

يلتزم مدير الصندوق "مجموعة كسب المالية" بلائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

## كسب المالية | كسب KASB Capital

صندوق مدينة كسب – KSB City  
(صندوق استثمار عقاري عام مغلق متوسط الأجل متوافق مع الضوابط الشرعية)

### نشرة المعلومات

#### مقدمة:

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على نبينا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين وبعد، فهذه نشرة خاصة بشروط وأحكام "صندوق مدينة كسب – KSB City" وهو صندوق استثمار عقاري عام مغلق متوسط الأجل متوافق مع الضوابط الشرعية وتحت إشراف الهيئة الشرعية في مجموعة كسب المالية، مع الالتزام بقواعد وضوابط لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية. وتعد الشروط والأحكام اللاحقة بمثابة العقد بين مدير الصندوق والمشاركين.

يتوجب على الراغبين في الاشتراك في الصندوق دراسة "نشرة المعلومات" قبل اتخاذ قرار الاستثمار بالاشتراك في "صندوق مدينة كسب – KSB City". إن المعلومات الواردة في هذه النشرة لمستثمرين محتملين ممن لديهم الخبرة اللازمة لتحديد ما إذا كانوا يقبلون المخاطر الكامنة في مثل هذا الاستثمار قبل اتخاذ قرار الاستثمار في "صندوق مدينة كسب – KSB City".

حررت هذه النشرة بتاريخ 1432/06/12 هـ (الموافق 2011/05/15م) وتم تحديثها بتاريخ 1443/02/06 هـ (الموافق 2021/09/13م) "هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق مدينة كسب والتي تعكس التغييرات التالية (مدة الصندوق، عنوان مدير الصندوق) حسب خطابنا المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ 2021/09/13م"

الرئيس التنفيذي

ماجد بن علوش الهديب

مسؤول المطابقة والالتزام

حمد بن خالد المرزوقي

## إشعار هام

يجب على الراغبين في الاشتراك في الصندوق قراءة الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق بعناية تامة قبل اتخاذ أي قرار استثماري بشأن الصندوق واستكمال تقديم طلب الاشتراك، حيث يعتبر التوقيع على شروط وأحكام الصندوق والتوقيع على طلب الاشتراك وتقديمه وسداد قيمة الوحدات ورسوم الاشتراك بمثابة إقرار بالقبول والموافقة على الشروط والأحكام.

يصنف الاستثمار في سوق العقار بشكل عام بأنه ذو درجة مخاطر متوسطة إلى عالية، ولقد تم استعراض مخاطر الاستثمار في صندوق "مدينة كسب - KSB City" بصورة أكثر تفصيلاً في بند "المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق" في الشروط والأحكام.

"صندوق مدينة كسب - KSB City" هو صندوق استثمار عقاري عام مغلق متوسط الأجل متوافق مع الضوابط الشرعية وتحت إشراف الهيئة الشرعية في مجموعة كسب المالية ويهدف للاستثمار في مشروع إنشاء مجمع سكني متكامل (كومباوند Compound) شرق مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية على امتداد طريق الملك عبدالله. مع الالتزام التام بقواعد وضوابط لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية.

يتحمل مدير الصندوق "مجموعة كسب المالية" كامل المسؤولية عن دقة المعلومات الواردة في هذه النشرة، ويؤكد حسب علمه واعتقاده، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي وقائع يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في المذكرة إلى جعل أية إفادة واردة فيها مضللة أو غير صحيحة. وقد قام مدير الصندوق "مجموعة كسب المالية" بالتحريات المعقولة للتأكد من صحة المعلومات التي تضمنتها هذه النشرة في تاريخ إصدارها، وعليه لا تتحمل هيئة السوق المالية أي مسؤولية عن محتويات هذه المذكرة، ولا تعطي أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخلي نفسها صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عن ما ورد في هذه النشرة أو الاعتماد على أي جزء منها.

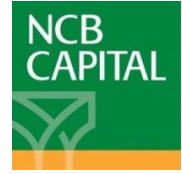
صدرت موافقة هيئة السوق المالية على إنشاء صندوق "مدينة كسب - KSB City" برقم (1-16-2011) وتاريخ 1432/06/12 هـ (الموافق 2011/05/15م).

