـ "شخص مرخص له" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 07-8126، ووفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١ - ١٩٣ - ٢٠٠٦ /٦/١٤٢٧ (الموافق 15/7/2006م) بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٢/٦/١٤٢٤ هـ (الموافق 31/07/2003 م)، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ٦ - ١٣٠ - ٢٠١٦ /١/١٤٣٨ (الموافق 24/10/2016م) بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٠) وتاريخ ٢/٦/١٤٢٤ هـ (الموافق 31/07/2003 م).

يصنف مستوى المخاطر في الصندوق بمخاطر متوسطة إلى مرتفعة، لذا فقد لا يكون مناسباً للمستثمرين الذين يرغبون في الاستثمار قليل المخاطر، إذ أن أسعار وحدات الصندوق أو العوائد النقدية يمكن أن تهبط بسبب المخاطر التي قد يتعرض لها الصندوق. وبالتالي، قد لا يسترد المستثمر المبلغ الأصلي الذي تم استثماره. لذا ننصح المستثمر باستشارة مستشار مالي مستقل مرخص من هيئة السوق المالية قبل اتخاذ قرار الاستثمار. ويجب أن يكون المستثمرون المحتملون على علم بأن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر عالية ولا يصلح إلا للمستثمرين الملمين بالمخاطر التي ينطوي عليها ويفهمون هذه المخاطر، والقادرين على تحمل خسارة رؤوس أموالهم المستثمرة جزئياً أو كلياً (للمزيد من المعلومات عن مخاطر الاستثمار في الصندوق، الرجاء الرجوع إلى المادة "Z" من هذه الشروط والأحكام).

د. يتحمل مدير الصندوق مسؤولية المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي يؤكد مدير الصندوق حسب علمه (بعد أن بذل القدر المعقول من العناية المهنية للتأكد من ذلك) أنها لا تتضمن أي إفادة غير صحيحة أو مضللة ولا تغفل أيًّاً من أمور شرط اللوائح التنفيذية الصادرة من مجلس هيئة السوق المالية تضمينها فيه. ولا تتحمل هيئة السوق المالية أي مسؤولية عن محتويات هذه الشروط والأحكام، ولا تعطي أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخلص نفسها صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتجه عملاً ورد في هذه الوثيقة أو عن الاعتماد على أي جزء منها، ويجب على الراغبين في شراء وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذه الشروط والأحكام التبكيت على مسؤولية المعلومات المتعلقة بالصندوق.

٥. تمت الإشارة إلى جميع التواریخ هجرياً و ما يقابلها ميلادياً أو العکس، و في حال عدم توافق التاريخ الهجري مع الميلادي يتم الأخذ بالتاریخ المذکوم، أولاً.

## اسم وعنوان مدير الصندوق:

شركة أصول و بخت الاستثمارية

ص ٦٣٧٦، ١١٥٢٦ الياض، ب. ٦٣٧٦، ١١٥٢٦

المملكة العربية السعودية

هاتف: 966-11-419-1797

فاسخ: 966-11-419-1899

بريد إلكتروني: WMD@OBIC.COM.SA

4	ملخص الصندوق .....
6	قائمة المصطلحات .....
9	دليل الصندوق .....
10	الشروط والأحكام .....
10	أ. اسم الصندوق ونوعه .....
10	ب. عنوان مدير الصندوق .....
10	ج. مدة الصندوق .....
10	د. أهداف الصندوق .....
10	هـ. وصف غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية .....
10	و. ملخص استراتيجيات الصندوق .....
31	زـ. مخاطر الاستثمار في الصندوق .....
37	طـ. الاشتراك .....
40	يـ. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة .....
43	كـ. تثمين أصول الصندوق .....
44	لـ. تداول وحدات الصندوق .....
44	مـ. إنقضاء الصندوق وتصرفاته .....
45	نـ. مجلس إدارة الصندوق .....
48	سـ. مدير الصندوق .....
49	عـ. أمين الحفظ .....
49	فـ. مدير الأموال (المطور) .....
49	صـ. المحاسب القانوني .....
49	قـ. القوائم المالية .....
49	رـ. تضارب المصالح .....
51	شـ. الأفصاح لمالكي الوحدات .....
52	تـ. معلومات أخرى .....
53	ثـ. تعديل الشروط والأحكام .....
53	خـ. النظام المطبق .....
53	ذـ. إقرار من مالك الوحدات .....
54	الملحق (1): ملخص الإفصاح المالي .....
56	الملحق (2): معلومات حول عقود الإيجار الحالية .....

<b>نوع الصندوق</b>	: صندوق استثمار عقاري متداول مغلق تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
<b>عملة الصندوق</b>	: ريال سعودي.
<b>مدة الصندوق</b>	: 99 سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدد مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.
<b>الأهداف الاستثمارية للصندوق</b>	<p>يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية داخل المملكة العربية السعودية وقابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري ، وتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق سنويًا.</p> <p>ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصول الصندوق في مشاريع التطوير العقارية شريطة:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. إلا تقل أصول الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن 75٪ من إجمالي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة، و</li> <li>2. لا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء.</li> </ol>
<b>حجم الصندوق</b>	: 613,700,000 ريال سعودي.
<b>سعر الوحدة</b>	: 10 ريالات سعودية.
<b>درجة المخاطر</b>	: متوسطة إلى عالية (يرجى مراجعة المادة "ز" من هذه الشروط والأحكام لمعرفة التفاصيل عن المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق).
<b>الحد الأدنى للاشتراك</b>	: 10,000 ريال سعودي مضافاً إليها قيمة رسوم الإشتراك، كما أنه من الممكن تخصيص مبلغ أقل من الحد الأدنى للإشتراك بسبب عدد المكتتبين الكبير خلال فترة الطرح الأولي.
<b>الحد الأدنى للملكية</b>	: لا يوجد.
<b>سياسة توزيع الأرباح</b>	: سيتم توزيع أرباح سنوية على ملاك الوحدات (في حال تحققت) لا تقل عن تسعين بالمائة (%) من صافي أرباح الصندوق خلال الربع الأول، وذلك في شهر مارس من كل عام.
<b>فترة الطرح الأولي</b>	: تاريخ بداية قبول الاشتراكات خلال فترة الطرح الأولي : 1438/10/08هـ الموافق 2017/07/02م . تاريخ الانتهاء من فترة الطرح الأولي : 1438/10/12هـ الموافق 2017/07/06م.
<b>عدد مرات التقويم</b>	: مرتان سنويًا - كل ستة أشهر من السنة المالية للصندوق (30 يونيو و 31 ديسمبر من كل سنة ميلادية).
<b>رسوم الاشتراك</b>	: تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك و بعد تخصيص الوحدات، وبقيمة 2% من إجمالي مبلغ الإشتراك. وسيقوم مدير الصندوق بالتنازل/حسم كامل رسوم الاشتراك لباتعي الأصول العقارية (الاشتراك العيني) الواردة بياناتهم في المادة "ط" من هذه الشروط والأحكام.
<b>رسوم إدارة الصندوق</b>	: رسوم سنوية تعادل 0.50% من صافي قيمة أصول الصندوق، وتحسب بشكل يومي وتدفع بشكل ربع سنوي.
<b>أتعاب مدير الأموال</b>	: أتعاب سنوية تعادل 5% من الإيراد الكلي الذي تم تحصيله بالفعل من الأصول العقارية، على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي.
<b>أتعاب التطوير</b>	: في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالأشراف / العمل على تطوير المشروع على شكل نسبة منوية من تكاليف إنشاء المشروع وبحسب السعر السائد بالسوق و بحد أقصى 15% من تكاليف انشاء المشروع.
<b>رسوم الحفظ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• مبلغ 90,000 ريال سعودي سنويًا</li> <li>• مبلغ 40,000 ريال سعودي رسوم تأسيس وتدفع لمرة واحدة عند توقيع العقد مع أمين الحفظ.</li> <li>• مبلغ 2,000 ريال لكل عملية بيع أو شراء أو إصدار صك حديد لأصول الصندوق.</li> </ul>
<b>أتعاب المحاسب القانوني</b>	: مبلغ 32,000 ريال سعودي سنويًا.
<b>رسوم التمويل</b>	: يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكلة التمويل الخاص بالصندوق، إن وجد، وبحسب السعر السائد بالسوق.
<b>أتعاب أعضاء مجلس الإدارة</b>	: يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتකدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات بالإضافة إلى بدل الحضور وبواقع 3,000 ريال سعودي للجتماع الواحد.

على أن لا يزيد مجموع هذه التكاليف والبدلات للأعضاء مجتمعين عن 100,000 ريال سنوياً، ولن يتضمن أعضاء المجلس من موظفي مدير الصندوق أي بدلات أو مكافآت نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق.  
وينتظر مدير الصندوق مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (مجتمعين) وواقع 200,000 ريال سعودي سنوياً.

ينتظر الصندوق كافة الرسوم والمصاريف والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق، كما ينتظر المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير أو من الأطراف ذوي العلاقة مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وتکاليف التأمين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية، إضافة لـأية ضرائب أو رسوم إن وجدت. ومن المتوقع ألا تزيد هذه التكاليف عن 1% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.

#### **المصاريف الأخرى**

يحصل مدير الصندوق على نسبة 1% من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه من قبل الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإنتمام العملية. وتكون أتعاب التعامل مستحقة السداد بعد إنتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري.  
بالإضافة إلى ذلك، سيتحمل الصندوق جميع مصاريف وتكاليف ورسوم التعامل/التعاملات مثل البيع والشراء والاستحواذ على أصول وتکاليف الاستشارية والقانونية الخاصة بذلك. وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف (في حال وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة.

#### **رسوم التعامل**

يتم التعامل بالوحدات عبر نظام (تداول) عند الإدراج، بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول) وبالتالي، يجوز لمالك الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل السوق المالية مباشرة.

#### **تداول الوحدات**

لا يتولى مدير الصندوق إخراج زكاة الوحدات الاستثمارية عن المستثمرين وتقع على مالك الوحدة مسؤولية إخراج زكاة ما يملك من وحدات استثمارية.

#### **الزكاة**

إن الرسوم والعمولات والمصروفات المستحقة لشركة أصول وبخليط الاستثمارية أو الأطراف الأخرى لا تشمل الرسوم الحكومية/الضرائب، وسيتحمل الصندوق الرسوم الحكومية/الضرائب بشكل منفصل وفقاً للتشريعات واللوائح التنفيذية ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة.

#### **الرسوم الحكومية/ الضرائب**

تعني هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية شاملة حيّثما يسمح النص، أي لجنة، أو لجنة فرعية، أو موظف، أو وكيل يمكن أن يتم تفویضه لأداء أي وظيفة من وظائف الهيئة.	<b>"الهيئة" أو "هيئة السوق المالية"</b> :
لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية السعودية.	<b>لائحة الأشخاص المرخص لهم</b> :
لائحة صناديق الاستثمار العقاري، والصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.	<b>لائحة صناديق الاستثمار العقاري</b> :
لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.	<b>لائحة صناديق الاستثمار</b> :
تعني التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.	<b>التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة</b> :
تعني شركة أصول وبخت الاستثمارية، شركة سعودية مساهمة مغلقة، بموجب السجل التجاري رقم 1010219805 وتاريخ 1427/05/02 هـ الموافق 2006/05/29 م ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 08126-07 لمزاولة نشاط التعامل بصفة أصليل ووكيل والإدارة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.	<b>"شركة أصول وبخت الاستثمارية" أو "مدير الصندوق"</b> :
هو مجلس إدارة يُعين أعضاءه مدير الصندوق، وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ لمراقبة أعمال مدير الصندوق وسير أعمال الصندوق.	<b>مجلس إدارة الصندوق</b> :
عضو من أعضاء مجلس الإدارة ليس موظفاً ولا عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ الصندوق، كما أنه ليس بذوي علاقة جوهرية بعمل أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ ذلك الصندوق.	<b>عضو مجلس إدارة مستقل</b> :
جهة أو عدة جهات - حاصلة على التراخيص اللازمة لمزاولة أعمالها وأنشطتها من الجهات الحكومية ذات العلاقة - يعيّنها مدير الصندوق لتقوم بإدارة العقارات محل استثمار الصندوق و تكون مسؤولة عن جميع الخدمات المتعلقة بإدارة العقارات ومن ضمنها على سبيل المثال: إدارة وتشغيل العقارات و صيانتها و خدمات الناجير و تحصيل الإيجار، وتعني في هذه الشروط و الأحكام مؤسسة مداد الخير للعقارات بموجب السجل التجاري رقم 1010268694 وتاريخ 1430/6/6 هـ الموافق 2009/05/30 م.	<b>مدير الأموال</b> :
يعني شخص مرخص له ممارسة أعمال الأوراق المالية .	<b>الشخص المرخص له</b> :
مسؤول المطابقة والالتزام لدى شركة أصول وبخت الاستثمارية الذي يتم تعيينه وفقاً لنص الفقرة (أ) من المادة السابعة والخمسين من لائحة الأشخاص المرخص لهم.	<b>مسؤول المطابقة والالتزام</b> :
يعني صندوق المعدّر ريت.	<b>الصندوق</b> :
مدة الصندوق هي 99 سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدد مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعدأخذ موافقة هيئة السوق المالية.	<b>مدة الصندوق</b> :
مجموع قيمة الوحدات عند بداية كل يوم تعامل.	<b>إجمالي قيمة أصول الصندوق /رأس مال الصندوق</b> :
التعويض والمصاريف والأتعاب المتعلقة بالخدمات الاستشارية التي يتم دفعها لمدير الصندوق.	<b>رسوم إدارة الصندوق</b> :
هو ما يقدمه المشترك من مقابل نقدي أو عيني لغرض الاستثمار في الصندوق من خلال تملك وحدات في الصندوق وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه.	<b>اشتراك</b> :
حصة المالك في الصندوق وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعرة في صافي أصول الصندوق التي تمنح المستثمر حق المشاركة في ملكية أصول الصندوق على أساس نسبي وفقاً لعدد الوحدات التي يملّكها المستثمر .	<b>الوحدة</b> :
مصطلحات متراوفة، ويستخدم كل منها للإشارة إلى الشخص الذي يملك وحدات في صندوق المعدّر ريت.	<b>"مالك وحدة" أو "مالك وحدات "</b> :

## التغييرات الأساسية

- تعني أيًّا من الحالات الآتية:

  1. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته.
  2. التغيير الذي يكون له تأثير سلبي وجوهري على حاملي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
  3. التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
  4. زيادة رأس مال الصندوق.
  5. أي حالات أخرى ترى الهيئة أنها تغيراً أساسياً وتبلغ بها مدير الصندوق.

## الطرح

- يعني الطرح العام للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.

## صافي قيمة الأصول للوحدة

- يعني صافي قيمة أصول الصندوق كما هو محدد في المادة "ك" من هذه الشروط والأحكام.
- يقصد به اليوم الذي يتم فيه حساب صافي قيمة أصول الصندوق، ويتم التقييم كل ستة أشهر في 30 يونيو و 31 ديسمبر من كل سنة ميلادية.
- أي ريال سعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.

## صافي قيمة الأصول

### يوم التقويم

### "ريال" أو "ريال سعودي"

## صناديق أسواق النقد

- وهي صناديق استثمار يتمثل هدفها الوحيد الاستثمار في الأوراق المالية قصيرة الأجل وصفقات سوق النقد وفقاً للائحة صناديق الاستثمار.

## صفقات المراقبة

- صفقات ينفذها الصندوق عن طريق تملك سلع وبيعها بالأجل، حيث يبدي العميل رغبته في شراء سلعة من الصندوق بالأجل، ثم يشتري الصندوق السلعة من السوق، ويبيعها عليه، وللعميل حق الاحتفاظ بالسلعة أو تسللها وله أن يوكل الصندوق في بيعها في السوق، كما يمكن تنفيذها بتوكيل الصندوق مؤسسة مالية بشراء سلع من السوق الدولية للصندوق بثمن حال ومن ثم بيعها الصندوق على المؤسسة المالية أو غيرها بثمن مؤجل.

## نموذج طلب الاشتراك

- النموذج المستخدم لطلب الاشتراك في الصندوق وأي مستندات مطلوبة حسب لوائح هيئة السوق المالية وقواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وأي معلومات مرفقة يوقعها العميل بغض الاشتراك في وحدات الصندوق شريطة اعتماد مدير الصندوق.

## السنة المالية

- هي السنة الميلادية والمدة الزمنية التي يتم في بدايتها توثيق وتسجيل جميع العمليات المالية للصندوق وفي نهايتها يتم إعداد القوائم المالية والتي تكون من 12 شهراً ميلادياً.

## الربع

- مدة ثلاثة أشهر من كل سنة مالية تنتهي في اليوم الأخير من الأشهر (مارس / يونيو / سبتمبر / ديسمبر) من كل عام.

## "اليوم" أو "يوم عمل"

## صافي أرباح الصندوق

- يوم العمل الرسمي الذي تكون فيه البنوك مفتوحة للعمل في المملكة العربية السعودية.
- يقصد به إجمالي عوائد الصندوق بما في ذلك الدخل التأجيري بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحملها الصندوق.

## طرف ذوو علاقة

- 1. مدير الصندوق
- 2. أمين الحفظ
- 3. مدير الأموال
- 4. المثنى
- 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 صندوق الاستثمار العقاري المتداول
- 8. أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم

## تداول

- تعني أي سوق مالي عاملة في المملكة العربية السعودية (أو سيتم ترخيصه لاحقاً) ومنها على سبيل المثال السوق الرئيسية والسوق الموازية (نمو).

## أسواق المال السعودية

- تعني الأصول العقارية الموضحة في الملخص التعاري عن الأصول العقارية وأي أصول عقارية يتملکها الصندوق لاحقاً.

## أصول الصندوق

**الجمهور**

- كل من يملك وحدة في الصندوق على ألا يكون من الآتي بيانهم:
1. أي مالك وحدات يملك (5%) أو أكثر من وحدات الصندوق.
  2. مدير الصندوق وتابعه.
  3. أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

**عقود المنفعة**

تعني العقود التي يتم بموجبها شراء حق الانتفاع بتلك الأصول لفترة زمنية محددة ولا يترتب على شراء حق الانتفاع اكتساب الملكية التامة للأصول بحيث تبقى تلك الملكية مع مالكها الأساسي، وتعني في هذه الشروط والأحكام عقود المنفعة الخاصة بالأصول العقارية الوارد بياناتها في الصفحات 23، 25، 27، 29 من هذه الشروط والأحكام.

**الجهات المستلمة**

تعني مدير الصندوق و الذي سيقوم باستلام نماذج الاشتراك وشروط وأحكام الصندوق و البنك المحدد في نموذج الاشتراك الذي سيقوم باستلام مبالغ الإشتراك من المستثمرين المحتملين.

اسم الصندوق

**أصول وبخيت**  
OSOOL&BAKHEET  
INVESTMENT | استثمار

مدير الصندوق

أمين الحفظ

**بيت التمويل السعودي الكويتي**  
Saudi Kuwaiti Finance House  


المحاسب القانوني

**PKF**

المستشار القانوني

**TURKISTANI & ALABBAD**

مدير الأموال

**مداد**

المثمنون العقاريون

**ValuStrat**

**Danat Realty®**  
دانات العقارية

منصة التداول

**تداول**  
Tadawul

الجهة المنظمة

**هيئة السوق المالية**  
Capital Market Authority  


**المعذر ريت AlMa'athar REIT**  
شركة أصول وبخيت الاستثمارية  
طريق الملك فهد، برج البحرين، دور الميزانين  
ص.ب 63762 الرمز البريدي 11526  
الرياض، المملكة العربية السعودية  
هاتف : 00966114191797  
فاكس: 00966114191899  
البريد الإلكتروني: www.obic.com.sa

**شركة بيت التمويل السعودي الكويتي**  
المملكة العربية السعودية  
ص.ب. 5001 الرياض 11523  
طريق الدائري الشرقي - واحة غرانطة للأعمال - مخرج رقم 9  
هاتف 00966115117300  
فاكس 00966112019819  
الموقع الإلكتروني: http://www.skfh.com.sa

**بي كي إف البسام والنمر**  
المملكة العربية السعودية  
ص.ب. 28355 الرياض 11473  
شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) - حي السليمانية  
هاتف 00966112065333  
فاكس 00966112065444  
الموقع الإلكتروني: http://www.pkf.com/saudiarabia  
البريد الإلكتروني: ibrahim.albassam@pkf.com

**جهاز أحمد تركستانى ومسارى عبدالعزيز العباد للاستشارات القانونية**  
والمحاماة  
برج هيتا، الدور الرابع  
طريق الملك فهد  
الرياض 11361 المملكة العربية السعودية  
الموقع الإلكتروني: www.talawksa.com

**مؤسسة مداد الخير للعقارات**  
المملكة العربية السعودية  
ص.ب. 300 الرياض 11411  
شارع عبدالله الخريجي - حي العقيق  
هاتف 00966114856057  
فاكس 00966114983951

**-1 شركة فاليو ستراط**  
الطابق السادس، البرج الجنوبي ، مؤسسة الملك خالد  
مجمع الفيصلية طريق الملك فهد  
الرياض المملكة العربية السعودية  
الموقع الإلكتروني: www.valustrat.com  
**-2 شركة دانات لتقدير الأصول**  
المملكة العربية السعودية  
الرياض - الدائري الشمالي بين مخرج 5-6  
ص.ب. 87739 - الرياض  
هاتف: 00966114555557  
فاكس: 00966114551893

**شركة السوق المالية السعودية (تداول)**  
المملكة العربية السعودية  
طريق الملك فهد، أبراج التعاونية، البرج الشمالي  
ص.ب. 60612، الرياض 11555  
هاتف: +966 (11) 218 9999  
فاكس: +966 (11) 218 1220  
الموقع الإلكتروني: www.tadawul.com.sa  
البريد الإلكتروني: webinfo@tadawul.com.sa

**هيئة السوق المالية**  
المملكة العربية السعودية  
طريق الملك فهد، مبنى القاعة  
ص.ب. 87171 الرياض 11642  
الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa  
البريد الإلكتروني: info@cma.org.sa

**أ. اسم الصندوق ونوعه:**

اسم الصندوق "المعذر ريت"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول (مغلق) تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

**ب. عنوان مدير الصندوق:**

شركة أصول وبخيت الاستثمارية .

طريق الملك فهد، برج البحرين، دور الميزانين.

ص.ب. 63762 الرياض 11526 المملكة العربية السعودية.

هاتف: +966-11-419-1797 ، فاكس رقم: +966-11-419-1899

الموقع الإلكتروني: [www.obic.com.sa](http://www.obic.com.sa)

**ج. مدة الصندوق:**

مدة الصندوق هي 99 سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدد مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

**د. أهداف الصندوق:**

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية مدرة لدخل دوري بحيث يتم توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات بشكل سنوي وذلك بعد استلام مدير الصندوق للعوائد الإيجارية للأصول العقارية.

**هـ. وصف غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية:**

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري داخل المملكة العربية السعودية وبما يتوافق مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية الواردة في المادة " و "، وتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق سنويًا. ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصوله في مشاريع التطوير العقارية وذلك وفقاً للقيود المحددة في استراتيجية الصندوق الواردة في المادة " و ".

**جـ. ملخص استراتيجيات الصندوق:**

يقر مدير الصندوق على خلو الأصول العقارية محل إستثمار الصندوق من أي مخالفات نظامية تمنع او قد تتسبب في عدم الاستفادة منها أو تشغيلها، وكذلك على سلامة الأصول العقارية فيهاً وخلوها من أي خلل او عيوب هندسية رئيسية قد تمنع او قد تتسبب في عدم الاستفادة منها أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في اجراء اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

سيعمل الصندوق على تحقيق أهدافه الاستثمارية من خلال اتباع الاستراتيجيات التالية:

**1. أنواع الأصول العقارية التي يستثمر فيها الصندوق.**

يستهدف الصندوق تكوين محفظة استثمارية عقارية متنوعة من خلال تملك أصول عقارية داخل المملكة العربية السعودية قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري والتي من المتوقع أن تدر عوائد على رأس المال المستثمر بما يتماشى مع استراتيجية استثمار الصندوق. ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصوله في مشاريع التطوير العقارية شريطة:

1. الالتفاف استثمارات الصندوق في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة، و
2. ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء.

ويعرض الملخص التعريفي الموضح أدناه الأصول العقارية المكونة لمحفظة الصندوق الاستثمارية بشكل مبدئي:

- ملخص تعريفي عن الأصول العقارية  
-1- ملخص محفظة الصندوق (المبدئية):

الوصف	عدد/قيمة
إجمالي عدد العقارات وعقود المنفعة المراد الاستحواذ عليها	12
عدد العقارات المراد الاستحواذ عليها	8
عدد العقارات تحت عقد المنفعة	4
عدد العقارات المطورة تطوير كامل	11
عدد العقارات قيد الإنشاء*	1
نسبة العقارات المدرة للدخل من مجموع الأصول	100%
نسبة العقارات قيد الإنشاء من مجموع الأصول	8.33%
التكلفة الإجمالية لشراء العقارات (ريال سعودي)	592,616,677
التكلفة الإجمالية لشراء عقد المنفعة (ريال سعودي)	11,030,823
التكلفة المتوقعة لإتمام إنشاء العقار (ريال سعودي)*	10,052,500
إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)	613,700,000
مجموع الإيجارات لكامل اصول الصندوق خلال 12 شهر ماضية (سنة 2016) ( ريال سعودي )	44,959,492
مجموع الإيجارات لكامل اصول الصندوق المستهدف خلال 12 شهر (سنة 2017) ( ريال سعودي )	52,217,920
مجموع مساحات البناء للعقارات حسب رخص البناء (م <sup>2</sup> )	133,838.43
مجموع مساحات البناء لعقد المنفعة حسب رخص البناء (م <sup>2</sup> )	7,376.60
إجمالي نسبة الإشغال (محسوبة بطريقة المتوسط المرجح)	96.85%
نسبة عقد المنفعة من اجمالي حجم الصندوق	1.80%

جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/01 هـ الموافق 2017/05/01 م.

\*يوجد عقار واحد في المراحل النهائية للإنشاء (عقار التخصصي) ولكنه مؤجر وهو تحت الانشاء بناءً على العقد الموقع مع المستأجر النهائي للعقار بعد اتمامه، حيث أن اتفاقية التأجير الموقعة بدأت من فترة بدء تطوير العقار في 2015/10/22 الموافق 1437/01/09 هـ وتنstemr لمدة 22 سنة.

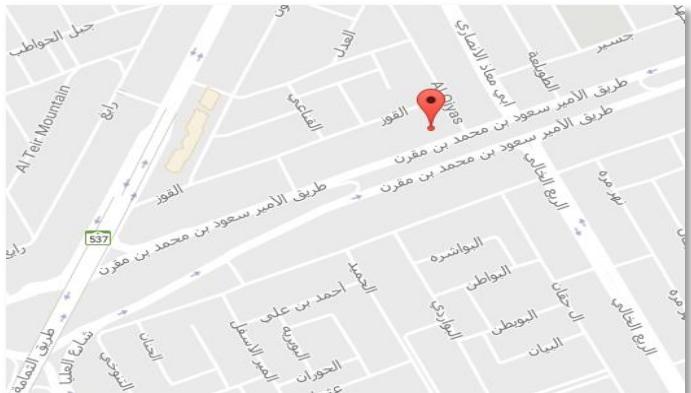
2- ملخص الأصول العقارية: الأصول التي سيتم شرائها/تملكها

العنوان	اسم العقار								
سكنى - تجاري - مكتبي	نوع العقار								
الرياض	المدينة								
المعذر	الحي								
الأمير تركي بن عبدالعزيز الاول	الشارع								
24°40'53.2"N 46°40'03.4"E	احداثيات الموقع								
	كروكى الموقع								
10,709.16	مساحة الارض (م²)								
22,707.37	مساحة البناء (م²، حسب رخصة البناء)								
192,636,980.71	تكلفة شراء العقار (ريال)								
17,653,850	الإيجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)								
نظراً لطبيعة هذا العقار وتنوع مستأجريه وبسبب عدد العقود الكبير والتي يتغدر عرضها جميماً، فقد تم دمج العقود حسب نوع المساحة الإيجارية									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>عدد العقود</th> <th>القيمة سنوياً</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9</td> <td>مستأجرى المعارض (11) عرض (4,761,318)</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>مستأجرى المكاتب (11) مكتب (2,248,000)</td> </tr> <tr> <td>117</td> <td>مستأجرى الوحدات السكنية (117) وحدة سكنية (8,736,200)</td> </tr> </tbody> </table>	عدد العقود	القيمة سنوياً	9	مستأجرى المعارض (11) عرض (4,761,318)	8	مستأجرى المكاتب (11) مكتب (2,248,000)	117	مستأجرى الوحدات السكنية (117) وحدة سكنية (8,736,200)	نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)
عدد العقود	القيمة سنوياً								
9	مستأجرى المعارض (11) عرض (4,761,318)								
8	مستأجرى المكاتب (11) مكتب (2,248,000)								
117	مستأجرى الوحدات السكنية (117) وحدة سكنية (8,736,200)								
(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)									
1436/11/01 هـ الموافق 2015/08/15 م	تاريخ إتمام إنشاء المبني (حسب شهادة اتمام البناء)								
4 أدوار (قو + دور ارضي + دور اول + ملحق علوي)	عدد الأدوار								
11 معرض، 11 مكتب، 132 حدة سكنية	أنواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)								
يوجد 15 وحدة سكنية غير مؤجرة	نسبة الإشغال للعقار								
يقع العقار في زاوية شارع الأمير تركي بن عبدالعزيز الاول وشارع الامير سلطان بن عبدالعزيز، يعتبر العقار منتنوع من حيث القطاعات والمستأجرين	وصف موقع العقار								
بعض العقود تتضمن زيادة في القيمة الإيجارية المنصوص عليها في العقد الموقعة مع المؤجر وتكون على النحو التالي:									
<ul style="list-style-type: none"> <li>قيمة الإيجار السنوي للمستأجر (1) في المعارض (1,157,400) من 01/08/2015 م إلى 30/05/2019 هـ الموافق 1442/07/13 هـ الموافق 2021/03/13 م ويتم زيادتها إلى (1,286,000) من 01/08/2019 م إلى 30/07/2021 هـ الموافق 1446/07/30 هـ الموافق 2021/03/13 م.</li> <li>قيمة الإيجار السنوي للمستأجر (6) في المكاتب تبلغ (1437/04/06) من 06/04/2016 م إلى 16/01/2017 هـ الموافق 1440/04/13 هـ الموافق 2018/12/13 م ويتم زيادتها إلى (206,800) من 06/04/2017 م إلى 05/04/2018 هـ الموافق 1442/04/05 هـ الموافق 2018/12/14 م.</li> <li>قيمة الإيجار السنوي للمستأجر (7) في المكاتب تبلغ (1437/06/14) من 14/06/2016 م إلى 13/03/2017 هـ الموافق 1440/06/18 هـ الموافق 2019/02/18 م ويتم زيادتها إلى (166,100) من 14/06/2017 م إلى 29/01/2021 هـ الموافق 1442/06/14 م.</li> </ul>	ملاحظات إضافية								

وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "س 7" والمادة "ر" من هذه الشروط والأحكام،  
يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الأموال  
مع مدير الصندوق فيما يتعلق بعقار المعدن. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد  
تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها  
10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بعقار المعدن.

### افصاح

جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 05/08/1438هـ الموافق 2017/05/01م.

<b>الربع</b>	<b>اسم العقار</b>
وحدات فندقية - تجاري الرياض الربع	<b>نوع العقار</b> <b>المدينة</b> <b>الحي</b>
الامير سعود بن محمد بن مقرن 24°46'56.2"N 46°38'56.9"E	<b>الشارع</b> <b>احداثيات الموقع</b>
	<b>كروكى الموقع</b>
3,900	<b>مساحة الارض (م²)</b>
8,589.53	<b>مساحة البناء (م²، حسب رخصة البناء)</b>
50,284,948.37	<b>تكلفة شراء العقار (ريال)</b>
3,407,040	<b>الإيجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)</b>
<b>المدة</b>	<b>القيمة سنوياً</b>
من 1437/09/01 هـ الموافق 2016/06/06 م إلى 1447/06/30 هـ الموافق 2025/12/20 م	3,000,000 المستأجر 1 4) معارض 81 وحدة سكنية( )
من 1437/02/26 هـ الموافق 2015/12/08 م إلى 1447/02/25 هـ الموافق 2025/08/19 م	261,040 المستأجر 2 2) معرض( )
من 1437/07/21 هـ الموافق 2016/04/28 م إلى 1441/07/20 هـ الموافق 2020/03/14 م	146,000 المستأجر 3 1) معرض( )
(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)	
1437/04/24 هـ الموافق 2016/02/03 م	<b>تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة اتمام البناء)</b>
4 أدوار (قبو + دور أرضي + دور اول + ملحق علوي)	<b>عدد الأدوار</b>
7 معارض، 81 حدة سكنية	<b>أنواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)</b>
%100	<b>نسبة الإشغال للعقار</b>
يقع العقار في شمال مدينة الرياض بحي الربع ويحده منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الامام سعود بن فيصل ومن الجهة الجنوبية الطريق الدائري الشمالي، ومن الجهة الشرقية طريق الملك عبد العزيز ومن الجهة الغربية طريق الملك فهد	<b>وصف موقع العقار</b>
إن عقد المستأجر 1 يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية منصوص عليها في العقد الموقع مع المؤجر وتكون على النحو التالي : <ul style="list-style-type: none"> <li>• من 1439/07/01 هـ الموافق 1443/06/30 هـ الموافق 2018/03/03 م إلى 1443/06/17 هـ الموافق 2022/02/02 م تصبح القيمة الإيجارية (3,750,000) سنوياً.</li> <li>• من 1443/07/01 هـ الموافق 1447/06/30 هـ الموافق 2022/02/03 م إلى 1447/06/19 هـ الموافق 2025/12/19 م تصبح القيمة الإيجارية (3,800,000) سنوياً.</li> </ul>	<b>ملاحظات إضافية</b>
إن عقد المستأجر 2 يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية منصوص عليها في العقد الموقع مع المؤجر وتكون على النحو التالي : <ul style="list-style-type: none"> <li>• من 1443/02/26 هـ الموافق 2021/10/03 م إلى 1445/02/25 هـ الموافق 2023/09/10 م تصبح القيمة الإيجارية (400,000) سنوياً.</li> <li>• من 1445/02/26 هـ الموافق 1447/02/25 هـ الموافق 2023/09/11 م إلى 1447/02/25 هـ الموافق 2025/08/19 م تصبح القيمة الإيجارية (445,000) سنوياً.</li> </ul>	

وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "س 7" والمادة "ر" من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الأموال مع مدير الصندوق فيما يتعلق بعقار الربيع. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية للأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بعقار الربيع

### افصاح

جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05هـ الموافق 2017/05/01.

المحمدية	اسم العقار
تجاري - مكتبي	نوع العقار
الرياض	المدينة
العليا	الحي
طريق الملك فهد بن عبدالعزيز	الشارع
24°40'55.0"N 46°41'12.1"E	احداثيات الموقع
	كرودي الموقع
2,109	مساحة الأرض (م²)
15,582.92	مساحة البناء (م²، حسب رخصة البناء)
99,581,867.03	تكلفة شراء العقار (ريال)
8,206,300	الإيجار المستهدف حالاً 12 شهر (ريال)
المدة	القيمة سنوياً
من 1436/09/14 هـ الموافق 2015/06/30 م إلى 1446/09/13 هـ الموافق 2025/03/12 م	7,206,300 المستأجر 1 (40 مكتب)
من 1438/01/27 هـ الموافق 2016/10/28 م إلى 1446/01/26 هـ الموافق 2024/08/01 م	1,000,000 المستأجر 2 (4 معارض)
(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)	
1430/04/10 هـ الموافق 2009/04/15 م	تاريخ إتمام إنشاء المبني (حسب شهادة اتمام البناء)
12 دور (2 قبو + دور ارضي + دور ميزانين + 8 أدوار متكررة)	عدد الأدوار
40 مكتب و4 معارض	أنواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)
%100	نسبة الإشغال للعقار
يقع العقار وسط مدينة الرياض بحي العليا على امتداد طريق الملك فهد الذي يطل عليه مباشرةً. ويحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع موسى بن نصیر، ومن الجهة الجنوبية طريق مكة المكرمة ومن الجهة الشرقية طريق الملك فهد يليه شارع العليا ومن الجهة الغربية شارع التخصصي	
ووفقاً لما تم الإفصاح عنه في المادة "س 7" والمادة "ر" من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الأموال مع مدير الصندوق فيما يتعلق بعقارات المحمدية. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائلها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بعقارات المحمدية.	

جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 م.

التخصصي	اسم العقار
تجاري	نوع العقار
الرياض	المدينة

العنوان	العنوان	العنوان
شارع التخصصي	شارع المطرفة	العنوان
24°40'51.4"E 46°40'39.2"N	طريق الملك فهد	العنوان
		العنوان
كروكي الموقع		
4,248		مساحة الأرض (م²)
6,610.61		مساحة البناء (م²، حسب رخصة البناء)
43,680,817.33		تكلفة شراء العقار (ريال)
3,338,820		إيجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)
المدة	القيمة سنوياً	
من 1437/01/09 هـ إلى 1459/09/12 هـ	3,338,820	نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)
(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقد الإيجار الخاص بهذا الأصل العقاري)		
العقارات قيد الإنشاء		تاريخ إتمام إنشاء المبني (حسب شهادة اتمام البناء)
3 أدوار (قبو + دور أرضي + دور ميزانين)		عدد الأدوار
1 صالة عرض		أنواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)
%100		نسبة الإشغال للفعل
يقع العقار في غرب مدينة الرياض بحي المعذر، ويحده منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الإمام محمد بن عبد العزيز ومن الجهة الجنوبية طريق مكة المكرمة ومن الجهة الشرقية طريق الملك فهد ومن الجهة الغربية طريق التخصصي		وصف موقع العقار
المشروع قيد البناء، وهو مؤجر حالياً، وتزيد قيمة الإيجار في حال تم استكمال إنشاء المشروع بناءً على العقد الموقع بين المؤجر والمستأجر وتكون على النحو التالي:		ملاحظات إضافية
• من استكمال إنشاء المشروع إلى 21/10/2027 م الموافق 1449/05/21 هـ سيتم حساب الإيجار بنسبة 88.5% من إجمالي تكلفة قيمة الأرض مضافاً إليها تكاليف الازالة والبناء.		
• من 22/10/2027 م الموافق 1449/05/22 هـ إلى 21/10/2032 م الموافق 1454/07/17 هـ زيادة بنسبة 5% من قيمة آخر إيجار في الفترة السابقة.		
• من 21/10/2032 م الموافق 1454/07/18 هـ إلى 21/10/2037 م الموافق 1459/09/12 هـ زيادة بنسبة 5% من قيمة آخر إيجار في الفترة السابقة.		
وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "س 7" والمادة "ر" من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الأموال مع مدير الصندوق فيما يتعلق بعقار التخصصي. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائد لها أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بعقار التخصصي.		افتتاح

جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 08/05/1438هـ الموافق 01/05/2017م.  
يتعلق استكمال إنشاء المشروع خلال شهر أكتوبر من العام 2017م.

<b>مبنى الصحافة الاول</b>	<b>اسم العقار</b>
تجاري - مكتبي	<b>نوع العقار</b>
الرياض	<b>المدينة</b>
الصحافة	<b>الحي</b>
العليا	<b>الشارع</b>
24°47'49.1"N 46°37'59.8"E	<b>احداثيات الموقع</b>
	<b>كروكى الموقع</b>
2,520	<b>مساحة الارض (م²)</b>
11,340	<b>مساحة البناء (م²، حسب رخصة البناء)</b>
50,102,755.81	<b>تكلفة شراء العقار ( ريال )</b>
4,312,660	<b>الإيجار المستهدف حلال 12 شهر ( ريال )</b>
<b>المدة</b>	<b>القيمة سنويا</b>
ثلاث سنوات من تاريخ 1436/01/22 هـ الموافق 2014/11/14 مـ تتجدد تلقائياً لمدد مماثلة باستثناء ما إذا تم الإخطار بعدم الرغبة بالتجديد	4,312,660 المستأجر 1 (المبني بالكامل)
(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقد الإيجار الخاص بهذا الأصل العقاري)	<b>نبذة عن عقود الإيجار الحالية ( ريال )</b>
1432/12/27 هـ الموافق 2011/11/23 م	<b>تاريخ إتمام إنشاء المبني (حسب شهادة اتمام البناء)</b>
10 أدوار (2 قبو + دور ارضي + 7 أدوار متكررة)	<b>عدد الأدوار</b>
44 مكتب	<b>أنواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)</b>
%100	<b>نسبة الإشغال للعقار</b>
يقع العقار في شمال مدينة الرياض بحي الصحافة ويحده منطقة العقار شمالاً طريق الملك سلمان بن عبدالعزيز، ومن الجهة الجنوبية الطريق الدائري الشمالي، ومن الجهة الشرقية طريق المطار، ومن الجهة الجنوبية طريق العلية الذي يقع عليه العقار مباشرة	<b>وصف موقع العقار</b>
وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "س 7" والمادة "ر" من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الأملكـات مع مدير الصندوق فيما يتعلق بمبني الصحافة الأول. كما يؤكـد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهـري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأـجر لأصول عقارـية تشكل عوائـدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجـارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بمبني الصحافة الأول.	<b>افصاح</b>
جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 05/05/2017 هـ الموافق 1438/08/05 مـ.	

<b>مبنى الصحافة الثاني</b>	<b>اسم العقار</b>
مكتبي	<b>نوع العقار</b>

المدينة	الرياض	الصحافة	العليا	المدينه	الحي	الشارع	احداثيات الموقع
			24°46'48.0"N 46°38'31.1"E				
							<b>كروكى الموقع</b>
مساحة الارض (م²)	2,380						
مساحة البناء (م²، حسب رخصة البناء)	10,880						
تكلفة شراء العقار ( ريال )	53,544,744.13						
الإيجار المستهدف خلال 12 شهر ( ريال )	4,670,000						
<b>المدة</b>	<b>القيمة سنويا</b>						
ثلاث سنوات من تاريخ 1437/09/09 هـ الموافق 14/06/2016م تجدد تلقائياً لمدد مماثلة باستثناء ما إذا تم الإخطار بعدم الرغبة بالتجديد	4,670,000	المستأجر 1 (المبني بالكامل)					<b>نبذة عن عقود الإيجار الحالية ( ريال )</b>
(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقد الإيجار الخاص بهذا الأصل العقاري)							
تاريخ إتمام إنشاء المبني (حسب شهادة اتمام البناء)	1434/01/4 الموافق 2012/11/17م						
عدد الأدوار	10 أدوار (2 قبو + دور ارضي + 7 أدوار متكررة)						
نوع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)	44 مكتب						
نسبة الإشغال للعقار	%100						
وصف موقع العقار	يقع العقار في شمال مدينة الرياض بحي الصحافة ويحد منطقة العقار شمالاً طريق الملك سلمان بن عبدالعزيز، ومن الجهة الجنوبية الطريق الدائري الشمالي، ومن الجهة الشرقية طريق المطار، ومن الجهة الجنوبية طريق العليا الذي يقع عليه العقار مباشرة						
افتتاح	وفيما تم الإفصاح عنه في المادة "س 7" والمادة "ر" من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الأموال مع مدير الصندوق فيما يتعلق بمبني الصحافة الثاني. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بمبني الصحافة الثاني.						

جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 05/05/2017هـ الموافق 05/08/1438هـ.

اسم العقار	مستودع الحال
نوع العقار	مستودعات
المدينة	الرياض
الحي	المصانع
الشارع	-

### احداثيات الموقع

24°33'48.3"N 46°44'29.8"E



### كروكى الموقع

13,544.45

مساحة الارض (م<sup>2</sup>)

11,970

مساحة البناء،  
(م<sup>2</sup>، حسب رخصة البناء)

27,281,887.81

تكلفة شراء العقار (ريال)

1,747,000

الإيجار المستهدف خلال 12  
شهر (ريال)

نظرًا لطبيعة هذا العقار وتنوع مستأجرية وبسبب عدد العقود الكبير والتي يتعدد عرضها جميماً، فقد تم دمج العقود حسب الفترة الإيجارية

عدد العقود	القيمة سنويا
28	1,747,000

نسبة عن عقود الإيجار الحالية  
(ريال)

مستأجرين 1-3  
سنوات  
(مستودع 28)

(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقد الإيجار الخاص  
بهذا الأصل العقاري)

تاريخ إتمام إنشاء المبني  
(حسب شهادة اتمام البناء)

2006/02/25 هـ الموافق 1427/01/27 م

عدد الأدوار

دور ارضي

أنواع الوحدات واعدادها  
(حسب رخصة البناء)

28 مستودع

نسبة الإشغال للعقارات

%100

وصف موقع العقار

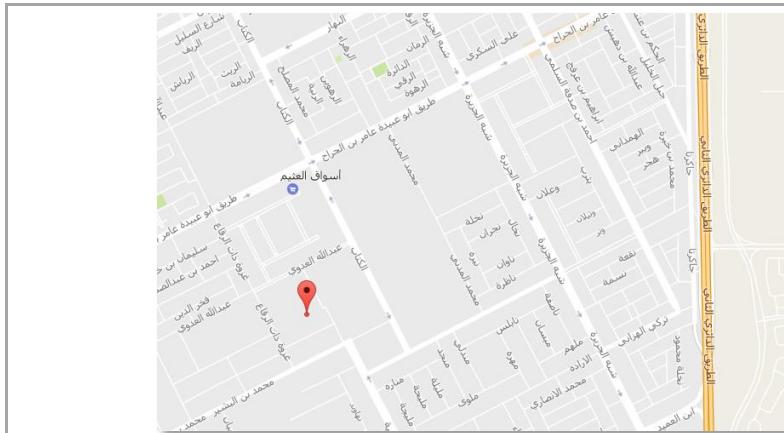
يقع العقار في جنوب مدينة الرياض بحي المصانع، ويحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الدائري الجنوبي ومن الجهة الجنوبية حي المنصورية ومن الجهة الشرقية طريق الحائر، ومن الجهة الغربية حي الشفا

افصاح

وفيما تم الإفصاح عنه في المادة "س 7" والمادة "ر" من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الأموال مع مدير الصندوق فيما يتعلق بمستودعات الحائز. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوانتها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بمستودعات الحائز.

جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 05/08/1438هـ الموافق 01/05/2017م.

مستودع السلي	اسم العقار
مستودعات	نوع العقار
الرياض	المدينة
السللي	الحي
الخطاب	الشارع
24°40'30.9"N 46°50'12.3"E	احداثيات الموقع



### كروكي الموقع

مساحة الارض (م²)	54,075						
مساحة البناء (م²، حسب رخصة البناء)	46,158						
تكلفة شراء العقار ( ريال )	75,502,675.27						
الإيجار المستهدف خلال 12 شهر ( ريال )	5,523,550						
نقطة عن عقود الإيجار الحالية ( ريال )	<p>نظراً لطبيعة هذا العقار وتنوع مستأجرية ويسبب عدد العقود الكبير والتي يتعدى عرضها جميماً، فقد تم دمج العقود حسب الفترة الإيجارية</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>القيمة سنويا</th> <th>عدد العقود</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4,016,100</td> <td>مستأجرين 1-3 سنوات (29 وحدة)</td> </tr> <tr> <td>1,507,450</td> <td>مستأجرين 3-5 سنوات (7 وحدات)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقد الإيجار الخاص بهذا الأصل العقاري)</p>	القيمة سنويا	عدد العقود	4,016,100	مستأجرين 1-3 سنوات (29 وحدة)	1,507,450	مستأجرين 3-5 سنوات (7 وحدات)
القيمة سنويا	عدد العقود						
4,016,100	مستأجرين 1-3 سنوات (29 وحدة)						
1,507,450	مستأجرين 3-5 سنوات (7 وحدات)						
تاريخ إتمام إنشاء المبني (حسب شهادة اتمام البناء)	1414/01/25 الموافق 1993/07/25 م						
عدد الأدوار	دور ارضي						
أنواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)	26 مستودع مقسمة إلى 36 وحدة						
نسبة الإشغال للعقارات	%100						
وصف موقع العقار	يقع العقار في جنوب شرق مدينة الرياض بحي السلي، يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع أبو عبيدة عامر بن الجراح، ومن الجهة الجنوبية امتداد الطريق الدائري الثاني، ومن الجهة الشرقية الطريق الدائري الثاني، ومن الجهة الغربية الطريق الدائري الشرقي.						
افتتاح	وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "س 7" والمادة "ر" من هذه الشروط والأحكام، يؤكّد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الأموال مع مدير الصندوق فيما يتعلق بمستودعات السلي. كما يؤكّد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر للأصول عقارية تشكل عوائلها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بمستودعات السلي.						

جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 05/05/2017هـ الموافق 05/08/2017م.