تعتبر المعلومات الموجودة في هذه النشرة ذات طبيعة عامة تم إعدادها بدون اعتبار لأهداف الاستثمار الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة، في حين يتم بذل كافة الجهود الممكنة من قبل مدير الصندوق لتنمية استثمارات المشتركين في الصندوق، وعليه فإن مدير الصندوق "مجموعة كسب المالية" لا يقدم أي ضمان أو تعهد بأن الأداء الفعلي للصندوق سوف يكون مطابقاً للعوائد المستهدفة، وعليه يجب على المستثمر القيام بتحرياته المستقلة وتقييم قرار الاستثمار في الصندوق وتقييم مدى ملائمة المعلومات المدرجة لأهدافه وأوضاعه واحتياجاته المالية الخاصة. إن أية معلومات يقدمها مدير الصندوق أو أي من موظفيه ليس المقصود منها تقديم أية نصيحة ويجب أن لا تعتبر كتوصية لأي مشترك أو مستثمر بأن يستثمر أو يشتري وحدات في الصندوق.

## دليل الصندوق

### صندوق مدينة كسب – KSB City

**مدير الصندوق:** مجموعة كسب المالية (كسب) وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة، بموجب سجل تجاري رقم 1010227520 وعنوانها الرئيسي في مدينة الرياض – حي الواحة، شارع تركي بن احمد السديري رقم المبنى 8848، الدور الاول الرياض 11375 ص. ب 395737 هاتف 920000757



#### أمين الحفظ:

شركة الأهلي المالية شركة مرخصة من هيئة السوق المالية برقم 06046-37  
سجل تجاري رقم (1010231474)،  
العنوان: شارع المعذر بالرياض. ص ب 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية.  
هاتف: +966 11 874 7137، فاكس: +966 92000 7778  
الموقع الإلكتروني: [www.ncbc.com](http://www.ncbc.com)

#### المحاسب القانوني ( مراجع الحسابات):

الخراشي وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون  
الرياض 14482 ص ب 8206  
ت: 0114784009 فاكس: 0114774924  
المملكة العربية السعودية

## ملخص الصندوق

اسم الصندوق	صندوق مدينة كسب – KSB City
نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري عام مغلق متوسط الأجل
مدة الصندوق	ثلاث سنوات مع إمكانية تمديدھا سنتین إضافیّتين وقد تم تمديد الصندوق 8 أشهر إضافية بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2017/12/14م تنتهي 2018/8/15م وتم تمديد الصندوق إلى 2019/8/15م بناء على نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق مدينة كسب الثاني المنعقد بتاريخ 1439/11/11هـ الموافق 2018/07/24م وتم تمديد الصندوق إلى 2020/08/15م بناء على نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق مدينة كسب الثالث المنعقد بتاريخ 1440/11/22هـ الموافق 2019/07/25م وتم تمديد الصندوق إلى 2021/08/15م بناء على نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق مدينة كسب الرابع المنعقد بتاريخ 1441/12/06هـ الموافق 2020/07/27م، وتم تمديد الصندوق إلى 2022/08/15م بهدف التخارج سواء من خلال البيع المباشر إلى مستثمر أو صندوق ريت أو تأسيس صندوق ريت مدار من قبل كسب أو أي شركة مالية أخرى أو البيع عن طريق المزاد العلني خلال السنة أشهر الأخيرة من التمديد بالتوازي مع البيع المباشر. بناء على نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق مدينة كسب الخامس المنعقد بتاريخ 1443/01/24هـ الموافق 2021/09/01م
مدير الصندوق	مجموعة كسب المالية (كسب)
أمين الحفظ	شركة الأهلي المالية
عملة الصندوق	الريال السعودي
حجم الصندوق	225 مليون ريال سعودي، وحده الأدنى 160 مليون ريال سعودي
درجة المخاطرة	متوسطة إلى عالية.
استراتيجية الاستثمار	شراء قطعة أرض مساحتها (66,512م <sup>2</sup> ) ومن ثم إنشاء مجمع سكني متكامل (كومباوند Compound) عليها، عبارة عن عدد من الفلل والشقق السكنية، وبعد الانتهاء من الإنشاءات يتم تأجير وتشغيل المشروع لمدة سنة واحدة، ومن ثم بيع المشروع.
الحد الأدنى للاشتراك	5,000 ريال.
رسوم الاشتراك (كحد أقصى)	2% لصالح مدير الصندوق تدفع مرة واحدة من قبل المشترك عند الاشتراك.
أتعاب الإدارة	2% سنوياً تدفع بشكل ربع سنوي نهاية كل ربع سنة من صافي قيمة أصول الصندوق حسب القيمة الدفترية لها. ، وقد توقف مدير الصندوق عن تقاضي رسوم الإدارة من تاريخ 2016/06/15م
أتعاب الحفظ	لا يوجد
أتعاب المحاسب القانوني	25 ألف ريال سعودي سنوياً تدفع من أصول الصندوق.
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	10 آلاف ريال سعودي سنوياً لكل عضو تدفع من أصول الصندوق.
أتعاب الهيئة الشرعية (عند الحاجة)	بحد أقصى 22,500 ألف ريال سعودي سنوياً تدفع من أصول الصندوق.
أتعاب التثمين	حسب الأسعار السائدة في السوق و بحد أقصى 40 الف ريال سعودي سنوياً.
أتعاب حسن أداء مدير الصندوق	15% من أي عائد يزيد عن معدل عائد داخلي سنوي مقداره 15%، على أن تحتسب المدة بداية من تاريخ انتهاء الاشتراك في الصندوق وتدفع عند تصفية الصندوق. وحيث تم تمديد عمر الصندوق لن يتقاضى مدير الصندوق أي أتعاب عن حسن الأداء
رسوم رقابية	7,500 ريال سنوياً، تدفع من أصول الصندوق
رسوم النشر في موقع تداول	5,000 ريال سنوياً، تدفع من أصول الصندوق
أخرى	أي رسوم مالية قد يتم فرضها من قبل جهات رسمية تتعلق بالصندوق.
تاريخ الطرح	من يوم الثلاثاء 1432/06/21هـ (الموافق 2011/05/24م) إلى يوم الخميس 1432/07/07هـ (الموافق 2011/06/09م)
سعر الوحدة عند بداية الطرح (القيمة الاسمية)	10 ريال (عشرة ريالات)
الاشتراك والتداول	يتم الاشتراك خلال فترة الطرح المحددة، مع إمكانية الشراء من خلال عملية التداول الداخلية للوحدات والتي يتبناها مدير الصندوق إن وجدت عرض بيع.
مصاريق التمويل (إن وجدت)	حسب الأسعار السائدة في السوق.