### ملخص الأصول العقارية: عقد المنفعة.

اسم العقار	منفعة الربيع
نوع العقار	تجاري
المدينة	الرياض
الحي	الربيع
الشارع	طريق الملك عبد العزيز
احداثيات الموقع	24°47'16.9"N 46°39'31.9"E



### кроокي الموقع

مساحة الارض (م²)	2,450	
مساحة البناء (م²، حسب رخصة البناء)	1,413.26	
تكلفة شراء المنفعة (ريال)	1,483,658.95	
الإيجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)	1,098,700	
<b>المدة</b>	<b>القيمة سنوياً</b>	
من 1432/04/01 هـ الموافق 2011/03/06 إلى 1442/03/30 هـ الموافق 2020/11/15 م	160,000	المستأجر 1 (عرض)
من 1432/09/02 هـ الموافق 2011/08/01 إلى 1442/12/23 هـ الموافق 2021/08/01 م	370,700	المستأجر 2 (عرض)
من 1432/09/01 هـ الموافق 2011/07/31 إلى 1442/09/01 هـ الموافق 2021/04/12 م	165,000	المستأجر 3 (عرض)
من 1434/04/01 هـ الموافق 2013/02/11 إلى 1442/04/01 هـ الموافق 2020/11/15 م	25,000	المستأجر 4 (عرض)
من 1438/01/01 هـ الموافق 2016/10/02 إلى 1444/01/01 هـ الموافق 2022/07/29 م	158,000	المستأجر 5 (عرض)
من 1435/07/17 هـ الموافق 2014/04/30 إلى 1440/07/16 هـ الموافق 2019/03/22 م	220,000	المستأجر 6 (عرض)
(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)		<b>نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)</b>
إن عقد استئجار المنفعة يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية وتكون على النحو التالي		
<b>نهاية في تبدأ من تكلفة العقد سنوياً</b>	<b>450,000</b>	<b>تكلفة استئجار عقد المنفعة (ريال)</b>
1439/04/01 هـ الموافق 2017/12/19 م	1435/04/01 هـ الموافق 2014/02/01 م	
1443/04/01 هـ الموافق 2021/11/06 م	1439/04/01 هـ الموافق 2017/12/19 م	<b>500,000</b>
* 1432/11/23 هـ الموافق 2011/10/23 م (بناءً على تاريخ إطلاق التيار الكهربائي)		<b>تاريخ إتمام إنشاء المبني (حسب تاريخ إطلاق التيار الكهربائي)</b>
3 أدوار (دور ارضي + دور ميزانين + ملحق علوي)		<b>عدد الدورات</b>
6 معارض		<b>أنواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)</b>
%100		<b>نسبة الإشغال للعقار</b>
يقع العقار في شمال مدينة الرياض بحي الربع ويحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الامام سعود بن فیصل ومن الجهة الجنوبية طريق الدائري الشمالي ومن الجهة الشرقية طريق الملك عبدالعزيز ومن الجهة الغربية طريق الملك فهد		<b>وصف موقع العقار</b>
إن هذا العقار غير مملوك للصندوق، وإنما تم شراء عقد المستفيد الحالي، المدة المتبقية في عقد الانتفاع للعقار هي خمسة سنوات.		
يتم العمل حالياً على إصدار شهادة إتمام البناء الخاصة بمنفعة الربع، علمًا بأن عدم الحصول عليها قد يؤدي إلى عدم قدرة مستأجري الوحدات الغفارية في منفعة الربع في استخراج رخص البلدية الخاصة بأنشطتهم والذي يدوره قد يؤثر بشكل سلبي على التدفقات والعوائد النقدية لمنفعة الربع مما قد يكون له تأثير سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل		<b>نبذة عن عقد المنفعة</b>
إن عقد المستأجر 4 يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية منصوص عليها في العقد الموقع مع المؤجر وتكون على النحو التالي:		
من 1439/04/01 هـ الموافق 2017/12/19 م إلى 1442/04/01 هـ الموافق 2020/11/16 م زيادة بنسبة 10% لتصبح القيمة (27,500) ريال سنويًا.		
إن عقد المستأجر 5 يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية منصوص عليها في العقد الموقع مع المؤجر وتكون على النحو التالي:		<b>ملاحظات إضافية</b>
من 1439/01/01 هـ الموافق 2017/09/21 م إلى 1444/01/01 هـ الموافق 2022/07/29 م زيادة وتصبح القيمة (173,800) ريال سنويًا.		
وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "س 7" والمادة "ر" من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الأموال مع مدير الصندوق فيما يتعلق بمنفعة الربع. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بمنفعة الربع.		<b>إفصاح</b>

\* لا يوجد حالياً شهادة إتمام بناء وجاري العمل حالياً على استخراجه.  
جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/03/01 م.



منفعة القدس	اسم العقار																					
تجاري - مكتبي	نوع العقار																					
الرياض	المدينة																					
القدس	الحي																					
طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز	الشارع																					
24°45'36.0"N 46°44'25.0"E	احديات الموقع																					
	كرولي الموقع																					
895.5	مساحة الارض (م²)																					
1,257.84	مساحة البناء (م²، حسب رخصة البناء)																					
2,243,692.91	تكلفة شراء المنفعة (ريال)																					
640,000	الإيجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>المدة</th> <th>القيمة سنوياً</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>من 1435/05/01 هـ الموافق 2014/03/02 م إلى 1445/04/30 هـ الموافق 2023/11/13 م</td> <td>150,000</td> <td>المستأجر 1 (معرض)</td> </tr> <tr> <td>من 1435/12/01 هـ الموافق 2014/09/25 م إلى 1440/11/30 هـ الموافق 2019/08/01 م</td> <td>120,000</td> <td>المستأجر 2 (معرض)</td> </tr> <tr> <td>من 1436/07/01 هـ الموافق 2015/04/19 م إلى 1441/06/30 هـ الموافق 2020/02/23 م</td> <td>120,000</td> <td>المستأجر 3 (معرض)</td> </tr> <tr> <td>من 1436/10/22 هـ الموافق 2015/07/08 م إلى 1441/10/21 هـ الموافق 2020/05/13 م</td> <td>100,000</td> <td>المستأجر 4 (مكاتب)</td> </tr> <tr> <td>من 1438/01/01 هـ الموافق 2016/10/02 م إلى 1442/12/30 هـ الموافق 2021/08/08 م</td> <td>150,000</td> <td>المستأجر 5 (معرض)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)</td><td>نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)</td> </tr> </tbody> </table>	المدة	القيمة سنوياً		من 1435/05/01 هـ الموافق 2014/03/02 م إلى 1445/04/30 هـ الموافق 2023/11/13 م	150,000	المستأجر 1 (معرض)	من 1435/12/01 هـ الموافق 2014/09/25 م إلى 1440/11/30 هـ الموافق 2019/08/01 م	120,000	المستأجر 2 (معرض)	من 1436/07/01 هـ الموافق 2015/04/19 م إلى 1441/06/30 هـ الموافق 2020/02/23 م	120,000	المستأجر 3 (معرض)	من 1436/10/22 هـ الموافق 2015/07/08 م إلى 1441/10/21 هـ الموافق 2020/05/13 م	100,000	المستأجر 4 (مكاتب)	من 1438/01/01 هـ الموافق 2016/10/02 م إلى 1442/12/30 هـ الموافق 2021/08/08 م	150,000	المستأجر 5 (معرض)	(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)		نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)	
المدة	القيمة سنوياً																					
من 1435/05/01 هـ الموافق 2014/03/02 م إلى 1445/04/30 هـ الموافق 2023/11/13 م	150,000	المستأجر 1 (معرض)																				
من 1435/12/01 هـ الموافق 2014/09/25 م إلى 1440/11/30 هـ الموافق 2019/08/01 م	120,000	المستأجر 2 (معرض)																				
من 1436/07/01 هـ الموافق 2015/04/19 م إلى 1441/06/30 هـ الموافق 2020/02/23 م	120,000	المستأجر 3 (معرض)																				
من 1436/10/22 هـ الموافق 2015/07/08 م إلى 1441/10/21 هـ الموافق 2020/05/13 م	100,000	المستأجر 4 (مكاتب)																				
من 1438/01/01 هـ الموافق 2016/10/02 م إلى 1442/12/30 هـ الموافق 2021/08/08 م	150,000	المستأجر 5 (معرض)																				
(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)		نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)																				
إن عقد استئجار المنفعة يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية وتكون على النحو التالي																						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>تنتهي في</th> <th>تبدأ من</th> <th>تكلفة العقد سنوياً</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1442/11/10 هـ الموافق 2021/06/19 م</td> <td>1432/11/10 هـ الموافق 2011/10/07 م</td> <td>275,000</td> <td>تكلفة استئجار عقد المنفعة (ريال)</td> </tr> <tr> <td>1448/11/10 هـ الموافق 2027/04/16 م</td> <td>1442/11/10 هـ الموافق 2021/06/19 م</td> <td>350,000</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	تنتهي في	تبدأ من	تكلفة العقد سنوياً		1442/11/10 هـ الموافق 2021/06/19 م	1432/11/10 هـ الموافق 2011/10/07 م	275,000	تكلفة استئجار عقد المنفعة (ريال)	1448/11/10 هـ الموافق 2027/04/16 م	1442/11/10 هـ الموافق 2021/06/19 م	350,000											
تنتهي في	تبدأ من	تكلفة العقد سنوياً																				
1442/11/10 هـ الموافق 2021/06/19 م	1432/11/10 هـ الموافق 2011/10/07 م	275,000	تكلفة استئجار عقد المنفعة (ريال)																			
1448/11/10 هـ الموافق 2027/04/16 م	1442/11/10 هـ الموافق 2021/06/19 م	350,000																				
1435/10/10 هـ الموافق 2014/08/06 م	تاريخ إتمام إنشاء المبني (حسب شهادة اتمام البناء)																					
3 أدوار (دور ارضي + دور ميزانين + ملحق علوي)	عدد الأدوار																					
4 معارض و 3 مكاتب	أنواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)																					
%100	نسبة الإشغال للعقارات																					
يقع العقار في شمال شرق مدينة الرياض بحي القدس ويحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك عبدالله ومن الجهة الجنوبية طريق العروبة ومن الجهة الشرقية طريق خالد بن الوليد ومن الجهة الغربية الطريق الدائري الشرقي	وصف موقع العقار																					

<b>نبذة عن عقد المنفعة</b>	<b>ملاحظات إضافية</b>
<p>إن هذا العقار غير مملوك للصندوق، وإنما تم شراء عقد المنفعة من المستفيد الحالي، المدة المتبقية في عقد الانتفاع للعقار هي عشرة سنوات.</p> <p>إن عقد المستأجر 1 يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية منصوص عليها في العقد الموقع مع المؤجر وتكون على النحو التالي :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• من 01/05/2019 هـ الموافق 1440/04/30م إلى 1445/04/13هـ الموافق 2023/11/13م زيادة بنسبة 10% لتصبح القيمة (165,000) ريال سنويًّا .</li> </ul>	
<p>وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "س 7" والمادة "ر" من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الأموال مع مدير الصندوق فيما يتعلق بمنفعة القدس. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بمنفعة القدس</p>	<b>افصاح</b>

جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 05/08/2017هـ الموافق 1438/05/01م.

<b>منفعة وادي لبن</b>	<b>اسم العقار</b>
سكنى - تجاري	نوع العقار
الرياض	المدينة
ظهرة لبن	الحي
الشفا	الشارع
24°38'06.8"N 46°34'08.2"E	احداثيات الموق
	كروكبي الموق
895.5	مساحة الارض (م²)
1,645.02	مساحة البناء (م²، حسب رخصة البناء)
1,375,978.49	تكلفة شراء المنفعة (ريال)
570,000	الإيجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)
<b>المدة</b>	<b>القيمة سنويا</b>
من 1435/12/15 هـ الموافق 2014/10/09 م إلى 1440/12/14 هـ الموافق 2019/08/15 م	90,000
من 1435/12/01 هـ الموافق 2014/09/25 م إلى 1445/11/30 هـ الموافق 2024/06/06 م	180,000
من 1436/09/01 هـ الموافق 2015/06/17 م إلى 1446/08/30 هـ الموافق 2025/02/27 م	180,000
من 1438/03/15 هـ الموافق 2016/12/14 م إلى 1448/03/14 هـ الموافق 2026/08/27 م	120,000
	المستأجر 1 (عرض) المستأجر 2 (عرض) المستأجر 3 (6 وحدات سكنية) المستأجر 4 (1 عرض)
(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)	نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)
تنتهي في 1449/04/29 هـ الموافق 2027/09/30 م	تبدأ من 1433/08/30 هـ الموافق 2012/07/18 م
	تكلفة العقد سنويا <b>200,000</b>
1436/03/07 هـ الموافق 2014/12/28 م	تاريخ إتمام انشاء العيني (حسب شهادة اتمام البناء)
4 أدوار (دور ارضي + دور ميزانين + دور أول + ملحق علوي)	عدد الأدوار
4 معارض، 6 وحدات سكنية	أنواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)
%100	نسبة الإشغال للعقارات
يقع العقار جنوب غرب مدينة الرياض بحى وادى لبن، ويحد المنطقة من الجهة الشمالية شارع الطائف ومن الجهة الجنوبية طريق الشفا ومن الجهة الشرقية الطريق رقم 40 الرابط بين العاصمة الرياض والطائف ومكة المكرمة ومن الجهة الغربية شارع نجران	وصف موقع العقار
إن هذا العقار غير مملوك للصندوق، وإنما تم شراء عقد المنفعة من المستفيد الحالي، المدة المتبقية في عقد الانتفاع للعقار هي عشرة سنوات.	نبذة عن عقد المنفعة
إن عقد المستأجر 2 يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية منصوص عليها في العقد الموقع مع المؤجر وتكون على النحو التالي : • من 1441/09/01 هـ الموافق 2020/04/23 م إلى 1446/08/30 هـ الموافق 2025/02/28 م تصبح القيمة الإيجارية سنوياً (200,000).	
إن عقد المستأجر 3 يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية موافق عليها من قبل المستأجر بناءً على العقد الموقع مع المؤجر وتكون على النحو التالي : • من 1440/12/01 هـ الموافق 2019/08/02 م إلى 1445/11/30 هـ الموافق 2025/02/28 م زيادة بنسبة 10% لتصبح القيمة (198,000) ريال سنوياً.	ملاحظات إضافية
إن عقد المستأجر 3 يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية منصوص عليها في العقد الموقع مع المؤجر وتكون على النحو التالي : • من 1441/03/15 هـ الموافق 2019/11/12 م إلى 1448/03/15 هـ الموافق 2026/08/28 م زيادة لتصبح القيمة (140,000) ريال سنوياً.	

وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "س 7" والمادة "ر" من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الأموال مع مدير الصندوق فيما يتعلق بمنفعة وادي لبن. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر للأصول عقارية تشكل عوانتها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية للأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بمنفعة وادي لبن.

#### افصاح

جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 05/08/1438هـ الموافق 2017/05/01م.

منفعة الضباب	اسم العقار
تجاري - مكتبي	نوع العقار
الرياض	المدينة
المرربع	الحي
الامام عبدالله بن فيصل بن تركي	الشارع
24°39'38.0"N 46°42'33.4"E	احداثيات الموقعا
	كروكى الموقعا
774.5	مساحة الارض (م²)
3,060.48	مساحة البناء (م²، حسب رخصة البناء)
5,927,493.04	تكلفة شراء المنفعة ( ريال )
1,050,000	الإيجار المستهدف خلال 12 شهر ( ريال )
المدة	القيمة سنويا
من 01/11/1435هـ الموافق 26/08/2014م إلى 01/11/1445هـ الموافق 08/05/2024م	المستأجر 1 (المبني بالكامل) 1,050,000
(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقد الإيجار الخاص بهذا الأصل العقاري)	نبدا عن عقود الإيجار الحالية ( ريال )
إن عقد استئجار المنفعة يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية وتكون على النحو التالي تنتهي في تبدأ من تكلفة العقد سنويا	نكلفة استئجار عقد المنفعة ( ريال )
1443/02/01 هـ الموافق 26/09/2021 م	200,000
1443/02/01 هـ الموافق 08/09/2031 م	350,000
1438/01/23 هـ الموافق 24/10/2016م	تاريخ إتمام إنشاء المبني (حسب شهادة اتمام البناء)
8 أدوار (قبو + دور أرضي + 6 أدوار متكررة)	عدد الأدوار
18 مكتب و4 معارض	أنواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)
%100	نسبة الإشغال للعقارات
يقع العقار جنوب مدينة الرياض بحي المرربع، ويحد المنطقة من الجهة الشمالية شارع الامام عبدالله بن فيصل بن تركي ومن الجهة الجنوبية طريق الوشم ومن الجهة الشرقية شارع الامام عبدالعزيز بن مساعد بن جلوبي ومن الجهة الغربية طريق الملك فيصل ويليه الملك فهد إن هذا العقار غير مملوك للصندوق، وإنما تم شراء عقد المنفعة من المستفيد الحالي، المدة المتبقية في عقد الانتفاع للعقار هي خمسة عشر سنة.	وصف موقع العقار نبدا عن عقد المنفعة
وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "س 7" والمادة "ر" من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الأموال مع مدير الصندوق فيما يتعلق بمنفعة الضباب. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائد لها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بمنفعة الضباب.	افتراض

جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 01/05/2017هـ الموافق 05/08/1438هـ.

3- عوائد الإيجارات السابقة و المستهدفة لكل عقار/منفعة.

متوسط عوائد الابيارات المستهدفة للصندوق (2018-2017)	*2018		*2017		2016		اسم العقار/المنفعة
	النسبة (%) عائد الابيارات لنفس السنة	عوائد الابيارات المستهدفة (ريال)	النسبة (%) عائد الابيارات لنفس السنة	عوائد الابيارات المستهدفة (ريال)	النسبة (%) عائد الابيارات لنفس السنة	عوائد الابيارات (ريال)	
17,653,850	32.6%	17,653,850	33.8%	17,653,850	28.7%	12,887,653	المعذر
3,688,290	7.3%	3,969,540	6.5%	3,407,040	4.7%	2,108,373	الربيع
8,206,300	15.2%	8,206,300	15.7%	8,206,300	18.3%	8,206,300	المحمدية
4,006,910	8.6%	4,675,000	6.4%	3,338,820	7.4%	3,338,820	التخصسي
4,312,660	8.0%	4,312,660	8.3%	4,312,660	9.6%	4,312,660	مبني الصحافة الاول
4,670,000	8.6%	4,670,000	8.9%	4,670,000	10.4%	4,670,000	مبني الصحافة الثاني
1,747,000	3.2%	1,747,000	3.3%	1,747,000	3.3%	1,481,167	مستودع الحائر
5,523,550	10.2%	5,523,550	10.6%	5,523,550	10.5%	4,708,319	مستودع السلي
1,107,850	2.1%	1,117,000	2.1%	1,098,700	2.4%	1,098,700	منفعة الربيع
647,500	1.2%	655,000	1.2%	640,000	1.2%	527,500	منفعة القدس
570,000	1.1%	570,000	1.1%	570,000	1.3%	570,000	منفعة وادي لبن
1,050,000	1.9%	1,050,000	2.0%	1,050,000	2.3%	1,050,000	منفعة الصباب
<b>53,183,910</b>	<b>100.0%</b>	<b>54,149,900</b>	<b>100.0%</b>	<b>52,217,920</b>	<b>100.0%</b>	<b>44,959,492</b>	<b>المجموع</b>
<b>%8.67</b>	<b>%8.82</b>		<b>%8.51</b>				<b>العائد الإجمالي المستهدف**</b>
<b>%6.92</b>	<b>%7.08</b>		<b>%6.76</b>				<b>العائد الصافي المستهدف***</b>

\* تم احتساب العوائد المستهدفة بحسب العقود الموقعة حالياً وبافتراض أن جميع العقود مستمرة أو مجددة تلقائياً بنفس شروط العقد .  
**\*\*العائد الإجمالي المستهدف:**

- تم احتساب العائد الإجمالي المستهدف على أساس سعر الوحدة والمتمثل بعشرة ريالات للوحدة وذلك بحسب قيمة أصول الصندوق المستهدفة حالياً وبالقيمة 613,700,000 ريال سعودي.

- العوائد الإجمالية المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها قبل خصم جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بالصندوق.

- إن بعض العوائد والإيجارات المتعلقة بالصندوق والمذكورة في الجدول أعلاه معرضة للتغير خلال عمر الصندوق مما يتربّع عليه تغيير في العائد الإجمالي المستهدف.

**\*\*\*العائد الصافي المستهدف:**

- العوائد الصافية المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها بعد خصم جميع الرسوم والمصاريف النقدية المتعلقة بالصندوق حيث لم يتم خصم المصاريف غير التقدمة كمخصصات الإهلاك للأصول الثابتة.

- إن بعض الرسوم والمصاريف النقدية المتعلقة بالصندوق والمذكورة في المادة "ي" من هذه الشروط والأحكام معرضة للتغير خلال عمر الصندوق مما يتربّع عليه تغيير في العائد الصافي المستهدف.

- إن بعض العوائد والإيجارات المتعلقة بالصندوق والمذكورة في الجدول أعلاه معرضة للتغير خلال عمر الصندوق مما يتربّع عليه تغيير في العائد الصافي المستهدف.

**٢.٩. سياسات تركيز الاستثمار.**  
**يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية داخل المملكة العربية السعودية قابلة لتحقيق دخل تأجيرى**

دوري والتي من المتوقع أن تدر عوائد على رأس المال المستثمر. كما أنه سيتم اختيار المناطق/المدن التي تتميز بسمات استثمارية إيجابية ونمو في أنشطة الأعمال وتدفق في الاستثمارات بشكل إيجابي، ونمو في العرض والطلب وكذلك لديها بنية تحتية جيدة (حسب تقدير مدير الصندوق المعقول وذلك بعد الأخذ بالإعتبار التقارير الصادرة في هذا الشأن من مثمنين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين). وعلى الرغم من أن الاستثمارات الأولية للصندوق الواردة في الملخص التعريفي لهذه الشروط والأحكام تقع جميعها في مدينة الرياض، إلا أنه وعلى سبيل تنويع الاستثمار، يجوز للصندوق الاستثمار بباقي مناطق/مدن المملكة، بالإضافة إلى إمكانية الاستثمار بحد أقصى 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق في العقارات الواقعة خارج المملكة . كما أنه لا يوجد أي قيود أخرى حول تركيز أو تنويع الاستثمار في أصل/أصول عقارية أو منطقة جغرافية محددة أو نسبة ذلك التركيز/التنوع من حجم الصندوق ككل.

**3. صلاحية الصندوق في الاقتران.**  
لا يوجد أي قروض أو تمويل عند إنشاء/بدء عمل الصندوق، كما يحق لمدير الصندوق أن يلجأ للحصول على تمويل في الحالات التي يقرها مجلس إدارة الصندوق بحيث لا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

**4. وسائل و كيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق.**  
يحق لمدير الصندوق ووفقاً لتقديره الخاص باستثمار السيولة المتاحة وغير المستخدمة متى ما دعت الحاجة (وبحد أقصى 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة) في واحدة أو أكثر من الاستثمارات المذكورة بالجدول أدناه:

الحد الأعلى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة	الحد الأدنى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة	نوع الاستثمار**
%25	%0	سيولة نقدية
%25	%0	صناديق أسواق النقد المطروحة طرحاً عاماً و المرخصة من قبل الهيئة.
%25	%0	صفقات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية*.
%25	%0	أسهم الشركات المتداولة و المطروحة طرحاً عاماً في أسواق المال السعودية والمرخصة من الهيئة.
%25	%0	وحدات الصناديق العقارية المتداولة المطروحة طرحاً عاماً في أسواق المال السعودية و المرخصة من الهيئة.
%25	%0	أدوات الدين المتداولة و المطروحة طرحاً عاماً في أسواق المال السعودية و المرخصة من الهيئة.

\* سيتم اختيار المصارف بقرار من مدير الصندوق حيث أنه لن يتم بأي تصنيف ائتماني محدد وذلك طالما أن تلك المصارف مرخصة وعاملة في المملكة.

\*\* الاستثمار مع الطرف النظير الواحد لن يتجاوز 25% من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة.

## ز. مخاطر الاستثمار في الصندوق:

### ز.1 ملخص مخاطر الصندوق.

#### المخاطر المتعلقة بالصندوق

##### • التركيز الجغرافي لاستثمارات الصندوق

تتركز جميع استثمارات الصندوق في أصول عقارية تقع في مدينة الرياض. ونتيجة لذلك، فإن إيرادات الصندوق وصافي الدخل ترتبط بالطلب على المساحات المكتبية والسكنية والتجارية في الرياض. وقد يؤثر أي هبوط في مستوى الطلب للوحدات العقارية عاماً في مدينة الرياض على أداء الصندوق وقيمة وحداته بشكل أكبر مما لو كانت استثمارات الصندوق في أصول عقارية موزعة على بقعة جغرافية أكبر.

##### • عدم وجود ماضي تشغيلي سابق للصندوق

تم تأسيس الصندوق حديثاً دون ماضي تشغيلي سابق يمكن المستثمرين المحتملين من التنبؤ بالأداء

المستقبل للصندوق. كما أن النتائج السابقة لصناديق مماثلة أو الأداء السابق للأصول العقارية محل استحواد الصندوق ليست بالضرورة مؤشراً على أداء الصندوق في المستقبل، حيث سيعتمد مالكوا الوحدات بشكل كبير على قرارات وجمهود مدير الصندوق في إدارة استراتيجية الصندوق وشئونه وزيادة حجم العوائد على رأس المال المستثمر. وبالتالي، فإن حداثة نشأة الصندوق قد تؤثر بشكل سلبي على توقعات مدير الصندوق وبالتالي على عوائد الوحدات.

**• الاعتماد على الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق**

سيعتمد الصندوق على خدمات الإدارة والاستشارات التي يقدمها موظفي مدير الصندوق. وقد يكون من الصعب استبدال بعض الموظفين الرئيسيين، وخاصة في الإدارة العليا لمدير الصندوق. وفي حالة ترك أحد هؤلاء الموظفين العمل ولم يكن مدير الصندوق قادرًا على إيجاد بديل مناسب له/لها، فإن أداء أعمال الصندوق قد تتأثر بشكل سلبي.

**• مخاطر السيولة**

يعمد المستثمرون عادة إلى الإبقاء على استثماراتهم والاعتماد على العوائد المستحقة على رأس المال المستثمر. ولكن في حالات أخرى يرغب بعض المستثمرين في تسليم استثماراتهم تبعاً لعوامل كثيرة، بما في ذلك إيرادات وقيمة الأصول العقارية، والأداء العام للصندوق والسوق الخاص بأدوات استثمار مماثلة. ونظراً لأن كمية السيولة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة قد تكون أقل من نظيرتها لأسهم الشركات المتداولة، فإنه من المحتمل أن يواجه المستثمر في وحدات الصندوق صعوبة بالخارج وتسييل وحداته في الصندوق بسعر أعلى من سعر الشراء الأصلي أو من السعر الذي يعرضه ذلك المستثمر مما قد يؤدي إلى تخارج المستثمر من الصندوق بقيمة أقل من القيمة السوقية للأصول الصندوق.

**• مخاطر الخبرة المحدودة**

يمتلك مدير الصندوق خبرة محدودة في إدارة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة. وبالنظر إلى أن التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة قد صدرت مؤخراً وبالتالي يبقى كيفية تطبيقها إلى حد ما مجهولاً، فقد يضطر مدير الصندوق إلى قضاء وقت وجهد كبير في التأكد من التزام الصندوق بالمتطلبات النظامية الصادرة عن هيئة السوق المالية والسوق المالية السعودية وبالتالي، فإن إخفاق مدير الصندوق في تطبيق تلك المتطلبات بالشكل المطلوب قد يؤدي إلى تأثير سلبي على عمليات الصندوق ومركزه المالي وعائدات مالكي الوحدات.

**• مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية**

قد يتعرض تداول الوحدات لعوامل تؤدي إلى حدوث تقلبات في قيمتها منها العوامل التي قد تؤثر سلباً على أسواق الأسهم المحلية والعالمية والظروف الاقتصادية السائدة والمتواعدة ومعدلات الفائدة وتكليف التمويل واتجاهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة. وببناء عليه، فإن شراء الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات لا سيما وأن ذلك قد يؤدي إلى صعوبة تخارج المستثمر من الصندوق أو تخارجه بقيمة أقل من القيمة السوقية للأصول الصندوق.

**• مخاطر زيادة رأس مال الصندوق**

في حال قرر مدير الصندوق مع مالكي الوحدات زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة، فإن إصدار هذه الوحدات الجديدة سوف يؤدي إلى تخفيض الحصص النسبية لمالكي الوحدات في ذلك الحين إلى حد ما وذلك ما لم يمارس مالكي الوحدات في ذلك الحين حقوقهم في حقوق الأولوية الخاصة بالوحدات، وقد تؤدي زيادة رأس المال إلى تأثير قيمة الوحدات بشكل سلبي مما يؤثر بشكل سلبي على استثمارات مالكي الوحدات غير الممارسين لحق الأولوية بالاشتراك في زيادة رأس المال.

**• مخاطر عدم تحقيق عوائد على الاستثمار**

لن يكون هناك أي ضمان بأن الأعمال التشغيلية للأصول الصندوق ستكون مدرة للأرباح، أو أن الصندوق سينجح في تجنب الخسائر، كما لن يكون للصندوق بشكل عام أي مصدر للأموال ليدفع منها توزيعات على مالكي الوحدات بخلاف العوائد من الإيجارات والعائدات الرأسمالية التي من الممكن أن تأتي من تشغيل أصول الصندوق أو بيع بعض أو كل أصوله. وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيقوم بتحقيق عوائد على استثمارات مالكي الوحدات في الصندوق وأنه من الممكن أن يخسر المستثمرين في الصندوق كل أو بعض رؤوس أموالهم المستثمرة في الصندوق.

**المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق**

**• المخاطر العامة للاستثمار العقاري**

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المتداخلة فيما بينها، بما فيها التغيرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف السلبية في السوق المحلية، والظروف المالية لمستأجرى ومشتري وبائعى العقارات، والتغيرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح البيئية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية ومشاكل ومخاطر التشغيل الناشئة عن توفر بعض مواد البناء، بالإضافة إلى الظروف القاهرة، والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها من العوامل الخارجية عن سيطرة مدير الصندوق. قد يساهم أيّ من هذه العوامل في التسبب بمخاطر جوهرية تؤثّر سلباً على قيمة أصول الصندوق وقدرة الصندوق على توليد أي عوائد على استثماراته.

#### • **التقلبات في قيمة العقارات ونقص السيولة**

تعتبر العقارات من فئة الأصول غير السائلة، وتتقلب درجة سيولتها تبعاً للطلب والرغبة في هذا النوع من الاستثمارات. وإن كان الصندوق بحاجة لتسهيل استثماراته العقارية في وقت غير مناسب، فقد تكون عائدات الصندوق من ذلك أقل من القيمة الدفترية الإجمالية لممتلكاته العقارية. وبالتالي، فإن أي تأخير أو صعوبة قد يواجهها الصندوق في التصرف في أصوله قد تؤثّر سلباً وبشكل كبير على العائد النهائي- إن وجد- الذي يحصل عليه مالكي الوحدات.

#### • **إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية**

لا توجد حتى تاريخ هذه الشروط والأحكام سجلات عقارية مركبة فعالة وملزمة في مدينة الرياض، كما أن صكوك الملكية لا تمثل بالضرورة كامل حقوق التصرف في ملكية العقار وقد تكون عرضة للطعن حيث أن المحاكم السعودية لا تعترف عادةً بدفاع المشتري "حسن النية" ضد المطالبات العقارية.علاوة على ذلك، فإن وجود عقد بين شخصين لا يمكن بالضرورة أحدهما في مطالبة الآخر بإعادة ملكية الأصل العقاري محل التعاقد. وعليه فإن الأصول العقارية التي يستحوذ عليها الصندوق قد تكون عرضة لأي منازعات قانونية تتعلق بملكية تلك الأصول والتي قد تضعف بدورها قدرة الصندوق على التصرف في الأصول العقارية أو نقلها بشكل خالي من الرهن والقيود، وقد يتسبب ذلك في بعض الحالات بخسارة الصندوق لملكية الأصول العقارية التي اعتقاد بأن الاستحواذ عليها تم بصورة قانونية. فضلاً عن ذلك، قد تؤثّر هذه المنازعات والخلافات حول الملكية بشكل جوهري على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.

#### • **إمكانية عدم اكتمال تطوير مشروع عقار التخصصي في الإطار الزمني المتوقع أو ضمن الميزانية المتوقعة.**

يخضع الانتهاء من تطوير مشروع عقار التخصصي الورادة بياناته في الصفحة 17 من هذه الشروط والأحكام لعدد من المخاطر، بما في ذلك :

- (1) تأخر الجهات الحكومية ذات العلاقة في منح التصاريح والموافقات الحكومية والتنظيمية اللازمة لاتمام تطوير مشروع عقار التخصصي أو رفض تلك الجهات إصدار التراخيص والموافقات آنفة الذكر.
- (2) تخلف مقاولي تطوير مشروع عقار التخصصي أو اخفاقهم في استكمال أعمال البناء في الوقت المحدد وفي حدود الميزانية المتفق عليها.
- (3) نقص مواد البناء والمعدات والعمال.

ولا يوجد ضمان بأن الانتهاء من تطوير مشروع عقار التخصصي سيتم في الإطار الزمني المتوقع، سواء كان ذلك نتيجة للعوامل المذكورة أعلاه أو لأى سبب آخر، وقد يكون لعدم القدرة على إكماله ضمن الإطار الزمني أو الميزانية المتوقعة تأثير سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

#### • **إمكانية زيادة المنافسة في قطاعي العقارات والضيافة في المملكة**

يتسم القطاع العقاري في المملكة بقوة التنافس بين شركات التطوير العقاري العالمي والمحلية. كما أن قطاع الأجنحة الفندقية يتسم أيضاً بالتنافسية المرتفعة وعليه فإن الصندوق سيواجه منافسة من مصادر عديدة، بما في ذلك مزودي خدمات الشفقة والأجنحة الفندقية أو المساحات المكتبية أو التجارية الواقعة مباشرة بالقرب من الأصول العقارية. ولا يوجد ضمان بأن أعمال الصندوق لن تتأثر بالمنافسين الحاليين والمستقبلين في المملكة. وقد يكون للفشل في المنافسة الفعالة مع هؤلاء المنافسين أثر سلبي جوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

#### • **اعتماد إيرادات الإيجار المستقبلية للصندوق على قدرته في اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وإدارته الفعالة للأصول العقارية**

يتمثل جزء كبير من دخل الصندوق في إيرادات تأجير المكون المكتبي، ومكون التجزئة والأجنحة الفندقية. ولا يوجد أي ضمان بأن الصندوق سيكون قادرًا على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وفقاً للشروط والأوضاع التي يسعى إليها. وعلاوة على ذلك، فإن الاستقرار المالي للمستأجرين لدى الصندوق قد يؤثر على الأداء المالي للصندوق. كما أن الاستقرار المالي للمستأجرين قد يتغير بمرور الوقت نتيجة لعوامل تتصل مباشرة بالمستأجرين أو الاقتصاد الكلي للمملكة، مما قد يؤثر على قدرتهم على دفع مبالغ الإيجار، بالإضافة إلى ذلك، قد يت ked الصندوق تكاليف ذات صلة بالإبقاء على المستأجرين الحاليين واجتذاب مستأجرين جدد، والتكاليف والوقت الذي يتطلبه تطبيق الحقوق المنصوص عليها في عقد الإيجار مع المستأجر المتعثر، بما في ذلك تكاليف الإخلاء وإعادة التأجير، والتي قد تكون كبيرة. وقد يكون للإخفاق في اجتذاب والإبقاء على المستأجرين المناسبين أثر سلبي جوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل، كما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية.

#### • **إمكانية خصوص الصندوق بعض التكاليف الثابتة التي لن تخفيض مع انخفاض الإيرادات**

قد تخفيض الإيجارات والدخل التشغيلي الذي سيرد إلى الصندوق نتيجة للتغيرات السلبية المختلفة التي تؤثر على الأصول العقارية أو المستأجرين لدى الصندوق وعملاء الضيافة. وتتجذر الإشارة إلى أن بعض النفقات الرئيسية للصندوق بما في ذلك رسوم الإدارة وتكاليف الصيانة والتكاليف التشغيلية للأصول العقارية لن تخفيض تعباً لانخفاض الإيرادات. وبالتالي، إذا انخفضت الإيجارات والدخل التشغيلي بينما ظلت التكاليف كما هي، فإن إيرادات الصندوق والأموال المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات قد تخفيض.

#### • **اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأموال**

ستتم إدارة الأصول العقارية بواسطة مؤسسة مداد الخير للعقارات وفقاً لاتفاقية إدارة وتشغيل عقار موقعة بين كل من مدير الصندوق مؤسسة مداد الخير للعقارات. وقد يكون لتأخر أو فشل مؤسسة مداد الخير للعقارات في الوفاء بالتزاماتها تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

#### • **الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية**

كجزء من تشغيل الأصول العقارية، يجب الحصول على جميع الموافقات التنظيمية والترخيص اللازم لذلك للتشغيل. ولا يمكن ضمان الحصول على جميع الموافقات التنظيمية ذات الصلة بالأصول العقارية أو تجديدها في الوقت المناسب أو أنه من اللازم الحصول عليها. وعلاوة على ذلك، قد يؤدي انتهاء شروط أي من هذه الموافقات التنظيمية إلى إلغائها أو سحبها، أو تعليقها أو فرض غرامات مالية من قبل السلطات التنظيمية ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي تعديلات على القوانين واللوائح القائمة قد تفرض اشتراطات غير متوقعة وأكثر تكلفة بحيث ينتج عن التزام الصندوق بهذه القوانين أو اللوائح تكبد نفقات رأسمالية كبيرة أو التزامات أو مسؤوليات أخرى، والتي قد يكون لها تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

وفي هذا الخصوص، تجدر الإشارة إلى أنه يتم العمل حالياً على إصدار شهادة إتمام البناء الخاصة بمنفعة الربع، علمًا بأن عدم الحصول عليها قد يؤدي إلى عدم قدرة مستأجري الوحدات العقارية في منفعة الربع في استخراج رخص البلدية الخاصة بأسطنتهم والذي بدوره قد يؤثر بشكل سلبي على التدفقات والعوائد النقدية لمنفعة الربع مما قد يكون له تأثير سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

#### • **إمكانية خصوص الأصول العقارية لضرر جوهري بسبب الكوارث الطبيعية وأسباب أخرى خارجة عن سيطرة مدير الصندوق والتي قد لا يكون التأمين (في حال وجد) عليها كافية**

قد تكون الأصول العقارية عرضة للضرر المادي الناجم عن حريق أو عواصف أو زلازل أو غيرها من الكوارث الطبيعية، أو لأسباب أخرى مثل الإضطرابات السياسية. وفي حالة وقوع أي حدث من هذا القبيل، قد يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الأصول العقارية، وكذلك الإيرادات المتوقعة. بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن إعطاء ضمان على أن الخسائر الناتجة (بما في ذلك خسارة دخل الإيجار) قد يتم تعويضها بالكامل تحت غطاء التأمين (في حال وجد) وهناك أنواعاً معينة من المخاطر والخسائر (على سبيل المثال، الخسائر الناجمة عن الإضطرابات السياسية، وأعمال الحرب أو بعض الكوارث الطبيعية) قد لا يمكن تأمينها من الناحية الاقتصادية أو بشكل عام، وفي حال وقوع أي من تلك الأحداث - على وجه الخصوص تلك المتعلقة بالخسائر غير المؤمن عليها أو غير القابلة للتأمين عليها أو تلك التي لا تكفي عوائد التأمين لإصلاحها أو تبدلها وقد يكون لذلك تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

#### • **الطبيعة الموسمية لقطاع الضيافة في الرياض**

قد تؤثر الطبيعة الموسمية لقطاع الضيافة في الرياض بشكل سلبي وجوهري على الصندوق حيث تمثل نسبة قطاع الضيافة ما يقارب 20% من إجمالي إيجارات الصندوق ، حيث يتسم قطاع الضيافة بطبيعة موسمية مع تسجيل أدنى معدلات الإشغال خلال فصل الصيف وخلال شهر رمضان الفضيل. أمّا أعلى معدلات الإشغال ف تكون بشكل عام خلال الربعين الأول والثاني من العام. ومن المتوقع أن تتسبّب هذه الطبيعة الموسمية بتقلبات دورية في عائدات الشقق الفندقية، ومعدلات الإشغال، وأسعار التأجير ومصروفات التشغيل. ولا يمكن للصندوق أن يضمن أن التدفقات النقدية ستكون كافية لتعويض أي عجز قد يحدث نتيجةً لهذه التقلبات. وبالتالي، قد يكون لتقلبات الأداء المالي الناتجة عن الطبيعة الموسمية لقطاع الضيافة تأثير سلبي وجوهري على الوضع المالي للصندوق والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

#### • مخاطر وجود مستأجر وحيد لبعض الأصول العقارية

سيستحوذ الصندوق في المرحلة الابتدائية من عمر الصندوق على أصول عقارية ذات مستأجر وحيد. ويتسنم هذا النوع من الأصول العقارية على كونه مجهز أو معاد تجهيزه من قبل المستأجر بطريقة تخدم مصالحة بما في ذلك على سبيل المثال القيام بعض التغييرات على الديكورات الداخلية للأصل العقاري بالشكل الذي يعكس هوية وحاجة المستأجر. وبالتالي، فإنه في حال قرر المستأجر عدم التجديد أو إنهاء عقد الإيجار ذي العلاقة، فقد يجد مدير الصندوق (من خلال مدير الأصول) صعوبة في إعادة تأجير العقار على مستأجر جديد يقوم باستئجار كامل الأصل العقاري مما يضطر مدير الصندوق (من خلال مدير الأصول) في البحث عن مستأجرين يقومون باستئجار وحدات عقارية مفرقة من الأصل العقاري وذلك بعد القيام بالتعديلات المطلوبة على الأصل العقاري. وبالتالي، فإن أي تأخير في إيجاد مستأجر أو مستأجرين بديلين والقيام بأي تعديلات داخلية على الأصل العقاري قد يكبد الصندوق نفقات رأسمالية كبيرة أو التزامات أو مسؤوليات أخرى، والذي قد يكون له تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

#### • المخاطر المتعلقة بعقود المنفعة

ينوي الصندوق الاستحواذ خلال المرحلة الابتدائية من عمر الصندوق على بعض الأصول العقارية من خلال نقل منفوتها من المستأجرين الحاليين لها أو المنتفعين بها والتي لا يترتب عليها نقل ملكية الأصل إلى الصندوق. وحيث أن العقود المبرمة بين المالك الأساسيين المالكين ملكية تامة لهذه الأصول وبين مستأجريها الناقلين لمنفوتها للصندوق لا تتضمن إعطاء المستأجرين حق نقل أو التنازل عن منفعة الأصول العقارية للغير، فإنه قد يترتب على ذلك قيام المالك الأساسيين بالطلب من مدير الصندوق بإخلاء هذه الأصول العقارية لعدم وجود أي علاقة تعاقدية بينهم وبين مدير الصندوق وبالتالي، فقد يتسبّب ذلك في خسارة الصندوق لملكية حق المنفعة لتلك الأصول العقارية التي اعتقد بأن الاستحواذ على منفوتها تم بصورة قانونية. فضلاً عن ذلك، قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات حول الملكية جوهرياً على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.

### المخاطر الأخرى

#### • يعتمد الصندوق على اقتصاد المملكة ووضعها في السوق العالمية

سوف تتأثر نتائج الصندوق ووضعه المالي بحالة الاقتصاد في المملكة والأوضاع الاقتصادية العالمية التي تؤثر على اقتصاد المملكة. على الرغم من نموه في القطاعات الأخرى، إلا أن الاقتصاد السعودي لا يزال يعتمد على سعر النفط والغاز في الأسواق العالمية، وبالتالي فإن الانخفاض في أسعار النفط والغاز قد يبطئ أو يعطّل الاقتصاد السعودي، كما أن التأثير الناتج على السيولة يمكن أن يؤثر سلباً على الطلب في قطاع العقارات. وبالإضافة إلى ذلك، فإن أي تغيير سلبي في واحد أو أكثر من عوامل الاقتصاد الكلي، مثل سعر الصرف، وأسعار العمولات، والتضخم، ومستويات الأجور، والبطالة، والاستثمار الأجنبي والتجارة الدولية، يمكن أن يكون له تأثير سلبي ومادي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

#### • استمرار حضور البيانات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة

تحضع البيانات السياسية والاقتصادية والقانونية في المملكة للتطورات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية السلبية في المملكة والدول المجاورة أو غيرها في المنطقة تأثير سلبي ومادي على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

#### • المخاطر الائتمانية

هي المخاطر التي تتعلق باحتمال إخفاق الجهة أو الجهات المتعاقد معها في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية مع مدير الصندوق وفقاً للعقود أو الاتفاقيات بينهما. وتنطبق هذه المخاطر على الصندوق في حال الاستثمار في صناديق المراقبة وصناديق أسواق النقد والتي تلزم صفقات المراقبة (بما في ذلك الصفقات ذات التصنيف الائتماني المنخفض) مع أطراف أخرى والتي ستؤثر سلباً -في حال إخفاقها- على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

قد لا تكون الوحدات استثماراً ملائماً لجميع المستثمرين. يجب أن يحدد كل مستثمر محتمل في الوحدات مدى ملاءمة هذا الاستثمار في ضوء ظروفه الخاصة. وعلى وجه الخصوص، ينبغي أن يكون لكل مالك وحدة محتمل ما يلي:

- المعرفة والخبرة الكافيتين لإجراء تقييم حقيقي للوحدات، ومزايا ومخاطر الاستثمار في الوحدات والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام.
- وصول ومعرفة بالأدوات التحليلية المناسبة للتقييم، في سياق وضعه المالي الخاص، والاستثمار في الوحدات وتأثير الوحدات على المحفظة الاستثمارية بشكل كلي.
- يكون لديه الموارد المالية والسيولة الكافية لتحمل جميع مخاطر الاستثمار في الوحدات.
- الفهم الدقيق للشروط والأحكام والدراءة بطبيعة المؤشرات والأسواق المالية ذات الصلة.
- أن يكون قادراً على تقييم (سواء بمفرده أو من خلال أخذ المشورة من مستشار مالي مرخص من هيئة السوق المالية) السيناريوهات المحتملة للعوامل الاقتصادية وغيرها من العوامل التي قد تؤثر على الاستثمار، وقدرته على تحمل المخاطر القابلة للتطبيق.

البيانات المستقبلية:

لقد تم إعداد هذه الشروط والأحكام على أساس افتراضات معينة تم استخدامها من قبل مدير الصندوق حسب خبرته في الأسواق والقطاعات التي يعمل بها، بالإضافة إلى معلومات السوق المتاحة للعامة. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه الافتراضات.

تشكل أو من الممكن اعتبار بعض الإفادات الواردة في هذه الشروط والأحكام أنها تشكل "إفادات مستقبلية". ومن الممكن أن يستدل على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام بعض الكلمات المستقبلية مثل "تعترض" أو "تقدير" أو "تعتقد" أو "يتوقع" أو "مستهدف" أو "من الممكن" أو "سيكون" أو "يجب" أو "متوقع" أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات المستقبلية وجهة نظر مدير الصندوق حالياً فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية، ولكنها لا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف كبير عن النتائج الفعلية أو الأداء الفعلي أو الإنجازات الفعلية التي يحققها مدير الصندوق عما كان متوقعاً صراحةً أو ضمناً. ويحتوي المادة "ز" (مخاطر الاستثمار في الصندوق) من هذه الشروط والأحكام على وصف أكثر تفصيلاً لبعض المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر. وإذا تحقق واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المؤكدة أو إذا ثبت عدم صحة أو دقة أي من الافتراضات، فإن النتائج الفعلية للصندوق قد تختلف بصورة جوهرية عن النتائج المذكورة في هذه الشروط والأحكام على أنها مقدرة أو معتقدة أو متوقعة أو مخطط لها. عليه فيجب على المستثمرين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات مع عدم الاعتماد على تلك الإفادات بشكل أساسي.

**ز.2** لا يضمن الاستثمار في الصندوق حصول ملاك الوحدات على الأرباح ولا يحمي من الخسائر. لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيحقق أهدافه الاستثمارية. وينبغي على المستثمرين المحتملين، عند الأخذ بالاعتبار الاستثمار في الصندوق، النظر بعناية في عوامل المخاطر السابقة وغيرها من المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام. إن المخاطر والشكوك الموضحة أعلاه هي تلك التي يعتقد مدير الصندوق في الوقت الراهن أنها قد تؤثر على الصندوق وأي استثمار يقوم به المستثمرين المحتملين. ومع ذلك، فإن المخاطر الواردة أعلاه لا تشمل بالضرورة جميع المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الوحدات. علماً بأن بعض المخاطر والشكوك الإضافية التي لا يعلمها مدير الصندوق أو التي يعتقد حالياً بأنها غير جوهرية قد تؤثر جوهرياً أو سلباً على أعمال الصندوق، والوضع المالي والنتائج التشغيلية أو الاحتمالات المستقبلية، بما في ذلك انخفاض قيمة الوحدات أو خسارة مالكي الوحدات كل أو جزءاً من استثماراتهم.