## قائمة المحتويات

1. قائمة المصطلحات:
2. نبذة عن الصندوق:
3. الشروط والأحكام:
1. اسم الصندوق ونوعه:
2. عنوان مدير الصندوق – المكتب الرئيس:
3. مدة الصندوق:
4. أهداف الصندوق:
5. غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية:
6. استراتيجيات الاستثمار الرئيسية:
7. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق:
8. الاشتراك:
9. الرسوم والمصاريف:
10. تثمين أصول الصندوق:
11. تداول الوحدات:
12. إنهاء الصندوق:
13. مجلس إدارة الصندوق:
14. مدير الصندوق:
15. أمين الحفظ:
16. المطور:
17. مراجع الحسابات:
18. القوائم المالية السنوية:
19. تضارب المصالح:
20. رفع التقارير للمشاركين:
21. حجم الصندوق:
22. تاريخ بدء الصندوق:
23. الهيئة المنظمة:
24. تاريخ إصدار نشرة شروط وأحكام الصندوق:
25. عملة الصندوق:
26. التصفية وتعيين مصفٍ:
27. خصائص الوحدات:
28. الهيئة الشرعية:

29. إجراءات الشكاوى:
30. تعديل شروط وأحكام الصندوق:
31. النظام المطبق:
32. الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري:
33. ملخص الإفصاح المالي:
34. ملحق 1 : الضوابط الشرعية للاستثمار في صندوق مدينة كسب – KSB CITY:

تكييف الصندوق:  
المعايير الشرعية لأتعاب الصندوق:  
المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه:  
المعايير الشرعية لبيع أصول الصندوق أو تأجيرها:  
المعايير الشرعية لاستثمار نقدية الصندوق (عمليات المراجعة):

## 1. قائمة المصطلحات:

**"صندوق استثماري عقاري"**: برنامج استثمار عقاري مشترك يهدف إلى إتاحة الفرصة للمشاركين فيه بالمشاركة جماعياً في عوائد البرنامج، ويديره مدير الصندوق مقابل رسوم محددة، ويشار إليه فيما بعد بالصندوق.

**"مدير الصندوق" (كسب)**: شركة مالية مرخص لها من هيئة السوق المالية بممارسة أعمال الإدارة، ويكون مسئولاً عن إدارة أصول الصندوق.

**"أمين الحفظ" (الأهلي المالية)**: شركة مالية مرخص لها من هيئة السوق المالية بممارسة أعمال الحفظ ويكون مسئولاً عن حفظ أصول الصندوق.

**"الوحدة"**: حصة واحدة من الوحدات الأساسية لصندوق "مدينة كسب - KSB City" المراد إصدارها من قبل مدير الصندوق.

**"وحدة عقارية"**: المنتج النهائي من المشروع العقاري.

**"مالك الوحدات"**: الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق ويشار إليه فيما بعد بالمشارك.

**"نموذج طلب الاشتراك"**: هو النموذج الذي يقوم المكتتب باستكماله ويبيدي بموجبه رغبته في شراء عدد محدد من الوحدات في الصندوق، ويوافق على شروط وأحكام الصندوق، ويتم توفير هذا النموذج من قبل مدير الصندوق خلال فترة الاكتتاب.