1. معلومات الاشتراك.

- **الاشتراك في الوحدات خلال فترة الطرح الأولي:**

سيقوم مدير الصندوق بطرح 61,370,000 وحدة بسعر 10 ريال سعودي للوحدة بحيث يستهدف مدير الصندوق جمع مبلغ 613,700,000 ريال سعودي خلال فترة الطرح الأولي. وتبدأ فترة الطرح الأولي اعتباراً من تاريخ : 1438/10/06 هـ الموافق 2017/07/02 وتستمر حتى تاريخ : 1438/10/12 هـ الموافق 2017/07/02 .

وفيما يلي جدولًا زمنياً يوضح المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات وحتى بدء تداول الوحدات:

المدة الزمنية المتوقعة	الإجراءات
5 أيام عمل	فترة الطرح الأولي
5 أيام عمل	تمديد فترة الطرح الأولي (في حال تم التمديد)
60 يوم	إفراغ صكوك الأصول العقارية ونقل عقود المنفعة للصندوق (من خلال أمين الحفظ) وذلك بعد جمع الحد الأدنى من المقابل النقدي لإكمال عملية الاستحواذ على الأصول العقارية.
15 يوم عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها	رد الفائض بعد الاشتراك في الصندوق و تخصيص الوحدات
15 يوم عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها.	رد أموال المشتركين في حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب
خلال الربع الثالث من عام 2017	بدء تداول وحدات الصندوق بالسوق المالية السعودية

في حال عدم تغطية الحد الأدنى لمتطلبات التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة أو الحد الأدنى البالغ 613,700,000 ريال سعودي ، فإنه يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الاشتراك لمدة مماثلة بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

كما سيقوم مدير الصندوق بالالتزام بالتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة والصادرة عن هيئة السوق المالية فيما يتعلق بالحد الأدنى لعدد مالكي الوحدات من الجمهور ونسبة ملكيتهم من إجمالي وحدات الصندوق.

**إجراءات الاشتراك:** يتبع على المستثمر الراغب في الاشتراك في وحدات الصندوق خلال فترة الطرح الأولي اتباع خطوات الاشتراك الآتية:

1. يجب أن يكون لدى المشترك حساب استثماري نشط (فعال) لدى مدير الصندوق ومحفظة نشطة (فعالة) لدى أحد الأشخاص المرخص لهم.

يمكن للأشخاص الطبيعيون ممن تطبق عليهم الشروط النظامية فتح حساب استثماري لدى مدير الصندوق من خلال الموقع الإلكتروني [www.OBIC.com.sa](http://www.OBIC.com.sa) دون الحاجة للحضور شخصياً إلى مقر مدير الصندوق وفيما عدا ذلك يتم فتح الحساب الاستثماري من خلال زيارة مقر مدير الصندوق، مع الإشارة إلى أنه قد يستغرق فتح الحساب الاستثماري الجديد لدى مدير الصندوق فترة زمنية أطول من الوضع الاعتيادي بسبب ارتفاع عدد طلبات فتح الحسابات المتوقعة خلال فترة الطرح الأولي.

في حال كان يتوفر لدى العميل حساب استثماري لدى مدير الصندوق مسبقاً فيتعين على العميل التأكد من أن حسابه الاستثماري نشط (فعال) وغير مجمد.

2. تحويل/إيداع مبلغ الإشتراك ورسوم الاشتراك إلى الحساب البنكي المخصص للاشتراكات و الموضحة في بياته في نموذج الإشتراك.

3. الموافقة على شروط و أحكام الصندوق .

يتم ذلك عن عن طريق الإنترنت من خلال خدمة التعامل عبر الانترنت المقدمة من مدير الصندوق، وتعتبر الموافقة الإلكترونية على الشروط و الأحكام الخاصة بالصندوق إقراراً بقراءتها و الموافقة على ما ورد فيها وتعامل معاملة التوقيع.

\* يُستثنى من الانتفاع بخدمة فتح الحساب عن طريق الانترنت العملاء من الأشخاص الطبيعيون بالإضافة إلى الأشخاص الأعتباريون بحكم منصب رفيع أو جنسية دولة عالية المخاطر حسب تصنيف مجموعة العمل المالي.

4. تبئنة نموذج الايداع و الاشتراك عن طريق الانترنت من خلال خدمة التعامل عبر الانترنت المقدمة من مدير الصندوق.

ويحق لمدير الصندوق رفض طلب الاشتراك في حال عدم إتمام جميع الخطوات أعلاه قبل نهاية فترة الطرح أو تقديم معلومات غير صحيحة أو كان الاشتراك مخالفًا لهذه الشروط والأحكام أو لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة أو لائحة الأشخاص المرخص لهم أو أي لوائح أو أنظمة أخرى مطبقة. وفي هذه الحالة يقوم مدير الصندوق برد المبلغ ورسوم الاشتراك عن طريق التحويل المصرفي إلى حساب المشترك.

مع عدم الإخلال بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، يكون الاشتراك في الوحدات متاح لمن تطبق عليهم الشروط من مواطني المملكة العربية السعودية ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي والمقيمين إقامة نظامية بالمملكة العربية السعودية

ويكون الإشتراك بوحدات الصندوق أيضًا متاح لمن تطبق عليهم الشروط من المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الشخصيات الاعتبارية القائمة في المملكة والذي يخضع بدوره أيضًا لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره وذلك وفقاً لطريقة الإشتراك الموضحة في إجراءات الاشتراك أعلاه.

#### - الاشتراك في الوحدات بعد الإدراج:

يحق للمستثمرين الراغبين بالاشتراك في الوحدات بعد فترة الطرح الأولي وإدراج الوحدات القيام بذلك من خلال شراء الوحدات من السوق المالية (السوق الرئيسية) خلال أوقات التداول في السوق المالية السعودية (الرجلان الراوح إلى المادة "ل" (تداول الوحدات) لمزيد من المعلومات).

#### - الاشتراك العيني:

سيقوم بائعي الأصول العقارية التالية أسماؤهم بالاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي بشكل عيني مقابل وحدات تصدر لصالحهم كجزء من قيمة الأصول العقارية:

البائع	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ريال)	نسبة ملكية كل مشترك من الصندوق	العقار/المفععة المشترك بها بشكل عيني بالصندوق
شركة زاوية المعذر للعقارات	27,805,081	278,050,810	45.31%	- عقار المعذر - عقار الربع - عقار المحمدية - عقار التخصصي - منفعة الربع - منفعة القدس - منفعة وادي لين - منفعة الضباب
الأمير عبدالله بن سلطان بن عبدالعزيز آل سعود	7,255,325	72,553,250	11.82%	- مبنى الصحافة الأولى - مبنى الصحافة الثاني
عبد العزيز بن عبد الرحمن بن محمد العمران	5,285,187	52,851,870	8.61%	- مستودع السلي
خالد بن عبد الرحمن بن محمد العمران	1,909,732	19,097,320	3.11%	- مستودع الحائر
<b>المجموع</b>	<b>42,255,325</b>	<b>422,553,250</b>	<b>68.85%</b>	

وتجدر الإشارة بأن شركة زاوية المعذر -شركة ذات مسؤولية محدودة- تعود ملكيتها إلى الشركاء التالية وأسمائهم:

اسم الشريك	نسبة ملكيته
1. شركة صهاري العربية للعقارات	33.33%
2. خالد بن عبد الرحمن بن محمد العمران	33.33%
3. عبد العزيز بن عبد الرحمن بن محمد العمران	33.34%

#### - اشتراك مدير الصندوق خلال فترة الطرح:

سيقوم مدير الصندوق بالاشتراك بشكل نقدي في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي مقابل مبلغ نقدي يبلغ 7,036,750 ريال سعودي بحيث تستخدم كافة متحصلات إشتراك مدير الصندوق في الصندوق لغطية تكاليف إتمام تطوير مشروع التخصصي الوارد ذكره في بياناته في الصفحة رقم 17 من هذه الشروط والأحكام.

#### - آلية تخصيص الوحدات:

سيتم إخطار المستثمرين الذين قاموا بتقديم طلبات الاشتراك في الصندوق خلال 15 يوم عمل من تاريخ إنتهاء فترة الطرح الأولي بقبول طلب الاشتراك أو رفضه سواءً كلياً أم جزئياً. ويتم إرسال تأكيدات للمشتركيين تتضمن مبلغ الاشتراك الموافق عليه وذلك في حال تم قبول طلب الاشتراك. أما في حال رفض الاشتراك سواءً كلياً أم جزئياً، سيتم رد الجزء غير المقبول من الاشتراك ورسوم الاشتراك ذات العلاقة للحساب البنكي للمستثمر خلال 15 يوم عمل من تاريخ إنتهاء فترة الطرح الأولي (ويخصم منه أي رسوم مصرفية مطبقة).

عند اكتمال متطلبات الاشتراك العيني ومتطلبات تسجيل وإدراج الوحدات الواردة أدناه، سيقوم مدير الصندوق بتخصيص الوحدات بعد انتهاء فترة الطرح الأولي على الشكل الآتي:

(1) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك التي تقدم بها جميع المستثمرين (بما في ذلك الاشتراك العيني وإشتراك مدير الصندوق) يقل عن الحد الأدنى للمطلوب جمعه البالغ 613,700,000 ريال سعودي، يتم استرداد كافة مبالغ الإشتراك للمستثمرين (دون أي مصاريف أو أرباح أو فوائد) خلال 15 يوم عمل من تاريخ إنتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها.

(2) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك التي تقدم بها جميع المستثمرين (بما في ذلك الاشتراك العيني وإشتراك مدير الصندوق) يعادل أو يتجاوز الحد الأدنى المطلوب جمعه والبالغ 613,700,000 ريال سعودي (وذلك بعد خصم أي مصاريف أو رسوم مطبقة)، يتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح كالآتي:

(أ) ستكون أولوية الاشتراك والتخصيص في الصندوق لباقي الأصول العقارية خلال فترة الطرح الأولي وقبل المشتركيين من الجمهور بسبب اشتراهم بالصندوق بشكل عيني، من خلال تخصيص 68.85% من إجمالي الوحدات في الصندوق مقابل اشتراهم العيني بمبلغ 422,553,250 ريال سعودي أي ما يعادل 42,255,325 وحدة.

(ب) ستكون أولوية الاشتراك والتخصيص في الصندوق بعد ذلك لمدير الصندوق من خلال تخصيص 1.15% من إجمالي الوحدات في الصندوق مقابل اشتراكه النقدي بمبلغ 7,036,750 ريال سعودي أي ما يعادل 703,675 وحدة.

(ت) عند الإنتهاء من التخصيص لباقي الأصول العقارية ومدير الصندوق، يتم التعامل مع اشتراكات المشتركيين من الجمهور من خلال تخصيص 30% من إجمالي الوحدات في الصندوق وعددها 18,411,000 وحدة أي ما يعادل 184,110,000 ريال سعودي وهو القيمة المتبقية من الطرح كالآتي:

- يتم تخصيص ألف (1,000) وحدة في الصندوق لكل مستثمر.
- في حال وجود فائض وحدات غير مخصص، فسيتم تخصيص ما تبقى من الوحدات المطروحة على أساس تناسبي.
- وفي جميع الأحوال سيكون الحد الأعلى للاشتراك أو للتخصيص لمستثمر واحد من الجمهور هو 3,068,499 وحدة من وحدات الصندوق (أي أقل من 5% من وحدات الصندوق) أي ما يعادل 30,684,990 ريال سعودي.

ولا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى للاشتراك البالغ ألف (1,000) وحدة إذا كان عدد المكتتبين كبيراً بحيث يتم في هذه الحالة تخصيص وحدات أقل من الحد الأدنى للاشتراك.

وسينتicipate تخصيص مبلغ 10,052,500 ريال سعودي من متحصلات الاشتراك الأولي النقدية لتعطية تكاليف إتمام تطوير مشروع عقار التخصيص الواردة بياناته في الصفحة رقم 17 من هذه الشروط والأحكام، وينوي مدير الصندوق تعطية 70% من هذه التكاليف من خلال اشتراكه النقدي في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي، ووسينتicipate تغطية ما تبقى من ذلك من خلال متحصلات الاشتراك الأولي النقدية للجمهور.

#### ط. 2. الحد الأدنى للإشتراك.

10,000 ريال سعودي، وعلى الراغب بالاشتراك في الحد الأدنى من الوحدات تحويل مبلغ 10,000 ريال مضافاً إليه مبلغ رسوم الاشتراك، كما انه من الممكن تخصيص مبلغ أقل من الحد الأدنى للإشتراك بسبب عدد المكتتبين الكبير خلال فترة الطرح الأولي.

#### ط. 3. زيادة رأس مال الصندوق.

في حال قرر مدير الصندوق زيادة رأس مال الصندوق (بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات)، فله القيام بذلك من خلال قبول اشتراكات نقدية وذلك لقاء إصدار حقوق أولوية قابلة للتداول بحسب ما هو مطبق على الشركات المدرجة وفقاً للضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات. ويكون في هذه الحالة لمالكي الوحدات حق الأولوية في المشاركة في أي طرح لمثل هذه الحقوق. ويكون للصندوق أيضاً زيادة رأس ماله (بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات) عن طريق مساهمات

عينية والتي لا يكون فيها لمالكى الوحدات أي حقوق أولوية، ويحق لمدير الصندوق، في حال عدم مشاركة ملاك الوحدات المستحقين في الاشتراك في زيادة رأس مال الصندوق، طرح الوحدات المتبقية غير المشترك فيها على الجمهور للاشتراك فيها.

## ي. الرسوم و مقابل الخدمات و العمولات و أتعاب الإدارة:

ي.1. يتحمل الصندوق جميع الرسوم و المصاريف المذكورة أدناه و يتحملها تبعاً لذلك مالكى الوحدات و هي كالتالى:

<b>1. الرسوم التي يدفعها مالكو الوحدات عند الاشتراك في الصندوق.</b>	
رسوم الاشتراك	تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك و بعد تخصيص الوحدات، وبقيمة 2% من إجمالي مبلغ الإشتراك. وسيقوم مدير الصندوق بالتنازل/جسم كامل رسوم الاشتراك لباقي الأصول العقارية (الاشتراك العيني) الواردة بياناتهم في المادة "ط" من هذه الشروط والأحكام.
<b>2. أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة</b>	
رسوم الإدارة	تحسب رسوم الإدارة على أساس 0.50% سنوياً من من صافي قيمة أصول الصندوق ، وتحسب بشكل يومي وتدفع بشكل سنوي لمدير الصندوق.
<b>3. مقابل الخدمات المقدمة من أمين الحفظ</b>	
رسوم الحفظ	- سيحصل أمين الحفظ على مبلغ مقطوع قدره 90,000 ريال سعودي سنوياً. - مبلغ 40,000 ريال سعودي رسوم تأسيس وتدفع لمرة واحدة عند توقيع العقد مع أمين الحفظ. - مبلغ 2,000 ريال لكل عملية بيع أو شراء أو إصدار صك جديد للأصول الصندوق.
<b>4. مقابل الخدمات المقدمة للمحاسب القانوني</b>	
أتعاب المحاسب القانوني	سيحصل المحاسب القانوني على مبلغ مقطوع قدره 32,000 ريال سعودي سنوياً.
<b>5. العمولات الناتجة عن الفروض المالية</b>	
مصاريف التمويل	يتتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأنتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيئة التمويل الخاص بالصندوق، إن وجد، وبحسب السعر السائد بالسوق، على ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من الفيصة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.
<b>6. رسوم التسجيل و الخدمات الإدارية الأخرى.</b>	
أتعاب مدير الأملاك	أتعاب سنوية تعادل 5% من الإيرادات الكلية الذي يتم تحصيله بالفعل من الأصول العقارية، على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي.
أتعاب التطوير	في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالأشراف / بالعمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف إنشاء المشروع، وبحسب السعر السائد بالسوق وبعد أعلى 15% من تكاليف إنشاء المشروع.
أتعاب المثمنين العقاريين المستقلين	رسوم سنوية تعادل 92,500 ريال سعودي وتدفع بشكل نصف سنوي. وسيكون لمدير الصندوق الحق في تغيير المثمنين العقاريين بعد إخطار هيئة السوق المالية، كما سيتم إشعار مالكى الوحدات بذلك التغيير.
تكون المكافآت المالية لأعضاء مجلس إدارة الصندوق على النحو التالي:	
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	<ul style="list-style-type: none"> <li>• يحصل أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مجتمعين على مكافأة سنوية بقيمة 200,000 ريال سعودي يدفعها/يتحملها مدير الصندوق.</li> <li>• يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامات الفعلية التي يت肯دها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات بالإضافة إلى بدل الحضور وبواقع 3,000 ريال سعودي للجلسات. على أن لا يزيد مجموع هذه التكاليف والبدلات للأعضاء مجتمعين عن 100,000 ريال سنوياً،</li> <li>• لن يتلقى أعضاء مجلس إدارة الصندوق من موظفي مدير الصندوق أي مكافآت أو</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• يتم دفع التكاليف الفعلية لأعضاء مجلس الإدارة المستقلين وغير المستقلين من غير موظفي مدير الصندوق كل 12 شهر.</li> </ul> <p>بدلات نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق.</p>	
<p>سوف يتحمل الصندوق رسوم مقابل الخدمات المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول)، وتكون الرسوم على النحو التالي:</p> <p>أ. رسوم التسجيل :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات : مبلغ 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مستثمر وبعد اقصى مبلغ 500,000 ريال سعودي.</li> <li>• رسم سنوي لخدمة إدارة سجل مالكي الوحدات: مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً، وقد تتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.</li> </ul> <p>ب. رسوم الإدراج:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• خدمة الإدراج الأولى لوحدات الصندوق: مبلغ 50,000 ريال سعودي</li> <li>• رسم سنوي لخدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ : 0.03% من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وحد أعلى قدره 300,000 ريال سعودي.</li> </ul>	<b>رسوم الإدراج و التسجيل</b>
<p>دفع مبلغ مقطوع وقدره 7,500 ريال سعودي سنوياً. وستقسم الرسوم تناصياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر.</p>	<b>الرسوم الرفائية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية</b>
<p>دفع مبلغ مقطوع وقدره 5,000 ريال سعودي سنوياً لقاء نشر المعلومات على موقع تداول . وستقسم الرسوم تناصياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر.</p>	<b>رسوم نشر المعلومات على موقع تداول</b>
<b>7. رسوم أخرى يدفعها مالكو الوحدات أو تخصم من أصول الصندوق.</b>	
<p>يتتحمل الصندوق كافة الرسوم والمصاريف والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق، كما يتحمل المصارييف والرسوم الناتجة عن التعاملات و الخدمات المقدمة من الغير أو من الاطراف ذubo العلاقة مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وتكاليف التأمين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى بما في ذلك المصارييف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية، إضافة لأية ضرائب أو رسوم إن وجدت، أو أية مصاريف نشرية أخرى (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، مصاريف وتكليف تأسيس الصندوق، المصارييف المتعلقة بطباعة وتوزيع التقارير السنوية للصندوق و أية مصاريف أو اتعاب أخرى مستحقة لأشخاص يتعلمون مع الصندوق فيما يتعلق بخدمات الإدارة والتشغيل، مصاريف اجتماعات مالكي الوحدات). ومن المتوقع ألا تزيد هذه التكاليف عن 1% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصارييف والرسوم الفعلية.</p>	<b>مصاريف أخرى</b>
<p>لا يتولى مدير الصندوق إخراج زكاة الوحدات الاستثمارية عن المستثمرين وتقع على المالكة مسؤولية إخراج زكاة ما يملك من وحدات استثمارية. وفي حال تغير الانظمة والتشريعات الخاصة بزكاة صناديق الاستثمار سيتم ابلاغ المستثمرين بها.</p>	<b>الزكاة</b>
<p>إن الرسوم المذكورة والعمولات والمحروقات المستحقة لشركة أصول وبخيت الاستثمارية أو الأطراف الأخرى لا تشمل الرسوم الحكومية/الضرائب، وسيتحمل الصندوق الرسوم الحكومية/الضرائب بشكل منفصل وفقاً للتشريعات واللوائح التنفيذية ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة.</p>	<b>الرسوم الحكومية/الضرائب</b>
<b>8. رسوم الاسترداد المبكر</b>	
لا ينطبق	

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض (ريال سعودي)	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
<b>رسوم الاشتراك</b>	2%	-	تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك (إجمالي مبلغ الاشتراك وبعد تخصيص الوحدات X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة عند الاشتراك
<b>رسوم الإدارة</b>	0.50%	-	تحسب بشكل يومي من إجمالي قيمة أصول الصندوق (إجمالي قيمة الأصول X النسبة المئوية)	تدفع سنوياً
<b>مصاريف التعامل</b>	1%	-	تحسب رسوم التعامل عند شراء أو بيع أصل عقاري (إجمالي سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة عند الشراء أو البيع
<b>رسوم الحفظ</b>	-	90,000	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
<b>أتعاب المحاسب القانوني</b>	-	32,000	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
<b>مصاريف التمويل</b>			سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.	
<b>أتعاب مدير الأموال</b>	5%	-	الإيراد الكلي الذي يتم تحصيله بالفعل من الأصول العقارية X النسبة المئوية	تدفع سنوياً
<b>أتعاب التطوير</b>			سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.	
<b>أتعاب المتنميين العقاريين المستقلين</b>	-	92,500	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع بشكل نصف سنوي
<b>رسوم التسجيل</b>	-	400,000	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
<b>رسوم التسجيل عند التأسيس</b>	-	500,000- 50,000	تدفع مقدماً ويتحملها مالكي الوحدات	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
<b>رسوم الإدراج</b>	0.03%	-	القيمة السوقية للصندوق X النسبة المئوية	تدفع سنوياً
<b>رسوم الإدراج عند التأسيس</b>	-	50,000	تدفع مقدماً ويتحملها مالكي الوحدات	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
<b>مكافآت أعضاء مجلس الإدارة</b>			سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.	
<b>الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية</b>	-	7,500	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
<b>رسوم نشر المعلومات على موقع تداول</b>	-	5,000	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
<b>مصاريف أخرى</b>			سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.	

يقر مدير الصندوق بأنه تم الإفصاح بموجب الجداول المذكورة أعلاه عن جميع الرسوم و مقابل الخدمات، وأي عمولات أو أتعاب يتقاضاها، أو تتفاوضها أي جهات أخرى.

ي. 2 ملخص الإفصاح المالي.

تم إبراد الرسوم والنفقات التي يُتوقع أن يتكبدها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق رقم 1 من هذه الشروط والأحكام.

ي. 3 عمليات التوزيع.

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتقديم توزيعات نقدية سنوية بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات في حال اكتمال تحصيل الإيجارات وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق خلال الربع الأول وذلك في شهر مارس من كل عام. وسيتم تحويل مبالغ التوزيعات للمستحقين حسب تاريخ الأحقية الذي سيتم الإعلان عنه قبل التوزيع. ويمكن لمدير الصندوق دفع هذه التوزيعات على أكثر من مرة في السنة.

### ك. تثمين أصول الصندوق:

#### ك. 1 كيفية تثمين أصول الصندوق:

سيثمن مدير الصندوق أصول الصندوق من خلال الحصول على متوسط تقويم معد من مثمنين اثنين مستقلين مرة كل ستة أشهر على الأقل، على أن يشتمل تقرير المثمنين بحد أدنى على الآتي:

1. أسلوب التثمين وطريقته والافتراضات التي يبني عليها.
2. تحليل للمنغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
3. تفاصيل الأصول العقارية وأوصافها.
4. المخاطر المتعلقة بالأصول العقارية.

وفيما يلي تثمين الأصول العقارية المبدئية:

شركة انتماء		
اسم العقار/ المنفعة	التقييم	تاريخ التقييم
المعذر	188,398,584	1438/06/07 م الموافق 2017/03/05 هـ
الريع	50,277,084	1438/06/07 م الموافق 2017/03/05 هـ
المحمدية	103,554,389	1438/06/07 م الموافق 2017/03/05 هـ
التخصصي	48,054,277	1438/06/07 م الموافق 2017/03/05 هـ
الصحافة الاول	53,908,325	1438/05/16 م الموافق 2017/02/12 هـ
الصحافة الثاني	58,375,000	1438/05/16 م الموافق 2017/02/12 هـ
مستودعات الحائز	30,218,730	1438/06/07 م الموافق 2017/03/05 هـ
مستودعات السلي	77,817,938	1438/06/07 م الموافق 2017/03/05 هـ
منفعة الريع	1,407,600	1438/06/07 م الموافق 2017/03/05 هـ
منفعة القدس	1,155,750	1438/06/07 م الموافق 2017/03/05 هـ
منفعة وادي لبن	1,276,500	1438/06/07 م الموافق 2017/03/05 هـ
منفعة الضباب	6,365,250	1438/06/07 م الموافق 2017/03/05 هـ

شركة دانات		
اسم العقار/ المنفعة	التقييم	تاريخ التقييم
المعذر	201,500,000	1438/05/11 م الموافق 2017/02/07 هـ
الريع	51,500,000	1438/05/11 م الموافق 2017/02/07 هـ
المحمدية	98,000,000	1438/05/11 م الموافق 2017/02/07 هـ
التخصصي	40,356,000	1438/05/11 م الموافق 2017/02/07 هـ
الصحافة الاول	47,500,000	1438/05/13 م الموافق 2017/02/09 هـ
الصحافة الثاني	50,000,000	1438/05/13 م الموافق 2017/02/09 هـ
مستودعات الحائز	25,000,000	1438/05/11 م الموافق 2017/02/07 هـ
مستودعات السلي	75,000,000	1438/05/11 م الموافق 2017/02/07 هـ
منفعة الريع	1,595,336	1438/05/11 م الموافق 2017/02/07 هـ
منفعة القدس	3,385,500	1438/05/11 م الموافق 2017/02/07 هـ
منفعة وادي لبن	1,508,490	1438/05/11 م الموافق 2017/02/07 هـ
منفعة الضباب	5,632,037	1438/05/11 م الموافق 2017/02/07 هـ

حيث يتم حساب سعر الوحدة الاستثمارية بالصندوق بطرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصول الصندوق ويقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق للفترة نفسها وبعد ذلك سعراً استرشادياً للوحدة الاستثمارية في الصندوق. كما لن يعتمد مدير الصندوق على أي تقرير تثمين مضى على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أي أصل للصندوق. ويحق لمدير الصندوق تغيير المثمنين حسبما يراه مناسب وبتحقق مصلحة الصندوق والمستثمرين به.

يمثل إجمالي التزامات الصندوق أي التزامات ناشئة عن تمويل الصندوق (إن وجدت) أو أي رسوم ومصروفات على الصندوق مستحقة وغير مدفوعة خلال فترة الحساب، ويتم خصم المبالغ المقطوعة أولاً، يلي ذلك الالتزامات المتغيرة بحسب صافي قيمة أصول الصندوق.

يمثل إجمالي الأصول مجموع جميع الأصول العقارية والمبالغ النقدية، والأرباح المتراكمة، وكذلك جميع المستحقات والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات بالإضافة إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى يمتلكها الصندوق، علماً بأن وحدات صناديق الاستثمار المستثمر بها سيتم تقويمها حسب آخر سعر معلن للوحدة الاستثمارية قبل يوم التقويم الخاص بالصندوق، وسيمارس مدير الصندوق تقديره المعقول فيما يتعلق بتحديد قيمة الأصول والديون شريطة أن يكون تقدير مدير الصندوق صادراً بحسن نية وأن يصب في مصلحة الصندوق ككل، علماً بأن صافي أصول الصندوق مملوك لمالكى وحدات الصندوق مجتمعين، وليس لمدير الصندوق أو أمين الحفظ أو لدائنيهم أي مصلحة أو مطالبة على هذه الأصول، كما سيلتزم أمين حفظ الصندوق بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل.

#### ك. 2. عدد مرات التثمين وتوقيته:

سيتم تقييم أصول الصندوق مرتين سنوياً على الأقل وبالتحديد في 30 يونيو و 31 ديسمبر من كل سنة ميلادية من خلال مثمنين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. كما يجوز لمدير الصندوق تأجيل التثمين بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على ذلك بموجب المادة 22 من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. وفي حال كان هناك اختلاف بين التثمينات المقدمة في تقارير التثمين، فيتم الأخذ بمتوسط قيمة التثمينات المقدمة.

#### ك. 3. الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة:

سيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة خلال 60 يوم من تاريخ اعتماد مدير الصندوق للثمينين. ويتم الإعلان عن ذلك من خلال الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق. وستحتوي أيضاً التقارير المقدمة لمالكي الوحدات وفقاً للمادة "ش" من هذه الشروط والأحكام على صافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق.

### ل. تداول وحدات الصندوق:

#### ل. 1. أيام قبول أوامر بيع وحدات الصندوق أو شرائها.

يتم التعامل بالوحدات عبر نظام (تداول) من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول كاملاً بدءاً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بتسويتها، ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع على فتره واحدة من الساعة 10 صباحاً وحتى الساعة 3 عصراً من يوم الأحد حتى يوم الخميس من كل أسبوع ويتم خلالها تنفيذ الأوامر، أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائهما من الساعة 9:30 صباحاً وحتى الساعة 10 صباحاً. وقد يتم تغيير أوقات التداول في شهر رمضان المبارك كما يتم الإعلان عنه عن طريق تداول.

#### ل. 2. إجراءات تسليم أوامر بيع الوحدات أو شرائها.

تم الصفقات من خلال عملية مطابقة أوامر آلية. وكل أمر صالح يتم إنتاجه وفقاً لمستوى السعر، وبشكل عام تنفذ أوامر السوق (الأوامر التي وضعت بناء على أفضل سعر) أولاً ومن ثم الأوامر المحددة السعر (الأوامر التي وضعت بسعر محدد) مع الأخذ بالاعتبار أنه في حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر يتم تنفيذها أولاً بأول حسب توقيت الإدخال، ويقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات عبر قنوات مختلفة أبرزها موقع "تداول" على الإنترنت والرابط الإلكتروني لمعلومات "تداول" الذي يوفر بيانات السوق بشكل فوري لوكالات تزويد المعلومات، كما يتم تسوية الصفقات آلياً خلال اليوم، أي أن نقل ملكية الوحدات تتم مباشرة بعد تنفيذ الصفقة.

### م. إنقضاء الصندوق وتصفيته:

#### م. 1. إنقضاء الصندوق.

ينتهي الصندوق مع انتهاء مدة الصندوق، ما لم يتم إنهاؤه في وقت سابق وفقاً لهذه الشروط والأحكام . قد يتم إنهاء الصندوق قبل موعد انتهائه (أ) في حال تصرف الصندوق (من خلال مدير الصندوق) بجميع

الاستثمارات وقام بتوزيع جميع عائدات هذه التصرفات على مالكي الوحدات وفقاً للنحو المنصوص عليه في هذه الشروط والأحكام، أو (ب) حدوث حدث جوهري سواه في الأنظمة ذات العلاقة بالصندوق وأعمال الصندوق أو تلك الخاصة بالبيئة الاقتصادية المملكة العربية السعودية ورأى مدير الصندوق أن ذلك يعد سبباً وجيهأً لإنهاء الصندوق قبل انتهاء مدة، أو (ج) إذا قررت هيئة السوق المالية إنهاء الصندوق بموجب قرار من مجلس هيئة السوق المالية.

ويلتزم مدير الصندوق في الحالتين (أ) و (ب) أعلاه بأخذ الموافقة المسبقة من مجلس إدارة الصندوق ومالكي وحدات الصندوق ومن هيئة السوق المالية.

## م. 2 تصفية الصندوق.

يتم إلغاء إدراج الوحدات والإعلان عن الخطة الزمنية لتصفية الصندوق والبدء بإجراءات التصفية وذلك عند إنهاء الصندوق وفقاً لأى سبب من الأسباب المذكورة في المادة م.1 أعلاه. ويقوم مدير الصندوق بمهام التصفية حيث سيعمل على إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات، مع الأخذ بعين الاعتبار تحقيق مصلحة مالكي الوحدات. مع العلم أنه يجوز لمدير الصندوق توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات بشكل عيني في حال استحال التصرف في أصول الصندوق أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.

## ن. مجلس إدارة الصندوق:

يشرف على إدارة الصندوق مجلس إدارة يعينه مدير الصندوق ويكون مجلس إدارة الصندوق من ستة أعضاء منهم ثلاثة أعضاء مستقلين، وسيجتمع مجلس إدارة الصندوق مرتين على الأقل سنوياً. يباشر مجلس إدارة الصندوق مهامه اعتباراً من تاريخ تعيينه وتبلغ مدة مجلس إدارة الصندوق ثلاثة (3) سنوات تتجدد تلقائياً.

ويقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وأن أعضاء المجلس المستقلين ينطبق عليهم تعريف عضو مجلس إدارة صندوق مستقل الوارد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري كما يتلزم أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يسجل في محضر اجتماع مجلس إدارة الصندوق. ولن يشترك العضو/الأعضاء ذوي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادر في هذا الشأن

## ن. 1 تشكيل مجلس إدارة الصندوق.

سوف يتتألف مجلس إدارة الصندوق من ستة أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهم ثلاثة أعضاء مستقلين، ويتمتع كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق بخبرة في القطاع والاستثمار العقاري حسبما هو مبين في هذه الشروط والأحكام.

يتتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء الآتية أسماؤهم:

### • الاستاذ: عبدالعزيز بن عبدالرحمن العمران - (عضو غير مستقل - الرئيس).

شريك مؤسس وعضو مجلس الإدارة في شركة دار وإعمار وهي شركة متخصصة في تطوير الوحدات السكنية في المملكة نجحت في تطوير أكثر من 900 وحدة سكنية بمختلف الأنواع. بدأ عبدالعزيز العمران حياته العملية مع مجموعة ساماها المالي في قطاع المصرفية الاستثمارية واستشارات التمويل حيث قضى أربع سنوات اكتسب من خلالها خبرات مختلفة في مجال المصرفية الاستثمارية، بعد ذلك توجه إلى ريادة الاعمال وبدأ بتأسيس شركة زيج وهي شركة متخصصة في الطباعة . هو أيضاً مسؤول عن الاستثمارات المالية الخاصة بمكتب العائلة . يحمل عبدالعزيز شهادة البكالوريوس من جامعة الملك فهد للتكنولوجيا والمعادن في المالية والاقتصاد مع مرتبة الشرف عام 2001 و ماجستير في إدارة الأعمال من جامعة لندن للإدارة 2010

### • الاستاذ: زياد الرقيب - (عضو غير مستقل).

عضو مجلس ادارة في مركز صحاري الرياض، عضو مجلس ادارة والعضو المنتدب لشركة الرقيب القابضة، عضو مجلس ادارة لشركة السعودية للنقل والاستثمار، وهو ايضاً نائب رئيس مجلس الادارة لشركة وايلد العربية للاستثمار. حاصل على شهادة البكالوريوس في ادارة الاعمال تخصص الادارة المالية من جامعة الملك سعود.

### • الاستاذ: مازن بن محمد الداود - (عضو غير مستقل).

يشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لدى شركة أصول وبخیت الاستثمارية "مدير الصندوق". وقبل ذلك شغل منصب الرئيس التنفيذي للاستثمارات لدى شركة "فينشر كابيتال السعودية"، كما عمل قبلها لدى شركة شعاع كابيتال بمنصب رئيس المصرفية الاستثمارية، حيث أشرف على عدة عمليات استثمارية، وكان قبل ذلك مدير أول - المصرفية الاستثمارية لدى البنك السعودي الهولندي، وقد عمل أيضاً مديرًا مساعدًا - إدارة الاندماج والاستحواذ لدى "ABN AMRO - United Kingdom" مشاركاً في العديد من عمليات الطروحات الأولية لشركات بالسوق المالية السعودية. بالإضافة إلى العديد من الصفقات الدولية في مجموعة من القطاعات المختلفة. كما

شارك في عضوية مجلس إدارة عدة شركات. حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة بورتلاند (Portland State University) ، ثم بعد ذلك حصل على درجة الماجستير في الادارة من كلية "كاس" لإدارة الاعمال، من جامعة ستيتي (City University) "بالمملكة المتحدة".

**• الاستاذ: أديب محمد أبانمي- (عضو مستقل).**

يملك مكتب أبانمي محاسبون ومراجعون قانونيون ويتمثل نشاط المكتب في مراجعة وتدقيق الحسابات وتصميم النظم المحاسبية وتقييم أنظمة الرقابة الداخلية وتقدير الزكاة الشرعية والضردية وتقديم دراسات الجدوى الاقتصادية وخدمات تأسيس وتصفية المؤسسات والشركات. وشغل ايضا منصب أخصائي رئيسي إفصاح مستمر في هيئة سوق المال. وعمل قبل ذلك في الصندوق السعودي للتنمية كباحث في إدارة الخزينة ومحلل حسابات في إدارة الخزينة ومحلل مالي في برنامج الصادرات. يشغل الاستاذ أديب حاليا منصب عضو مجلس إدارة البنك السعودي التونسي، وقد حصل الاستاذ أديب على شهادة البكالوريوس في المحاسبة من جامعة الملك سعود، والماجستير في المحاسبة من جامعة ميامي.

**• الاستاذ: قصي عبدالله الفاخري - (عضو مستقل)**

السيد قصي هو احد مؤسسي شركة طراز العربية للتطوير العقاري منذ عام 2010، اصبح الرئيس التنفيذي للشركة في عام 2014. عملت الشركة على تطوير اكثر من 200 وحدة سكنية وذلك بالتعاون مع صناديق استثمارية مع بنوك وشركات استثمارية وتمويل ذاتي، شغل السيد قصي منصب رئيس الاستثمار وتغطية المؤسسات في سوسيتيه جنرال العربية السعودية. عمل على تغطية المؤسسات المالية بما في ذلك البنوك والصناديق السيادية وشبه الحكومية واعطاء الاستشارات الاستثمارية لصناديق الاستثمار وشركات التأمين والشركات العائلية المعنية. وشغل ايضا منصب رئيس قسم الوساطة في شركة جدوى للاستثمار، فهو أحد فريق تأسيس الشركة منذ البدأ بالعمل على استراتيجية الشركة وعضو في لجنة الاستثمار وعضو في اللجنة الإدارية. وقبل ذلك كان السيد قصي نائب الرئيس-المصرفي الاستثمارية في شعاع كالبيتال، دبي. حصل على شهادة البكالوريوس من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن في الادارة المالية مع مرتبة الشرف.

**• الاستاذ: عبدالرحمن ابراهيم المديميج - (عضو مستقل)**

يشغل السيد عبدالرحمن حاليا منصب الرئيس التنفيذي المكلف لشركة بوان بعد ان كان نائب الرئيس لتطوير الاعمال في نفس الشركة. ويشغل ايضا منصب عضو مجلس ادارة في شركات مختلفة. وقد شغل السيد عبدالرحمن منصب محلل ائتمان أول لدى صندوق التنمية الصناعية السعودية والمدير العام في شركة بناء للخرسانة المتقدمة بعد ان كان نائب المدير العام فيها. حصل الاستاذ عبدالرحمن على درجة البكالوريوس في العلوم المالية من جامعة الأمير سلطان في الرياض، المملكة العربية السعودية وايضا حصل على الماجستير في إدارة الأعمال من كلية لندن للأعمال.

**ن.2 تعويضات أعضاء مجلس إدارة الصندوق.**

- يحصل أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مجتمعين على مكافأة سنوية بقيمة 200,000 ريال سعودي يدفعها/يتحملها مدير الصندوق.
- يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يت肯دها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات بالإضافة إلى بدل الحضور وبواقع 3,000 ريال سعودي للجتماع الواحد. على أن لا يزيد مجموع هذه التكاليف والبدلات للأعضاء مجتمعين عن 100,000 ريال سنوياً.
- لن يتناقض أعضاء مجلس إدارة الصندوق من موظفي مدير الصندوق أي مكافآت أو بدلات نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق.

**ن.3 مسؤولية مجلس إدارة الصندوق.**

- التأكيد من أداء مدير الصندوق لمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه.
- المصادقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الموافقة على عقود التشغيل، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، وعقد التثمين.
- اعتماد هذه الشروط والأحكام وأى تعديلات عليها.
- اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يوضح عنه مدير الصندوق.
- الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
- الاجتماع مرتين سنوياً بحد أدنى مع مسؤول المطابقة والالتزام ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لدى مدير الصندوق؛ للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
- التأكيد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من الأطراف المعنية.
- العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي وحداته، وتتضمن مسؤولية عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الأخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.

**ن.4 صناديق أخرى يشرف على إدارتها أعضاء مجلس إدارة الصندوق.**

الصفة	اسم الصندوق	الاسم	#
-	لا يوجد	عبد العزيز بن عبدالرحمن العمران	1
عضو مستقل	صندوق مجمع تلال الملقا السكني	زياد حمد الرقيب	2
عضو غير مستقل	1- صندوق أصول وبخيت للمتاجرة بالأسهم السعودية 2- صندوق أصول وبخيت للإصدارات الأولية 3- صندوق أصول وبخيت للمتاجرة بالأسهم الإصدارات الدولية المتواافق مع الضوابط الشرعية 4- صندوق مجمع تلال الملقا السكني 5- صندوق أصول وبخيت للمتاجرة بأسهم السوق الموازية	مازن محمد الداود	3
-	لا يوجد	أديب محمد أبا نمي	4
عضو مستقل	-1 صندوق الازدهار للأسهم الصينية -2 صندوق الرائد الخليجي -3 صندوق العطاء للأسهم الخليجية -4 صندوق النفيس العالمي لاسهم السلع -5 صندوق تمويل التجارة الدولية بالدولار (سنبلة دولار) -6 صندوق تمويل التجارة الدولية بالريال (سنبلة ريال) -7 صندوق سامبا كابيتال للأسهم الآسيوية -8 صندوق سامبا كابيتال للأسهم الأمريكية -9 صندوق سامبا كابيتال للأسهم الأوروبية -10 صندوق سامبا كابيتال للأسهم العالمية -11 صندوق الرائد للأسهم السعودية -12 صندوق السيولة بالدولار الأمريكي (الرزيون دولار) -13 صندوق السيولة بالريال السعودي (الرزيون ريال) -14 صندوق العطاء للأسهم السعودية -15 صندوق الفريد للأسهم السعودية -16 صندوق المساهم الخليجي -17 صندوق المساهم للأسهم السعودية	قصي عبدالله الفاخرى	5
-	لا يوجد	عبد الرحمن ابراهيم المديميخ	6

**س. مدير الصندوق:**

س.1. اسم مدير الصندوق وعنوانه.  
 الاسم: شركة أصول وبخيت الاستثمارية  
 العنوان: طريق الملك فهد، برج البحرين، دور الميزانين  
 ص ب 63762 الرمز البريدي 11526  
 الرياض، المملكة العربية السعودية  
 هاتف : 00966114191797  
 فاكس: 00966114191899  
[www.obic.com.sa](http://www.obic.com.sa) الموقع الإلكتروني

**س.2. ترخيص مدير الصندوق.**

إن شركة أصول وبخيت الاستثمارية شركة مساهمة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010219805 وتاريخ 1427/05/02 هـ (الموافق 2006/05/29 م) ومرخصة كـ"شخص مرخص له" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 08126-07 و تاريخ 19/11/2005م الموافق 1426/10/18 هـ لمواصلة نشاط التعامل بصفة أصيل ووكليل والإدارة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.

**س.3. خدمات مدير الصندوق.**

- سوق يُقدم مدير الصندوق الخدمات الإدارية الآتية وخدمات أخرى للصندوق بما في ذلك -دون حصر- ما يأتي:
1. إدارة الأصول العقارية في الصندوق والأصول الأخرى لصالح مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
  2. تنفيذ استراتيجيات الاستثمار الموضحة ضمن هذه الشروط والأحكام، ومراقبة التزام الصندوق لجميع الأنظمة واللوائح المعتمد بها، ولهذه الشروط والأحكام.
  3. تحديد إجراءات اتخاذ القرارات المتعلقة بأعمال الصندوق .
  4. الاحتفاظ بسجل مالكي الوحدات في الصندوق.
  5. تعيين محاسب قانوني ومزودي خدمات مهنية آخرين للصندوق بما في ذلك المستشار القانوني.
  6. الترتيب والتفاوض مع جميع الجهات ذات العلاقة بأنشطة الأصول العقارية للصندوق من مديري أملاك ومقاولين واستشاريين وجهات هندسية وتسويقية وتشغيلية أخرى ويتبع كذلك أداءها لأعمالها.
  7. الإشراف على أداء مدير الأملak.
  8. ترتيب تصفية الصندوق عند انتهاء مدة الصندوق.
  9. إطلاع مالكي الوحدات عن أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق.
  10. التشاور مع أعضاء مجلس إدارة الصندوق من وقت لآخر لضمان الالتزام بأنظمة هيئة السوق المالية السعودية والشروط والأحكام.

**س.4. احتمال تعارض المصالح.**

باستثناء ما تم الإفصاح عنه في المادة "س 7" والمادة "ر" من هذه الشروط والأحكام، وحتى تاريخ نشر هذه الشروط والأحكام، فإن مدير الصندوق يقر بعدم وجود أي تضارب مصالح محتمل بين مصالح الصندوق ومصالح مدير الصندوق أو مصالح أعضاء مجلس إدارته قد تؤثر على تأدية الالتزامات المتربعة تجاه الصندوق، وعند حدوث أو توقع حدوث أي تضارب مصالح خلال فترة عمل الصندوق فسوف يسعى مدير الصندوق لحل هذا التضارب على أساس عادلة ومنصفة لجميع الأطراف وسيتم الإفصاح عنها لمجلس إدارة الصندوق في حينه.

**س.5. وصف لأي تضارب جوهري في المصالح.**

لا يوجد أي تضارب مصالح جوهري من طرف مدير الصندوق يحتمل أن يؤثر على تأدية التزاماته تجاه الصندوق.

**س.6. تكليف أطراف ثالثة.**

يمكن لمدير الصندوق تعيين الجهات المزودة للخدمات وتغييرها وإعادة تكليفها، ويشمل ذلك على سبيل المثال: مدير الأملاء والمقاول والمستشارين وأمين الحفظ والمحاسبين القانونيين للصندوق، وذلك بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.

**س.7. مشاركة/ استثمار مدير الصندوق في الصندوق.**

ينوي مدير الصندوق عند بدء الصندوق وخلال فترة الطرح الأولي المشاركة في الصندوق كمستثمر مع الأخذ بالاعتبار النسبة الدنيا لمكملة الجمهور في الوحدات -أي 30% من إجمالي وحدات الصندوق- التي تفرضها التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة. ويحتفظ مدير الصندوق بحقه في تخفيض مشاركته

كلياً أو جزئياً متى رأى ذلك مناسباً من خلال شراء/بيع وحدات الصندوق من السوق. وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح في نهاية كل سنة عن أي استثمار له في الصندوق في ملخص الأفصاح المالي.

#### ع. أمين الحفظ:

شركة بيت التمويل السعودي الكويتي	الاسم
المملكة العربية السعودية	العنوان
ص.ب. 11523 الرياض 50051	
طريق الدائري الشرقي - واحة غربانطة للأعمال - مخرج رقم 9	
<a href="http://www.skfh.com.sa">http://www.skfh.com.sa</a>	الموقع الإلكتروني

#### • مسؤوليات أمين الحفظ

يحتفظ أمين الحفظ بسجلات وحسابات الأصول العقارية والوثائق المتعلقة بالصندوق - والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر- صكوك العقارات المملوكة للصندوق وسيتم تأسيس شركة ذات غرض خاص (SPV) وذلك لتملك أصول الصندوق ومملوكة لشركة بيت التمويل السعودي الكويتي بنسبة 100% وفي حال الحصول على تمويل سيتم ترتيب نقل الصكوك مع الجهة الممولة. كما سيقوم أمين الحفظ بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل، ولا يكون لدى أمين الحفظ أي حق في أموال/أصول الصندوق.

#### ف. مدير الأموال (المطور):

مؤسسة مداد الخير للعقارات	الاسم
المملكة العربية السعودية	العنوان
ص.ب. 11411 الرياض 300	
شارع عبدالله الخريجي - حي العقيق	

يحق لمدير الصندوق تغيير مدير الأموال للصندوق متى رأى ذلك مناسباً، بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق. ويتم اشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير.

#### ص. المحاسب القانوني:

بي كي إف اليسام والنمر	الاسم
المملكة العربية السعودية	العنوان
ص.ب. 11473 الرياض 28355	
شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) - حي السليمانية	
<a href="http://www.pkf.com/saudiarabia">http://www.pkf.com/saudiarabia</a>	الموقع الإلكتروني

يحق لمدير الصندوق تغيير المحاسب القانوني الصندوق متى رأى ذلك مناسباً، بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق. ويتم اشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير.