**"مجلس إدارة الصندوق"**: مجلس يعينه مدير الصندوق بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية لمراقبة أعمال مدير الصندوق.

**"العضو المستقل"**: عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق ليس موظفاً ولا عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ الصندوق، كما أنه ليس بذي علاقة جوهرية مع مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ ذلك الصندوق.

**"المطور العقاري"**: شخص يختاره مدير الصندوق يكون مسؤولاً عن تنفيذ الجوانب الفنية لتحقيق أغراض الصندوق.

**"التمثّن"**: شخص يختاره مدير الصندوق لتمثّن أصول الصندوق العقارية تتوافر فيه الدراية والخبرة اللازمين لتقديم خدمات التمثّن العقاري.

**"مدير التشغيل"**: شخص يختاره مدير الصندوق ليتولى التشغيل السنوي للمشروع وتأجير الفلل والشقق السكنية وتحصيل الإيجارات.

**"المسوق"**: شخص يختاره مدير الصندوق لتولي عملية تسويق تأجير الفلل والشقق السكنية الخاصة بالصندوق بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء، وفقاً للآلية التي يعتمدها مدير الصندوق.

**"صندوق مدر للدخل"**: صندوق يهدف إلى تحقيق عوائد بشكل دوري يتم توزيعها على المشاركين في الصندوق بشكل سنوي أو نصف سنوي.

**"يوم العمل"**: أي يوم تكون فيه البنوك و المؤسسات المالية مفتوحة لمزاولة أعمالها في المملكة العربية السعودية.

## 2. نبذة عن الصندوق:

صندوق "مدينة كسب - KSB City" هو صندوق استثمار عقاري عام مغلق متوسط الأجل برأس مال قدره (225,000,000) ريال سعودي وحده الأدنى (160,000,000) ريال سعودي، ومدة الصندوق ثلاث سنوات مع إمكانية تمديدتها سنتين إضافيتين وقد تم تمديد الصندوق 8 أشهر إضافية بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2017/12/14م تنتهي 2018/8/15م وتم تمديد الصندوق إلى 2019/8/15م بناء على نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق مدينة كسب الثاني المنعقد بتاريخ 1439/11/11هـ الموافق 2018/07/24م وتم تمديد الصندوق إلى 2020/08/15م بناء على نتائج اجتماع مالكي وحدات الصندوق إلى 1440/11/22هـ الموافق 2019/07/25م وتم تمديد الصندوق إلى 2021/08/15م بناء على نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق مدينة كسب الرابع المنعقد بتاريخ 1441/12/06هـ الموافق 2020/07/27م، وتم تمديد الصندوق إلى 2022/08/15م بهدف التخارج سواء من خلال البيع المباشر إلى مستثمر أو صندوق ريت أو تأسيس صندوق ريت مدار من قبل كسب أو أي شركة مالية أخرى أو البيع عن

طريق المزاد العلني خلال الستة اشهر الاخيرة من التمديد بالتوازي مع البيع المباشر. بناء على نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق مدينة كسب الخامس المنعقد بتاريخ 1443/01/24 هـ الموافق 2021/09/01م ويتم إقفاله وتصفيته عند توفر احد الحالات الخاصة بالتصفية والانهاء الواردة بهذه النشرة.

ومشروع الصندوق عبارة عن إنشاء مجمع سكني مغلق راقى متكامل الخدمات (كومباوند Compound)، عبارة عن (180) فيلا بالإضافة إلى عمارتين سكنيتين كبيرتين تضمان (112) شقة سكنية بنماذج ومساحات مختلفة، هذا بخلاف المرافق والخدمات الأساسية.

وتقع أرض المشروع التي تبلغ مساحتها (66,512م<sup>2</sup>) ضمن أحياء شرق مدينة الرياض داخل النطاق العمراني، وبالتحديد في المنطقة المحصورة بين امتداد طريق الملك عبدالله – مخرج 10 (عرض 60م) وامتداد طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز بن محمد مخرج 9 (عرض 60م)، وبين طريق جابر (عرض 40م) وطريق النجاح (عرض 60م) من جهة أخرى، والأرض عبارة عن أرض على شارع تجاري 36م يحده من الشمال، وكذلك شارع تجاري بعرض 30م يحده من الغرب. ويتميز هذا الموقع بالآتي:

- اكتمال توصيل الخدمات الأساسية في المنطقة المحيطة بأرض المشروع.
- وجوده على شارعين تجاريين بعرض 30 متر و 36 متر مما يتيح إقامة مباني عليها بنظام ثلاث أدوار ونصف .
- وجود الأرض داخل النطاق العمراني وضمن حي قائم.
- النمو المتزايد في الإنشاء العمراني للمنطقة.
- يحيط بالمخطط محاور رئيسة تعتبر شريان في المنطقة مثل طريق جابر (الدائري الشرقي الثاني) و طريق الملك عبدالله و طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز (مخرج 9) وطريق خريص .
- مداخل ومخارج متعددة وواضحة مما يتيح لسكانه سهولة الوصول إليه والخروج منه.
- قربه نسبياً من مستشفى الملك فهد للحرس الوطني.