#### ق. القوائم المالية:

تبدأ السنة المالية من ١ يناير حتى ٣١ ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى من تأسيس الصندوق، والتي سوف تبدأ فيها السنة المالية في تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي وتنتهي في 31 ديسمبر 2017 م الموافق 1439/03/13 هـ.

يُعد مدير الصندوق القوائم المالية للصندوق، ويستتم مراجعتها بشكل نصف سنوي، وتدقيقها بشكل سنوي وفق المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ويتم تدقيق القوائم المالية بواسطة المحاسب القانوني الخاص بالصندوق، وسيتم تقديم القوائم المالية الخاصة بالصندوق إلى مجلس إدارة الصندوق، ويتم إتاحتها لهيئة السوق المالية فور اعتمادها وإعلانها لمالكي الوحدات (من دون أي رسوم) فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (25) يوم من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية المفحوصة وخلال (40) يوم من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية السنوية المراجعة وذلك من خلال نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول).

#### د. تضارب المصالح:

قد يشارك مدير الصندوق، والشركات التابعة له، ومديروه، وموظفوه وعملاوه ومديروهم ومسؤولوهم وموظفوهم وكلايهم وأعضاء مجلس إدارة الصندوق في استثمارات مالية أو أعمال مهنية أخرى والتي قد يكون من شأنها أحياناً أن تؤدي إلى تعارض في المصالح مع الصندوق، وإذا واجه مدير الصندوق أو أي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق تضارباً جوهرياً في المصالح مع الصندوق، فإن مدير الصندوق سيفضح عن ذلك إفصاحاً

مناسباً في أقرب وقت ممكن، وسيسعى مدير الصندوق لحل أي تضارب من هذا النوع عبر تطبيق الإجراءات المتبعة من مدير الصندوق بإنصاف، بما في ذلك التزام أعضاء مجلس إدارة الصندوق الذين لهم علاقة بالتضارب بالامتناع عن التصويت على أي مسألة تشمل على تضارب في المصالح. وحتى تاريخ نشر هذه الشروط والأحكام، فإن مدير الصندوق يقر بعدم جود أي تضارب حوني بين مصالح الصندوق ومصالح مدير الصندوق أو مصالح أعضاء مجلس إدارته أو مصالح مستأجرى الأصول العقارية قد تؤثر على تأدية الالتزامات المترتبة تجاه الصندوق.

وبناءً فقد حدد مدير الصندوق نقاط تضارب المصالح التالية:

**ر.1 المشاريع المشابهة لمشاريع مدير الصندوق.**

شركة أصول وبخليت الاستثمارية تدير الحسابات الخاصة بها بالإضافة إلى الاستثمارات والحسابات ذات الأهداف المماثلة للصندوق ومن المتوقع أن تستمر في إدارتها، ومن بين هذه الاستثمارات برامج الاستثمار الجماعي الأخرى التي يمكن أن تديرها شركة أصول وبخليت الاستثمارية أو ترعاها، والتي قد تمتلك شركة أصول وبخليت الاستثمارية أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال، بالإضافة إلى ذلك، فإنه وفقاً للقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام يجوز لشركة أصول وبخليت الاستثمارية والشركات التابعة لها في المستقبل القيام بدور مدير الصندوق، أو مدير الاستثمار أو الشرك العامل في صناديق استثمارية أخرى، ويجوز أن يستثمر واحد منها أو أكثر في مشاريع مشابهة لتلك التي يطورها الصندوق.

**ر.2 تضارب المصالح فيما يتعلق بمعاملات مع مدير الصندوق و الشركات التابعة له.**

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعة له أو الشركات التي كانت تابعة له في السابق، أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة أصول وبخليت الاستثمارية حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة، وعلى سبيل المثال فقد تقدم شركة أصول وبخليت الاستثمارية أو بعض الشركات التابعة لها خدمات معينة للصندوق، وعلى وجه الخصوص قد يقدم فريق المصرفية الاستثمارية بشركة أصول وبخليت الاستثمارية (إن وجد) خدمات استشارية بشأن ترتيب التمويلات للصندوق، وسيحصل على رسوم مستحقة للصندوق عند تنفيذ أي معاملة تمويل، وسيتم الإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة أصول وبخليت الاستثمارية حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة.

**ر.3 مجلس إدارة الصندوق.**

سيشرف مجلس إدارة الصندوق على حل وتسوية أي تضارب في المصالح لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ حيث قد يكون لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق مصالح مرتبطة بمجموعة كبيرة من الأنشطة العقارية وغيرها من الأنشطة التجارية. وقد تتضمن هذه الأنشطة من وقت لآخر مع مصالح الصندوق. ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الصندوق واجبات انتمانية تجاه المستثمرين بموجب المسؤوليات المذكورة في هذه الشروط والأحكام، وسوف يبذلون جميع الجهود لحل وتسوية جميع حالات تضارب المصالح عن طريق تدريهم للأمور بحسن نية.

**ر.4 المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة.**

يمكن أن يدخل الصندوق -من وقت لآخر- في صفقات مع الأطراف ذوي العلاقة شريطة أن يتم الإفصاح عن تلك الصفقات لمجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية ومالكي الوحدات وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة وأن تتم بناءً على شروط السوق السائدة، وإذا رغب أحد الأطراف ذوي العلاقة -بما في ذلك أي صندوق تم تأسيسه من قبل مدير الصندوق- في الدخول في صفقة مع الصندوق فإن مدير الصندوق سيحصل على موافقة مجلس إدارة الصندوق ويجب أن يكون سعر الشراء المدفوع أو المستلم متوافقاً مع التقييمات المستقلة.

## ش. الإفصاح لمالكي الوحدات:

- يلتزم مدير الصندوق بالإفصاح عن الآتي لهيئة السوق المالية ومالكي الوحدات:  
أ. أي تطورات جوهيرية تدرج في إطار نشاطه ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر في أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في 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 أو يؤدي إلى تغير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته بأدوات الدين (إن وجدت).  
ب. أي صفة لشراء أصول أو بيعه أو رهنه أو تأجيره بسعر يساوي أو يزيد على 10% من القيمة الإجمالية للأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.  
ج. أي خسائر تساوي أو تزيد على 10% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيها أحدث.  
د. أي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق (إن وجدت).  
٥. أي نزاع، بما في ذلك دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أي يزيد على 5% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيها أحدث.  
و. الزيادة والنقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيها أحدث.  
ز. الزيادة والنقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أي يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.  
ح. أي صفة بين الصندوق وطرف ذي علاقة أو ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفة أو الترتيب متساوية أو تزيد على 1% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.  
ط. أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق بما يساوي أو يزيد على 5% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.  
ي. أي تغيير للمحاسب القانوني.  
ك. تعيين أمين حفظ بديل.  
ل. صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواءً في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته على 5% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيها أحدث.  
م. أي تغيير مقترن في رأس مال الصندوق.

- يلتزم مدير الصندوق بإعداد وتقديم تقارير سنوية إلى مالكي الوحدات تتضمن المعلومات الآتية:  
أ. الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.  
ب. الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها.  
ج. توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي الأصول العقارية المملوكة.  
د. جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:  
1. صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.  
2. صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.  
3. أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.  
4. عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية.  
5. توزيع الدخل لكل وحدة.  
6. نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.  
٥. سجل أداء يغطي ما يلي:  
1. العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس).  
2. العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس).  
3. جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام، بما في ذلك الإفصاح عما إذا كانت هناك أي ظروف يقرر مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.  
4. إذا حدثت تغيرات جوهيرية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق فيتم الإفصاح عنها بشكل واضح.  
5. تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي.  
6. بيان العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، والتي تبين بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.

**ت. معلومات أخرى:**

**ت.1 حقوق و اجتماعات مالكي الوحدات.**

**• حقوق مالكي الوحدات:**

- الموافقة على التغييرات الأساسية المقترحة.
- الإشعار بالتغييرات الأساسية المقترحة.
- ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات.
- حضور اجتماعات مالكي الوحدات.
- الحصول على التقارير السنوية للصندوق.

**• الظروف التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:**

يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات خلال (10) أيام من:  
أ. تسلم مدير الصندوق طلب كتابي لذلك من أمين الحفظ.

ب. تسلم مدير الصندوق طلب كتابي لذلك من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.  
أو متى ما رأى مدير الصندوق ضرورة عقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه.

**• إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:**

أ. تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول)، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (10) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن (21) يوماً قبل الاجتماع، وسيحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة، وسيتم إرسال نسخة من الإشعار إلى هيئة السوق المالية.

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

ج. إذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة (ب) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثان بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (5) أيام على الأقل، وبعد الاجتماع الثاني صحيحاً أيًّا كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.

**• طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات:**

- يجوز لكل مالك وحدات تعين وكيل شرعي للتمثيل في اجتماع مالكي الوحدات.
- يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.

يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية.

يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي وحدات يمثلون نسبة أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً شخصياً أم بالوكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

**ت.2 مدير الأموال.**

تعتبر مؤسسة مداد الخير للعقارات من المؤسسات ذات الخبرة والدرأية في تشغيل وإدارة الأموال في السوق السعودي، من خلال تفيذها لعدد من العقود السابقة، بالإضافة إلى أنه مدير الأموال والمشغل السابق لمعظم الأصول العقارية المذكورة في الملخص التعريفي عن الأصول العقارية من هذه الشروط والأحكام.

**ت.3 إجراءات معالجة الشكاوى.**

عند وجود أي شكاوى تتعلق بالصندوق ينبغي على مالك الوحدات صاحب الشكوى إرسالها إلى إدارة المطابقة و الالتزام لدى مدير الصندوق حسب عنوان مدير الصندوق الموضح في هذه الشروط والأحكام، وسيتيح مدير الصندوق الإجراءات الكاملة لمعالجة الشكاوى لمالكي الوحدات عند الطلب.

وإذا تغدر الوصول إلى تسوية أو لم يتم الرد خلال (30) يوم عمل، يحق لمالك الوحدات إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية - إدارة شكاوى المستثمرين، كما يحق لمالك الوحدات إيداع شكواه لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (90) يوماً تقويمياً من تاريخ إيداع الشكوى لدى هيئة السوق المالية ، إلا إذا أخطرت هيئة السوق المالية مقدم الشكوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

### ث. تعديل الشروط والأحكام:

لمدير الصندوق تعديل هذه الشروط والأحكام بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات على أي تغيير أساسي مقترن للشروط والأحكام، وبعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات، يقوم مدير الصندوق بالحصول على موافقة هيئة السوق المالية على التغيير الأساسي. وتعتبر أي من التغييرات الآتية تغييرًا أساسياً:

أ. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته.

ب. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.

ج. التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.

د. زيادة رأس مال الصندوق

سيقوم مدير الصندوق بتقديم نسخة محدثة من شروط وأحكام الصندوق إلى هيئة السوق المالية وأمين الحفظ خلال (10) أيام من إجراء أي تغيير عليها.

ويجب على مدير الصندوق نشر النسخة المحدثة من الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) خلال (10) أيام من إجراء أي تحدث عليها بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق .

وبالتزام مدير الصندوق بالإعلان على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) عن تفاصيل أي تغييرات جوهرية في شروط وأحكام الصندوق وذلك قبل (10) من تاريخ سريان التغيير.

### خ. النظام المطبق:

تخضع هذه الشروط والأحكام وتفسر وفقاً للأنظمة واللوائح المعتمدة في المملكة العربية السعودية. سوف يسعى مدير الصندوق وكل مستثمر إلى الحل الودي لأي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام، والمسائل الواردة في هذه الشروط والأحكام، وفي حالة وجود نزاع لم يتم التوصل لحل ودي بشأنه خلال 30 يوم من تاريخ الإخطار به، فإنه يجوز لأي طرف إحالة هذا النزاع إلى هيئة السوق المالية ولجان الفصل في منازعات الأوراق المالية لتسويته.

### ذ. إقرار من مالك الوحدات:

لقد قمت/قمتنا بالاطلاع على الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، والموافقة على خصائص الوحدات التي اشتراكنا فيها.

الاسم:

التاريخ:

التوقيع:

وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

**الملحق (1)  
الإفصاح المالي**

إجمالي المصروفات المخصومة من أصول الصندوق خلال عام 2017\*

المصروفات المخصومة من أصول الصندوق (%)	قيمة المصرف الفعلي (ريال سعودي)	الوصف
0.24	1,488,698	رسوم الإدارة رسوم سنوية تعادل 0.50% من صافي قيمة أصول الصندوق، وتحسب بشكل يومي وتدفع بشكل ربع سنوي.
0.01	72,548	رسوم الحفظ مبلغ 90,000 ريال سعودي سنوياً. مبلغ 40,000 ريال سعودي رسوم تأسيس وتدفع لمرة واحدة. مبلغ 2,000 ريال لكل عملية بيع أو شراء أو إصدار صك جديد للأصول الصندوق.
0.20	1,232,473	أتعاب مدير الأموال أتعاب سنوية تعادل 5% من الإيرادات الكلية التي تم تحصيله بالفعل من الأصول العقارية، على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي.
0.00	22,000	أتعاب المحاسب القانوني مبلغ 32,000 ريال سعودي سنوياً
0.00	18,000	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة يتتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يت肯دها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات بالإضافة إلى بدل الحضور ويوافق 3,000 ريال سعودي للجتماع الواحد. على أن لا يزيد مجموع هذه التكاليف والبدلات للأعضاء مجتمعين عن 100,000 ريال سنوياً، ولن يتفاوت أعضاء المجلس من موظفي مدير الصندوق أي بدلات أو مكافآت نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق. كما يتحمل مدير الصندوق مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (مجتمعين) ويوافق 200,000 ريال سعودي سنوياً.
0.02	99,000	أتعاب المثمنين العقاريين المستقلين يتتحمل الصندوق كافة تكاليف المثمنين العقاريين ويحسب السعر السائد بالسوق، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصروفات والرسوم الفعلية

		التسجيل رسوم الإدراج و سوف يتحمل الصندوق رسوم مقابل الخدمات المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول)، وتكون الرسوم على النحو التالي: رسوم التسجيل : أ. خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات: مبلغ 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مستثمر وحد أقصى مبلغ 500,000 ريال سعودي. رسم سنوي لخدمة إدارة سجل مالكى الوحدات: مبلغ 400,000 ريال Saudi سنوياً، وقد تغير هذه الرسوم من وقت آخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق. رسوم الإدراج: ب. خدمة الإدراج الأولى لوحدات الصندوق: مبلغ 50,000 ريال سعودي رسم سنوي لخدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ : 0.03٪ من القيمة السوقية للصندوق، بعدأدنى 50,000 ريال سعودي وحد أعلى قدره 300,000 ريال سعودي.
0.06	347,000	الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية دفع مبلغ مقطوع وقدره 7,500 ريال Saudi سنوياً. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر
0.00	2,712	رسوم نشر المعلومات على موقع تداول دفع مبلغ مقطوع وقدره 5,000 ريال Saudi سنوياً لقاء نشر المعلومات على موقع تداول . وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر
0.00	1,808	المصاريف الأخرى يتتحمل الصندوق كافة الرسوم والمصاريف والنفقات الخاصة بانشطة واستثمارات الصندوق، كما يتتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات والخدمات المقدمة من الغير أو من الأطراف ذو العلاقة مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وتكليف التأمين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية، إضافة لأية ضرائب أو رسوم إن وجدت . ومن المتوقع ألا تزيد هذه التكاليف عن 1 ٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنويًا، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.
0.30	1,876,370	مجموع المصاريف السنوية التي تم دفعها من قبل الصندوق
0.83	5,160,609	مصاريف إهلاك العقارات وإطفاء عقود المنفعة
0.77	4,780,690	

1.61	9,941,299	مجموع المصارييف السنوية
0.62	3,822,935	<p>**رسوم الاشتراك تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك وبعد تحصيص الوحدات، وبنسبة 6% من إجمالي مبلغ الاشتراك. وسيقوم مدير الصندوق بالتنازل/جسم كامل رسوم الاشتراك لباقي الأصول العقارية (الاشتراك العيني) الواردة بياناتهم في المادة "ط" من هذه الشروط والاحكام.</p>
2.22	13,764,234	<p>مجموع المصارييف السنوية إضافة إلى رسوم الاشتراك</p>
0.08	516,000	<p>***أتعاب التطوير في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالأسراف / العمل على تطوير المشروع بشكل نسبة مئوية من تكاليف إنشاء المشروع، وبحسب السعر السائد بالسوق وبعد أعلى 15% من تكاليف إنشاء المشروع.</p>
<p>* التفاصيل الكاملة للإيرادات والمصاريف متوفرة في القوائم المالية المدققة للصندوق.</p> <p>**تم تحصيلها من المشتركين مباشرة عند طرح الصندوق ولا يوجد لها أي أثر على قائمة الدخل، ولم يتم إضافتها على مجموع المصارييف السنوية.</p> <p>*** تم رسملة أتعاب التطوير على مشروع التخصصي وتظهر ضمن تكلفة المشروع، ولم يتم إضافتها على مجموع المصارييف السنوية.</p> <p>**** النسبة من متوسط صافي قيمة الأصول لعام 2017 م.</p>		
<p>استثمارات مدير الصندوق كما في 31/12/2017 م</p>		
<p>بلغت استثمارات مدير الصندوق في الصندوق 350,819 وحدة كما في 31/12/2017 م.</p>		

## الملحق (2) معلومات حول عقود الإيجار الحالية\*

المعدن	القيمة الإيجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	تاريخ انتهاء العقد	تاريخ بداية العقد	المستأجر
<b>معارض</b>				
يحق للمؤجر وفقاً لسلطته التقديرية فسخ العقد دون أي تعويض على المستأجر، ومع الاحتفاظ بكامل حقوق المؤجر في قيمة الإيجار المحددة والتعويض عن الأضرار عند المقتضى في أي من الحالات التالية:	1,157,400	1446/07/30 هـ الموافق 2025/01/29 م	1436/08/01 هـ الموافق 2015/05/19 م	المستأجر 1
- عند فوات المدة المحددة لدفع الأجرة والمحددة بشهر، أو أي مستحقات متراكمة على المستأجر.	431,250	1442/03/20 هـ الموافق 2020/11/05 م	1437/03/21 هـ الموافق 2016/01/01 م	المستأجر 2
- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد الجوهرية، ولم يلتزم بها خلال المدة التي تحدد خطياً من قبل المؤجر لأستدراك المخالفة.	442,500	1441/09/04 هـ الموافق 2020/04/26 م	1436/09/05 هـ الموافق 2017/06/21 م	المستأجر 3
- إذا ثبت إن المستأجر استعمل العقار محل العقد أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبني أو الصحة العامة أو مشوهاً للمنظر العام أو أغراض منافية للآداب العامة في المملكة أو مخالفًا للشريعة الإسلامية.	448,500	1442/03/19 هـ الموافق 2020/11/04 م	1437/03/20 هـ الموافق 2015/12/31 م	المستأجر 4
- إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر، فإن أي التزامات وأثار قانونية ترتب عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أياً كانت صفتة.	411,000	1442/12/30 هـ الموافق 2021/08/08 م	1438/01/01 هـ الموافق 2016/10/02 م	المستأجر 5
- إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر، فإن أي التزامات وأثار قانونية ترتب عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أياً كانت صفتة.	435,000	1442/03/14 هـ الموافق 2020/10/30 م	1437/03/15 هـ الموافق 2015/12/26 م	المستأجر 6
- إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر، فإن أي التزامات وأثار قانونية ترتب عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أياً كانت صفتة.	436,500	1441/09/04 هـ الموافق 2020/04/26 م	1436/09/05 هـ الموافق 2015/06/21 م	المستأجر 7
- إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر، فإن أي التزامات وأثار قانونية ترتب عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أياً كانت صفتة.	873,000	1442/04/06 هـ الموافق 2020/11/21 م	1437/04/07 هـ الموافق 2016/01/17 م	المستأجر 8
- إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر، فإن أي التزامات وأثار قانونية ترتب عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أياً كانت صفتة.	126,168	1443/02/25 هـ الموافق 2021/10/02 م	1437/02/26 هـ الموافق 2015/12/08 م	المستأجر 9
<b>مكاتب</b>				
يحق للمؤجر وفقاً لسلطته التقديرية فسخ العقد دون أي تعويض على المستأجر، ومع الاحتفاظ بكامل حقوق المؤجر في قيمة الإيجار المحددة والتعويض عن الأضرار عند المقتضى في أي من الحالات التالية:	497,000	1446/07/30 هـ الموافق 2025/01/29 م	1436/08/01 هـ الموافق 2015/05/19 م	المستأجر 1
- عند فوات المدة المحددة لدفع الأجرة والمحددة بشهر، أو أي مستحقات متراكمة على المستأجر.	172,000	1442/04/18 هـ الموافق 2020/12/03 م	1437/04/19 هـ الموافق 2016/01/29 م	المستأجر 2
- إذا خالف المستأجر أي من شروط العقد الجوهرية، ولم يلتزم بها خلال المدة التي تحدد خطياً من قبل المؤجر لأستدراك المخالفة.	168,000	1441/03/24 هـ الموافق 2019/11/21 م	1437/03/25 هـ الموافق 2016/01/05 م	المستأجر 3
- إذا ثبت إن المستأجر استعمل العقار محل العقد أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبني أو الصحة العامة أو مشوهاً للمنظر العام أو أغراض منافية للآداب العامة في المملكة أو مخالفًا للشريعة الإسلامية.	693,000	1440/10/04 هـ الموافق 2019/06/07 م	1436/10/05 هـ الموافق 2015/07/21 م	المستأجر 4
- إذا ثبت إن المستأجر استعمل العقار محل العقد أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبني أو الصحة العامة أو مشوهاً للمنظر العام أو أغراض منافية للآداب العامة في المملكة أو مخالفًا للشريعة الإسلامية.	191,000	1442/07/22 هـ الموافق 2021/03/05 م	1437/07/23 هـ الموافق 2016/04/30 م	المستأجر 5
- إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر، فإن أي التزامات وأثار قانونية ترتب عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أياً كانت صفتة.	188,000	1442/04/05 هـ الموافق 2020/11/20 م	1437/04/06 هـ الموافق 2016/01/16 م	المستأجر 6
- إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر، فإن أي التزامات وأثار قانونية ترتب عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أياً كانت صفتة.	151,000	1442/06/13 هـ الموافق 2021/01/26 م	1437/06/14 هـ الموافق 2016/03/23 م	المستأجر 7
- إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر، فإن أي التزامات وأثار قانونية ترتب عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أياً كانت صفتة.	188,000	1442/01/26 هـ الموافق 2020/09/13 م	1437/01/27 هـ الموافق 2015/11/09 م	المستأجر 8
<b>وحدات سكنية**</b>				
- إذا خالف المستأجر أيًّا من شروط العقد.	1,017,000	من شهر إلى 3 أشهر مدة العقد		مستأجر 21
- إذا ثبت إن المستأجر استعمل العقار محل العقد أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبني أو الصحة العامة أو مشوهاً للمنظر العام أو أغراض منافية للآداب العامة في المملكة أو مخالفًا للشريعة الإسلامية. أو حصول زحام من قبل المستأجر أو ضيوفه سواء بالاماكن العامة أو موافق السيارات وذلك وفقاً للسلطة المؤجر التقديرية.	1,155,700	من 4 أشهر إلى 6 أشهر مدة العقد		مستأجر 15
- عدم استقبال زائرين من الجنس الآخر داخل الوحدة محل العقد.	6,563,500	من 7 أشهر إلى 12 شهر مدة العقد		مستأجر 81
- لا يحق لزيري المستأجر دخول الأماكن العامة إلا بصحبة المسأجو بعد التنسيق مع إدارة المجتمع والإلتزام بمواعيد الزيارة المحددة.				
- مخالفة المستأجر للوائح والارشادات المنظمة للمبني والأماكن العامة.				
- في حالة استعمال شخص آخر للوحدة أو كارت الوحدة أو استئجار السيارة.				

\*\* قد تم عرض الملخص أعلاه نظراً لطبيعة الوحدات الفندقية والتغير المستمر لمستأجر الوحدات الفندقية والقيمة الإيجارية وهذه القيم تمثل العقود الحالية كما في تاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 للوحدات الفندقية، إنما الإيجار المستهدف لعام 2017 هو 10,644,532 ريال سعودي.

الربع				
أحكام الفسخ العامة	القيمة الإيجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	تاريخ انتهاء العقد	تاريخ بداية العقد	المستأجر
<p>يحق للمؤجر وفقاً لسلطته التقديرية فسخ العقد دون أي تعويض على المستأجر ، ومع الاحتفاظ بكامل حقوق المؤجر في قيمة الإيجار المحددة والتعويض عن الأضرار عند المقتضى في أي من الحالات التالية :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- عند فوات المدة المحددة لدفع الأجرة والمحددة بشهر، أو أي مستحقات متربطة على المستأجر.</li> <li>- إذا خالف المستأجر أيًا من شروط العقد الجوهرية ، ولم يلتزم بها خلال المدة التي تحدد خطيباً من قبل المؤجر لاستدراك المخالفة.</li> <li>- إذا ثبت إن المستأجر استعمل العقار محل العقد أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبني أو الصحة العامة أو مشوهة للمنظر العام أو أغراض منافية للأدب العامة في المملكة أو مخالفًا للشريعة الإسلامية.</li> <li>- إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر . فإن أي التزامات وأثار قانونية ترتبت عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أياً كانت صفتة.</li> </ul>	3,000,000	١٤٤٧/٠٦/٣٠ هـ الموافق ٢٠٢٥/١٢/٢٠ م	١٤٣٧/٠٩/٠١ هـ الموافق ٢٠١٦/٠٦/٠٦ م	المستأجر ١
<p>يحق للمؤجر وفقاً لسلطته التقديرية فسخ العقد دون أي تعويض على المستأجر ، ومع الاحتفاظ بكامل حقوق المؤجر في قيمة الإيجار المحددة والتعويض عن الأضرار عند المقتضى في أي من الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- عند فوات المدة المحددة لدفع الأجرة والمحددة بشهر، أو أي مستحقات متربطة على المستأجر.</li> <li>- إذا خالف المستأجر أيًا من شروط العقد الجوهرية ، ولم يلتزم بها خلال المدة التي تحدد خطيباً من قبل المؤجر لاستدراك المخالفة.</li> <li>- إذا ثبت إن المستأجر استعمل العقار محل العقد أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبني أو الصحة العامة أو مشوهة للمنظر العام أو أغراض منافية للأدب العامة في المملكة أو مخالفًا للشريعة الإسلامية.</li> <li>- إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر . فإن أي التزامات وأثار قانونية ترتبت عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أياً كانت صفتة.</li> </ul>	261,040	١٤٤٧/٠٢/٢٥ هـ الموافق ٢٠٢٥/٠٨/١٩ م	١٤٣٧/٠٢/٢٦ هـ الموافق ٢٠١٥/١٢/٠٨ م	المستأجر ٢
<p>يحق للمؤجر وفقاً لسلطته التقديرية فسخ العقد دون أي تعويض على المستأجر ، ومع الاحتفاظ بكامل حقوق المؤجر في قيمة الإيجار المحددة والتعويض عن الأضرار عند المقتضى في أي من الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- عند فوات المدة المحددة لدفع الأجرة والمحددة بشهر، أو أي مستحقات متربطة على المستأجر.</li> <li>- إذا خالف المستأجر أيًا من شروط العقد الجوهرية ، ولم يلتزم بها خلال المدة التي تحدد خطيباً من قبل المؤجر لاستدراك المخالفة.</li> <li>- إذا ثبت إن المستأجر استعمل العقار محل العقد أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبني أو الصحة العامة أو مشوهة للمنظر العام أو أغراض منافية للأدب العامة في المملكة أو مخالفًا للشريعة الإسلامية.</li> <li>- إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر . فإن أي التزامات وأثار قانونية ترتبت عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أياً كانت صفتة.</li> </ul>	146,000	١٤٤١/٠٧/٢٠ هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٣/١٤ م	١٤٣٧/٠٧/٢١ هـ الموافق ٢٠١٦/٠٤/٢٨ م	المستأجر ٣
المحمدية				
أحكام الفسخ العامة	القيمة الإيجارية الحالية (سنوي - ريال Saudi)	تاريخ انتهاء العقد	تاريخ بداية العقد	المستأجر
<p>يحق للمؤجر وفقاً لسلطته التقديرية فسخ العقد دون أي تعويض على المستأجر ، ومع الاحتفاظ بكامل حقوق المؤجر في قيمة الإيجار المحددة والتعويض عن الأضرار عند المقتضى في أي من الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- عند فوات المدة المحددة لدفع الأجرة والمحددة بشهر، أو أي مستحقات متربطة على المستأجر.</li> <li>- إذا خالف المستأجر أيًا من شروط العقد الجوهرية ، ولم يلتزم بها خلال المدة التي تحدد خطيباً من قبل المؤجر لاستدراك المخالفة.</li> <li>- إذا ثبت إن المستأجر استعمل العقار محل العقد أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبني أو الصحة العامة أو مشوهة للمنظر العام أو أغراض منافية للأدب العامة في المملكة أو مخالفًا للشريعة الإسلامية.</li> <li>- إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر . فإن أي التزامات وأثار قانونية ترتبت عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أياً كانت صفتة.</li> </ul>	7,206,300	١٤٤٦/٠٩/١٣ هـ الموافق ٢٠٢٥/٠٣/١٢ م	١٤٣٦/٠٩/١٤ هـ الموافق ٢٠١٥/٠٦/٣٠ م	المستأجر ١
<p>يحق للمؤجر وفقاً لسلطته التقديرية فسخ العقد دون أي تعويض على المستأجر ، ومع الاحتفاظ بكامل حقوق المؤجر في قيمة الإيجار المحددة والتعويض عن الأضرار عند المقتضى في أي من الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- عند فوات المدة المحددة لدفع الأجرة والمحددة بشهر، أو أي مستحقات متربطة على المستأجر.</li> <li>- إذا خالف المستأجر أيًا من شروط العقد الجوهرية ، ولم يلتزم بها خلال المدة التي تحدد خطيباً من قبل المؤجر لاستدراك المخالفة.</li> <li>- إذا ثبت إن المستأجر استعمل العقار محل العقد أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبني أو الصحة العامة أو مشوهة للمنظر العام أو أغراض منافية للأدب العامة في المملكة أو مخالفًا للشريعة الإسلامية.</li> <li>- إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر . فإن أي التزامات وأثار قانونية ترتبت عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أياً كانت صفتة.</li> </ul>	1,000,000	١٤٤٦/٠١/٢٦ هـ الموافق ٢٠٢٤/٠٨/٠١ م	١٤٣٨/٠١/٢٧ هـ الموافق ٢٠١٦/١٠/٢٨ م	المستأجر ٢
التخصصي				
أحكام الفسخ العامة	قيمة العقد (سنوي - ريال سعودي)	تاريخ انتهاء العقد	تاريخ بداية العقد	المستأجر
<p>يحق للمؤجر وفقاً لسلطته التقديرية فسخ العقد دون أي تعويض على المستأجر ، ومع الاحتفاظ بكامل حقوق المؤجر في قيمة الإيجار المحددة والتعويض عن الأضرار عند المقتضى في أي من الحالات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- عند فوات المدة المحددة لدفع الأجرة والمحددة بشهر، أو أي مستحقات متربطة على المستأجر.</li> <li>- إذا خالف المستأجر أيًا من شروط العقد الجوهرية ، ولم يلتزم بها خلال المدة التي تحدد خطيباً من قبل المؤجر لاستدراك المخالفة.</li> <li>- إذا ثبت إن المستأجر استعمل العقار محل العقد أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبني أو الصحة العامة أو مشوهة للمنظر العام أو أغراض منافية للأدب العامة في المملكة أو مخالفًا للشريعة الإسلامية.</li> <li>- إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر . فإن أي التزامات وأثار قانونية ترتبت عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أياً كانت صفتة.</li> </ul>	3,338,820	٢٠٣٧/١٠/٢١ م الموافق ١٤٥٩/٠٩/١٢ هـ	٢٠١٥/١٠/٢٢ م الموافق ١٤٣٧/٠١/٠٩ هـ	المستأجر ١

<b>مبني الصحافة الأول</b>				
<b>أحكام الفسخ العامة</b>	<b>قيمة العقد (سنوي - ريال سعودي)</b>	<b>تاريخ انتهاء العقد</b>	<b>تاريخ بداية العقد</b>	<b>المستأجر</b>
تخضع أحكام الفسخ لنظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/61 وتاريخه 1427/09/18هـ ولائحته التنفيذية	4,312,660	1439/01/21 هـ الموافق 11/10/2017 م	1436/01/22 هـ الموافق 14/11/2014 م	المستأجر 1
<b>مبني الصحافة الثاني</b>				
<b>أحكام الفسخ العامة</b>	<b>قيمة العقد (سنوي - ريال سعودي)</b>	<b>تاريخ انتهاء العقد</b>	<b>تاريخ بداية العقد</b>	<b>المستأجر</b>
تخضع أحكام الفسخ لنظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/61 وتاريخه 1427/09/18هـ ولائحته التنفيذية	4,670,000	1440/09/08 هـ الموافق 12/05/2019 م	1437/09/09 هـ الموافق 14/06/2016 م	المستأجر 1
<b>مستودع الحajar</b>				
<b>أحكام الفسخ العامة</b>	<b>القيمة الاجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)</b>	<b>تاريخ انتهاء العقد (تجديد تلقائي)</b>	<b>تاريخ بداية العقد</b>	<b>المستأجر</b>
إذا تأخر الطرف الثاني عن التسديد في المواعيد المتفق عليها لمدة تزيد عن أسبوع فللطرف الأول حق الغاء عقد الإيجار ووقف المستودع وفي حال زيادة التأخير عن أسبوعين وللطرف الأول حق قفل عدد الكهرباء والمياه عن المستودع دون تحمل أي مسؤولية.	63,000	1435/12/30 هـ الموافق 24/10/2014 م	1435/01/01 هـ الموافق 04/11/2013 م	المستأجر 1
	59,000	1436/02/19 هـ الموافق 11/12/2014 م	1435/02/20 هـ الموافق 23/12/2013 م	المستأجر 2
	62,000	1435/02/19 هـ الموافق 22/12/2013 م	1434/02/20 هـ الموافق 02/01/2013 م	المستأجر 3
	62,000	1435/03/25 هـ الموافق 26/01/2014 م	1434/03/26 هـ الموافق 16/01/2015 م	المستأجر 4
	62,000	1435/06/06 هـ الموافق 06/04/2014 م	1434/06/07 هـ الموافق 17/04/2013 م	المستأجر 5
	65,000	1439/01/14 هـ الموافق 04/10/2017 م	1438/01/15 هـ الموافق 16/10/2016 م	المستأجر 6
	60,000	1437/02/30 هـ الموافق 12/05/2015 م	1436/03/01 هـ الموافق 22/12/2014 م	المستأجر 7
	64,000	1436/01/24 هـ الموافق 16/11/2014 م	1435/01/25 هـ الموافق 28/11/2013 م	المستأجر 8
	60,000	1438/04/19 هـ الموافق 17/01/2017 م	1437/04/20 هـ الموافق 30/01/2016 م	المستأجر 9
	60,000	1435/09/30 هـ الموافق 27/07/2014 م	1432/10/01 هـ الموافق 30/08/2011 م	المستأجر 10
	65,000	1438/01/08 هـ الموافق 09/10/2016 م	1437/01/09 هـ الموافق 22/10/2015 م	المستأجر 11
	62,000	1435/01/08 هـ الموافق 11/11/2013 م	1434/01/09 هـ الموافق 22/11/2012 م	المستأجر 12
	65,000	1436/12/30 هـ الموافق 13/10/2015 م	1436/01/01 هـ الموافق 24/10/2014 م	المستأجر 13
	67,000	1439/01/11 هـ الموافق 01/10/2017 م	1438/01/12 هـ الموافق 13/10/2016 م	المستأجر 14
	62,000	1435/06/11 هـ الموافق 11/04/2014 م	1434/06/12 هـ الموافق 22/04/2013 م	المستأجر 15
	62,000	1435/01/30 هـ الموافق 03/12/2013 م	1434/02/01 هـ الموافق 14/12/2012 م	المستأجر 16
	62,000	1434/12/30 هـ الموافق 03/11/2013 م	1434/01/01 هـ الموافق 14/11/2012 م	المستأجر 17
	60,000	1435/06/30 هـ الموافق 30/04/2014 م	1434/07/01 هـ الموافق 10/05/2013 م	المستأجر 18
	62,000	1436/02/30 هـ الموافق 22/12/2014 م	1435/03/01 هـ الموافق 02/01/2014 م	المستأجر 19
	60,000	1435/03/16 هـ الموافق 17/01/2014 م	1434/03/17 هـ الموافق 28/01/2013 م	المستأجر 20
	65,000	1438/07/08 هـ الموافق 04/04/2017 م	1437/07/09 هـ الموافق 16/04/2016 م	المستأجر 21
	62,000	1434/12/30 هـ الموافق 03/11/2013 م	1434/01/01 هـ الموافق 14/11/2012 م	المستأجر 22
	62,000	1435/01/30 هـ الموافق 03/12/2013 م	1434/02/01 هـ الموافق 14/12/2012 م	المستأجر 23
	62,000	1435/07/14 هـ الموافق 12/05/2014 م	1434/07/15 هـ الموافق 24/05/2013 م	المستأجر 24
	65,000	1438/07/30 هـ الموافق 26/04/2017 م	1437/08/01 هـ الموافق 08/05/2016 م	المستأجر 25
	65,000	1438/08/19 هـ الموافق 15/05/2017 م	1437/08/20 هـ الموافق 27/05/2016 م	المستأجر 26
	62,000	1439/02/30 هـ الموافق 19/11/2017 م	1438/03/01 هـ الموافق 30/11/2016 م	المستأجر 27
	60,000	1435/01/30 هـ الموافق 03/12/2013 م	1434/02/01 هـ الموافق 14/12/2012 م	المستأجر 28

مستودع السلي				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد (تجديد تلقائي)	القيمة الإيجارية الحالية (سنوياً - ريال سعودي)	بيانات المستأجر
المستأجر 1	1429/03/09 الموافق 2008/03/16 م	1434/03/09 الموافق 2013/01/20 م	616,000	اذا تأخر المستأجر عن دفع كامل الاجار او جزء منه او اية مبالغ مطلوبة خلال ثلاثة يوم من استحقاقها يحق للمؤجر ايقاف الخدمات عن العقار واذا لم يدفع المستأجر خلال عشرين يوم بعد ذلك يعتبر العقد منتهيا وبدون الحاجة الى اشعار او انذار
المستأجر 2	1438/01/01 الموافق 2016/10/02 م	1438/12/30 الموافق 2017/09/21 م	330,000	يحوز للمؤجر خلاه العقار في حال ثبت ان المستأجر استعمل العقار او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة، او مزعجة لغيره او ضارة بسلامة المبني او الصحة العامة او في اغراض منافية للآداب العامة او مجرمة بموجب الانظمة السارية بالمحكمة، أو ثبت ان المستأجر قد تنازل عن العقار أو أجره من الباطن دون إذن كتابي صريح من المؤجر، أو اذا خالف المستأجر اي من شروط العقد واطركته بذلك ولم يلتزم بها خلال اسابيعين من تاريخ ذلك الاخطار، او في حال اعسار المستأجر او إفلاسه مالم يقدم للمؤجر في ميعاد مناسب تأمينات او ضمانات تكفل له الوفاء بالاجرة التي لم يحل ميعاد استحقاقها بعد.
المستأجر 3	1438/01/01 الموافق 2016/10/02 م	1438/12/30 الموافق 2017/09/21 م	330,000	
المستأجر 4	1436/01/01 الموافق 2014/10/24 م	1437/12/30 الموافق 2015/10/13 م	150,000	
المستأجر 5	1429/07/01 الموافق 2008/07/04 م	1434/06/29 الموافق 2013/05/09 م	81,000	
المستأجر 6	1437/05/01 الموافق 2016/02/09 م	1440/04/30 الموافق 2019/01/07 م	135,000	
المستأجر 7	1435/01/01 الموافق 2013/11/04 م	1435/12/30 الموافق 2014/10/24 م	135,000	
المستأجر 8	1429/02/10 الموافق 2008/02/17 م	1434/02/09 الموافق 2012/12/22 م	81,000	
المستأجر 9	1429/05/10 الموافق 2008/05/15 م	1430/05/09 الموافق 2009/05/03 م	195,000	
المستأجر 10	1435/01/01 الموافق 2013/11/04 م	1435/12/30 الموافق 2014/10/24 م	546,000	
المستأجر 11	1435/01/01 الموافق 2013/11/04 م	1435/12/30 الموافق 2014/10/24 م	70,000	
المستأجر 12	1436/06/01 الموافق 2015/03/21 م	1437/05/30 الموافق 2016/03/09 م	45,000	
المستأجر 13	1438/05/01 الموافق 2017/01/28 م	1439/04/30 الموافق 2018/01/17 م	187,200	
المستأجر 14	1436/04/01 الموافق 2015/01/21 م	1437/03/30 الموافق 2016/01/10 م	181,350	
المستأجر 15	1435/01/01 الموافق 2013/11/04 م	1435/12/30 الموافق 2014/10/24 م	163,800	
المستأجر 16	1438/04/01 الموافق 2016/12/30 م	1439/03/30 الموافق 2017/12/18 م	174,150	
المستأجر 17	1435/01/01 الموافق 2013/11/04 م	1435/12/30 الموافق 2014/10/24 م	267,000	
المستأجر 18	1437/01/16 الموافق 2015/10/29 م	1438/01/15 الموافق 2016/10/16 م	174,150	
المستأجر 19	1435/01/01 الموافق 2013/11/04 م	1435/12/30 الموافق 2014/10/24 م	224,000	
المستأجر 20	1436/01/01 الموافق 2014/10/24 م	1437/12/30 الموافق 2015/10/13 م	175,500	
المستأجر 21	1433/07/01 الموافق 2012/05/21 م	1438/06/30 الموافق 2017/03/28 م	317,250	
المستأجر 22	1436/01/01 الموافق 2014/10/24 م	1436/12/30 الموافق 2015/10/13 م	141,750	
المستأجر 23	1438/01/01 الموافق 2016/10/02 م	1438/12/30 الموافق 2017/09/21 م	100,950	
المستأجر 24	1429/09/01 الموافق 2008/09/01 م	1432/08/30 الموافق 2011/07/31 م	141,750	
المستأجر 25	1438/01/01 الموافق 2016/10/02 م	1438/12/30 الموافق 2017/09/21 م	141,750	
المستأجر 26	1436/10/01 الموافق 2015/07/17 م	1437/09/30 الموافق 2016/07/05 م	283,500	
المستأجر 27	1435/03/01 الموافق 2014/01/02 م	1438/02/30 الموافق 2016/11/30 م	135,450	

منفعة الربيع				
أحكام الفسخ العامة	القيمة الإيجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	تاريخ انتهاء العقد (تجديد تلقائي)	تاريخ بداية العقد	المستأجر
<p>في حال تأخر الطرف الثاني عن الدفع لمدة أسبوعين يتم اشعاره بالسداد وبعد مضي 30 يوم يحق للطرف الاول فسخ العقد. اذا رغب احد الطرفين عدم تجديد العقد فعليه اخطار الطرف الآخر خطيبا قبل نهاية العقد بشهرين على الاقل ولا يعتبر العقد مجدد تلقائيا</p> <p>في حال تأخر الطرف الثاني عن الدفع لمدة أسبوعين يتم اشعاره بالسداد وبعد مضي 30 يوم يحق للطرف الاول فسخ العقد.</p>	160,000	١٤٤٢/٠٣/٣٠ هـ الموافق ٢٠٢٠/١١/١٥ م	١٤٣٢/٠٤/٠١ هـ الموافق ٢٠١١/٠٣/٠٦ م	المستأجر 1
	370,700	٢٠٢١/٠٨/٠١ هـ الموافق ١٤٤٢/١٢/٢٣ م	٢٠١١/٠٨/٠١ هـ الموافق ١٤٣٢/٠٩/٠٢ م	المستأجر 2
	165,000	١٤٤٢/٠٩/٠١ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٤/١٢ م	١٤٣٢/٠٩/٠١ هـ الموافق ٢٠١١/٠٧/٣١ م	المستأجر 3
	25,000	١٤٤٢/٠٤/٠١ هـ الموافق ٢٠٢٠/١١/١٦ م	١٤٣٤/٠٤/٠١ هـ الموافق ٢٠١٣/٠٢/١١ م	المستأجر 4
	158,000	١٤٤٤/٠١/٠١ هـ الموافق ٢٠٢٢/٠٧/٢٩ م	١٤٣٨/٠١/٠١ هـ الموافق ٢٠١٦/١٠/٠٢ م	المستأجر 5
	220,000	١٤٤٠/٠٧/١٦ هـ الموافق ٢٠١٩/٠٣/٢٢ م (لا ينبع من التجدد التلقائي)	١٤٣٥/٠٧/١٧ هـ الموافق ٢٠١٤/٠٥/١٦ م	المستأجر 6
منفعة القدس				
أحكام الفسخ العامة	القيمة الإيجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	تاريخ انتهاء العقد (تجديد تلقائي)	تاريخ بداية العقد	المستأجر
<p>في حال تأخر الطرف الثاني عن الدفع لمدة أسبوعين من تاريخ الاستحقاق يتم اشعاره بالسداد وبعد مضي 30 يوم من تاريخ الاستحقاق يحق للطرف الاول فسخ العقد.</p>	150,000	١٤٤٥/٠٤/٣٠ هـ الموافق ٢٠٢٣/١١/١٣ م	١٤٣٥/٠٥/٠١ هـ الموافق ٢٠١٤/٠٣/٠٢ م	المستأجر 1
	120,000	١٤٤٠/١١/٣٠ هـ الموافق ٢٠١٩/٠٨/٠١ م	١٤٣٥/١٢/٠١ هـ الموافق ٢٠١٤/٠٩/٢٥ م	المستأجر 2
	120,000	١٤٤١/٠٦/٣٠ هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٢/٢٤ م	١٤٣٦/٠٧/٠١ هـ الموافق ٢٠١٥/٠٤/١٩ م	المستأجر 3
	100,000	١٤٤١/١٠/٢١ هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٦/١٢ م	١٤٣٦/١٠/٢٢ هـ الموافق ٢٠١٥/٠٨/٠٧ م	المستأجر 4
	150,000	١٤٤٢/١٢/٣٠ هـ الموافق ٢٠٢١/٠٨/٠٨ م	١٤٣٨/٠١/٠١ هـ الموافق ٢٠١٦/١٠/٠٢ م	المستأجر 5
منفعة وادي لين				
أحكام الفسخ العامة	القيمة الإيجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	تاريخ انتهاء العقد	تاريخ بداية العقد	المستأجر
<p>في حال تأخر الطرف الثاني عن الدفع لمدة أسبوعين يتم اشعاره بالسداد وبعد مضي 30 يوم يحق للطرف الاول فسخ العقد. اذا رغب احد الطرفين عدم تجديد العقد فعليه اخطار الطرف الآخر خطيبا قبل نهاية العقد بشهرين على الاقل ولا يعتبر العقد مجدد تلقائيا</p>	90,000	١٤٤٠/١٢/١٤ هـ الموافق ٢٠١٩/٠٨/١٥ م	١٤٣٥/١٢/١٥ هـ الموافق ٢٠١٤/١٠/٠٩ م	المستأجر 1
	180,000	١٤٤٥/١١/٣٠ هـ الموافق ٢٠٢٤/٠٦/٠٦ م	١٤٣٥/١٢/٠١ هـ الموافق ٢٠١٤/٠٩/٢٥ م	المستأجر 2
	180,000	١٤٤٦/٠٨/٣٠ هـ الموافق ٢٠٢٥/٠٢/٢٨ م	١٤٣٦/٠٩/٠١ هـ الموافق ٢٠١٥/٠٧/١٧ م	المستأجر 3
	120,000	١٤٤٨/٠٣/١٤ هـ الموافق ٢٠٢٦/٠٨/٢٧ م	١٤٣٨/٠٣/١٥ هـ الموافق ٢٠١٦/١٢/١٤ م	المستأجر 4
منفعة الضباب				
أحكام الفسخ العامة	القيمة الإيجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	تاريخ انتهاء العقد	تاريخ بداية العقد	المستأجر
في حال تأخر الطرف الثاني عن الدفع بعد مضي 30 يوم يحق للطرف الاول فسخ العقد.	1,050,000	١٤٤٥/١١/١ هـ الموافق ٢٠٢٤/٠٥/٠٨ م	١٤٣٥/١١/١ هـ الموافق ٢٠١٤/٠٨/٢٦ م	المستأجر 1

\* جميع المعلومات الموضحة اعلاه كانت حسب آخر بيانات محدثة بتاريخ 05/08/1438هـ الموافق 01/05/2017م.