ويهدف مدير الصندوق بعد انتهاء فترة الاكتتاب إلى شراء قطعة الأرض المذكورة أعلاه ثم القيام بأعمال الإنشاء لكامل المشروع والتي يتوقع أن تستغرق نحو سنتين، ثم بعد ذلك القيام بتأجير وحدات المشروع (180) فيلا و 112 شقة سكنية) لمدة سنة، ومن ثم يتم بيع المشروع بالكامل ويتم تصفية الصندوق ويوزع رأس المال والأرباح على المستثمرين المشتركين في الصندوق، مع مراعاة ما ورد ذكره في المادة المتعلقة بإنهاء الصندوق بهذه المذكرة.

### 3. الشروط والأحكام:

#### 1. اسم الصندوق ونوعه:

"صندوق مدينة كسب – KSB City" وهو صندوق استثمار عقاري عام مغلق متوسط الأجل لتطوير انشائي بهدف التأجير لمدة زمنية محددة ومن ثم البيع وإنهاء الصندوق. تبلغ مدة الصندوق ثلاث سنوات مع إمكانية تمديد سنتين إضافيتين وقد تم تمديد الصندوق 8 اشهر اضافية بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2017/12/14م تنتهي 2018/8/15م وتم تمديد الصندوق الى 2019/8/15م بناء على نتائج



اجتماع مالكي وحدات صندوق مدينة كسب الثاني المنعقد بتاريخ 1439/11/11 هـ الموافق 2018/07/24 م وتم تمديد الصندوق إلى 2020/08/15 م بناء على نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق مدينة كسب الثالث المنعقد بتاريخ 1440/11/22 هـ الموافق 2019/07/25 م وتم تمديد الصندوق إلى 2021/08/15 م بناء على نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق مدينة كسب الرابع المنعقد بتاريخ 1441/12/06 هـ الموافق 2020/07/27 م، وتم تمديد الصندوق إلى 2022/08/15 م بهدف التخارج سواء من خلال البيع المباشر الى مستثمر أو صندوق ريت أو تأسيس صندوق ريت مدار من قبل كسب أو أي شركة مالية أخرى أو البيع عن طريق المزاد العلني خلال الستة اشهر الاخيرة من التمديد بالتوازي مع البيع المباشر. بناء على نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق مدينة كسب الخامس المنعقد بتاريخ 1443/01/24 هـ الموافق 2021/09/01 م

## **2. عنوان مدير الصندوق – المكتب الرئيس:**

مجموعة كسب المالية  
سجل تجاري رقم (1010227520)، ترخيص هيئة السوق المالية رقم 07062-37  
العنوان: يقع مقر شركة كسب المالية الرئيس في مدينة الرياض – حي الواحة ، شارع تركي بن احمد السديري  
رقم المبنى 8848، الدور الاول الرياض 11375 ص . ب 395737 هاتف 920000757

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

## **3. مدة الصندوق:**

مدة الصندوق ثلاث سنوات مع إمكانية تمديدتها سنتين إضافيتين وقد تم تمديد الصندوق 8 اشهر اضافية بناء على اجتماع مالكي الوحدات المنعقد بتاريخ 2017/12/14 م تنتهي 2018/8/15 م وتم تمديد الصندوق الى 2019/8/15 م بناء على نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق مدينة كسب الثاني المنعقد بتاريخ 1439/11/11 هـ الموافق 2018/07/24 م م وتم تمديد الصندوق إلى 2020/08/15 م بناء على نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق مدينة كسب الثالث المنعقد بتاريخ 1440/11/22 هـ الموافق 2019/07/25 م وتم تمديد الصندوق إلى 2021/08/15 م بناء على نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق مدينة كسب الرابع المنعقد بتاريخ 1441/12/06 هـ الموافق 2020/07/27 م، وتم تمديد الصندوق إلى 2022/08/15 م بهدف التخارج سواء من خلال البيع المباشر الى مستثمر أو صندوق ريت أو تأسيس صندوق ريت مدار من قبل كسب أو أي شركة مالية أخرى أو البيع عن طريق المزاد العلني خلال الستة اشهر الاخيرة من التمديد بالتوازي مع البيع المباشر. بناء على نتائج اجتماع مالكي وحدات صندوق مدينة كسب الخامس المنعقد بتاريخ 1443/01/24 هـ الموافق 2021/09/01 م مع مراعاة ما ورد في المادة المتعلقة بإنهاء الصندوق

## **4. أهداف الصندوق:**

يهدف الصندوق إلى تحقيق عوائد رأسمالية وتوزيع دخل على المدى المتوسط وذلك من خلال الاستثمار بالقطاع العقاري.

## **5. غرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية:**

يهدف مدير الصندوق إلى تنفيذ وتحقيق أهداف الصندوق عن طريق شراء قطعة أرض شرق مدينة الرياض مساحتها (66,512م<sup>2</sup>) وبناء مجمع سكني متكامل (كومباوند Compound) مكون من (180) فيلا و (112) شقة سكنية ومن ثم تأجيرها للمستفيدين لمدة محددة ومن ثم بيعه في نهاية عمر الصندوق.

## **6. استراتيجيات الاستثمار الرئيسية:**

تتلخص استراتيجية مدير الصندوق في النقاط الرئيسية التالية:

### ▪ مرحلة التخطيط:

- بعد الانتهاء من الاكتتاب في الصندوق يقوم مدير الصندوق بشراء قطعة الأرض من المالك الحالي لها.

- يقوم مدير الصندوق من خلال المطور بالتفاوض المباشر مع جميع الأطراف المعنيين بعملية التطوير وفق شروط ومواصفات فنية محددة وذلك بعد مراجعة وتعديل التصاميم النهائية.
- يقوم المطور بوضع خطة عمل تفصيلية للمشروع محددة بجدول زمني بما يتوافق مع دراسة الجدوى المعدة يوافق عليها مدير الصندوق بعد إطلاق الصندوق مباشرة.
- جميع عمليات الصندوق تتم مراقبتها و/أو الموافقة عليها من قبل مجلس إدارة الصندوق والهيئة الشرعية.

#### ■ مرحلة التطوير والبناء:

- يقوم المطور بالإشراف على عملية تطوير أرض المشروع والقيام بجميع الأعمال اللازمة.
- يتم البدء في عملية البناء للفلل والشقق السكنية ومرافقهما وفق المخططات والرسومات والمواصفات الهندسية المتفق عليها، ويتوقع أن تستغرق هذه المرحلة نحو سنتين.
- يقوم المئتمن بتقديم تقرير تئمين للمشروع كل (6) أشهر خلال عمر المشروع، يستطيع مدير الصندوق من خلاله تقويم وحدات الصندوق بهدف إصدار سعر استرشادي للوحدة.
- في حال وجود نقد متوفر لفترة محددة سيتم استثماره في صندوق كسب للمرابحة (ترخيص هيئة السوق المالية رقم "855/هـ") مع تحمل مدير صندوق مدينة كسب أي رسوم أو مصاريف على صندوق مدينة كسب – KSB City نتيجة الاستثمار في صندوق كسب للمرابحة. كما يحق لمدير المحفظة أن يحتفظ بكافة أصول الصندوق أو بجزء منها كأصول سائلة وذلك لكي يتمكن من سداد مستحقات الصندوق.
- سيقوم مدير الصندوق بالإجراءات اللازمة للحصول على تمويل (إذا لزم الأمر) لتغطية جزء من حجم الصندوق على أن يكون عن طريق التمويل الإسلامي وبعد إقراره والموافقة عليه من قبل مجلس إدارة الصندوق والهيئة الشرعية، على أن يكون مبلغ التمويل لا يتجاوز 25% من حجم الصندوق – كحد أقصى.

#### ■ مرحلة التشغيل

- مع قرب انتهاء عملية البناء يقوم المطور بترشيح و تأهيل شركات التسويق والتشغيل والصيانة، وجلب العروض و دراستها.
- يقوم المطور بوضع خطط العمل والبرامج الزمنية لإدارة وتشغيل وتسويق وبيع أو تأجير المشروع.
- يقوم المطور بالإشراف المباشر على أعمال إدارة وتشغيل المشروع وتسويقه وتأجيره وبيعه عند تصفية الصندوق.
- يقوم المطور بوضع جدول زمني للتسويق بالتنسيق مع مدير الصندوق وشركة التسويق والمشغل.
- يقوم "مدير المحفظة" برفع تقارير الأداء والإنجاز بشكل ربع سنوي إلى مجلس إدارة الصندوق لمتابعة سير العمل.
- سوف يقوم مدير الصندوق بتوزيع الأرباح بشكل نصف سنوي/ سنوي على المشتركين من عوائد تأجير الفلل والشقق السكنية بعد خصم مصاريف الصندوق.
- عند انتهاء مدة الصندوق، سوف يقوم مدير الصندوق ببيع المشروع و توزيع العوائد على المشتركين ومن ثم تصفية الصندوق.
- في حال عدم التمكن من بيع المشروع في نهاية عمر الصندوق، سوف يقوم مدير الصندوق بتحويل الصندوق إلى صندوق مدر للدخل.
- خلال عمر الصندوق، سوف يعمل مدير الصندوق وبالتعاون مع أحد الشركات الاستشارية على ادراج الصندوق في السوق المالية (تداول) على شكل الصناديق المتداولة و المعروفة بصناديق الاستثمارات العقارية المتداولة (Real Estate Investment Trusts) – REIT's مما سوف يتيح لمشتري الصندوق والآخرين على تداول الوحدات الخاصة بالصندوق من خلال نظام تداول وفي هذه الحالة يكون الصندوق مدر للدخل. مع العلم بأن عملية الادراج سوف تخضع للمتطلبات النظامية في حينه ولموافقة هيئة السوق المالية حيث أنها غير ممكنة في الوقت الحاضر.

### البديل: في حال تم جمع الحد الأدنى المطلوب للاكتتاب به فقط:

سوف يتم اتباع نفس الاستراتيجية الموضحة أعلاه، مع إمكانية قيام مدير الصندوق ببيع جزء من الأرض والخاص بالشقق السكنية ومن ثم تمويل بقية الأعمال الإنشائية للمشروع. مع الأخذ بالاعتبار بأن عملية بيع جزء من الأرض سوف تؤدي إلى تقليل التكاليف و انخفاض العوائد نسبة و تناسب. هذا البديل سوف يعطي لمدير الصندوق مصدر تمويل ذاتي للمشروع مع إمكانية عدم التوجه له في حال تم الحصول على تمويل أو استطاع مدير الصندوق تخفيض التكاليف الخاصة بالتطوير.

### 7. المخاطر الرئيسية للاستثمار في الصندوق:

بما أن الصندوق مملوك من قبل المشتركين فإنهم يتشاركون في ربح أو خسارة الصندوق كل بنسبة ما يملكه من وحدات. كما أن الاستثمار في الصندوق لا يعامل كأيداع لدى بنك. ولا تعتبر استثمارات المشترك في الصندوق التزامات يضمنها مدير الصندوق أو أي من شركائه أو تابعيه وتخضع هذه الاستثمارات إلى مخاطر الاستثمار.

وعليه، يجب أن يكون المشترك على علم بمخاطر الاستثمار في الصندوق، وهي على سبيل المثال لا الحصر كما يلي:

#### 1. المخاطر المتعلقة بالتطوير والتشغيل:

- مخاطر التأخير في تنفيذ مشروع الصندوق والتي تشمل التأخير في تطوير الأرض وبناء الوحدات من فلل وشقق سكنية من قبل المقاولين لأي سبب مثل مشاكل التنفيذ والصيانة، أو عدم توفر أو شح بعض المواد المستخدمة في البناء، أو نقص العمالة وغيرها.
- مخاطر التقلبات في أسعار تنفيذ المشروع عن التقديرات عند بداية المشروع، على سبيل المثال تغير أسعار مواد البناء أو تبدل تكلفة العمالة أو أي طارئ سلبي على الأحوال الجوية.
- المخاطر المتعلقة بتشغيل المشروع نتيجة لأي ارتفاع في تكاليف التشغيل.
- المخاطر المتعلقة بعدم القدرة على التأجير خلال عمر الصندوق أو عدم القدرة على البيع للمشروع عند انتهاء مدته أو تصفية أصوله.
- تعتمد الشركة على العنصر البشري من مدراء تنفيذيين ومدراء متخصصين في إدارة الصناديق، وقد يحدث لأي سبب من الأسباب خسارة الشركة لأحد هؤلاء، وبالتالي قد يتأثر الصندوق سلباً.

#### 2. المخاطر المتعلقة بالقطاع العقاري:

- المخاطر المتعلقة بالمنافسة في السوق العقاري بالمنطقة.
- مخاطر انخفاض قيمة العقارات أو شح السيولة لظروف سوق العقار في المملكة العربية السعودية أو مدينة الرياض بشكل خاص.
- توجه المستثمرين إلى قطاعات استثمارية أخرى غير القطاع العقاري لأي سبب من الأسباب.
- مخاطر عدم القدرة على التصفية خلال مدة الصندوق لظروف الركود في القطاع العقاري.

#### 3. المخاطر المتعلقة بالاقتصاد:

- المخاطر المرتبطة بالأزمات الاقتصادية وحالات الركود والكساد على المستوى المحلي.
- المخاطر المرتبطة بالتقلبات والأزمات الداخلية والخارجية والتي تؤثر على الاقتصاد المحلي .

#### 4. المخاطر الانتمائية:

- قد يقوم مدير الصندوق باستثمار السيولة في صناديق مرابحة أو بعقد صفقات مرابحة خلال عمر الصندوق، وتنشأ المخاطر الائتمانية من احتمال إخفاق الطرف الثاني في الوفاء بالتزاماته التعاقدية مع الصندوق وفقاً للشروط المتفق عليها.
- عدم القدرة على الحصول على تسهيلات بنكية عند الحاجة إلى مزيد من التمويل لتنفيذ المشروع، أو أن شروط الحصول على تلك التسهيلات قد لا تكون متوفرة لأي سبب من الأسباب.
- عدم القدرة على سداد التسهيلات التي حصل عليها الصندوق (في حال دعت الحاجة الي الحصول على تمويل) بسبب شح السيولة التي قد تنشأ لأي سبب من الاسباب، وبالتالي قد يضطر البنك إلى التصرف في أصول الصندوق المرهونة لسداد مستحقاته.

#### 5. المخاطر القانونية:

- قد يتأثر الصندوق سلباً نتيجة حدوث تغيرات تتعلق بالتنظيمات الخاصة بالنشاط العقاري في المملكة أو في مدينة الرياض، وتشمل هذه التنظيمات قوانين التملك، والرخص الإنشائية، وقوانين التمويل، وقوانين التسجيل العقاري، وغيرها.
- المخاطر التي قد تنشأ نتيجة الدعاوي القضائية.

#### 6. مخاطر تمديد مدة الصندوق

- قد يتأثر الصندوق سلبياً، في حال عدم بيع عقارات خلال عمر الصندوق بسبب صعوبات بيع عقار الصندوق أو الركود العقاري أو عدم الحصول على سعر بيع عادل والذي من الممكن ان يسبب زياد في المصروفات وانخفاض في عوائد الصندوق

#### 7. مخاطر تعيين مدير صندوق بديل أو مصفي:

- قد يجد الصندوق صعوبة في تصفية عقار الصندوق بحيث أن الأوقات ليست مثالية، أو بسعر قد لا يعكس القيمة السوقية العادلة أو بطريقة قد لا تكون هي الأفضل لبيعها، أو للركود العقاري أو النزول في الأسعار بشكل عام، وجميع هذه الأمور ذات تأثيرات سلبية على تصفية العقارات في الوقت المحدد ولهيئة السوق المالية صلاحية تعيين مدير صندوق بديل أو مصف أو اتخاذ اي تدابير تراه مناسباً .

وبشكل عام فإن استثمار المشترك في الصندوق لا يعد إيداعاً لدى بنك محلي، وإن طبيعة استثمار المشترك في الصندوق تكون بالمشاركة، أي أن تحقيق الأرباح أو تحمل الخسائر ستكون حسب نسبة مشاركة كل مشترك في الصندوق. وبناءً عليه، فإن مدير الصندوق لا يقدم أي ضمانات بأن الصندوق سوف يحقق أهدافه الاستثمارية. ولن تكون هناك أي ضمانات بحصول المشتركين على مبالغهم الأصلية المستثمرة عند الاسترداد أو عند إنهاء الصندوق.

#### 8. مخاطر تصفية الصندوق:

- وهي المخاطر التي تنشأ من تصفية الصندوق في أوقات من الممكن ان تؤثر سلبا على قيمة الوحدات المملوكة، مما تؤدي الى امكانية تمديد عمر الصندوق لدواعي التخارج (التصفية) وفي كل الحالات من الممكن ان يتأثر اداء الصندوق سلبا، على سبيل المثال قد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصول الصندوق أو التصرف فيها، أو قد لا تكون هناك إمكانية إذا ما تقرر التصرف فيها بالبيع لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق. وإذا تحقق أي من هذه المخاطر، فان ذلك قد يؤدي إلى انخفاض قيمة

أصول الصندوق العقارية البيعية، كما قد تنخفض قيمة الوحدات، وقد يخسر مالكو الوحدات بعض أو كامل رؤوس الأموال التي قاموا باستثمارها

## 8. الاشتراك:

- ستم عملية الاشتراك الأولى في الصندوق خلال الفترة من تاريخ 1432/06/21 هـ (الموافق 2011/05/24 م) إلى تاريخ 1432/07/07 هـ (الموافق 2011/06/09 م) وسيكون سعر الوحدة عند التأسيس (عشرة ريالات). عند الاشتراك في الصندوق يقوم العميل بتعبئة نموذج طلب الاشتراك واستلام نسخة من نشرة الشروط والأحكام وقراءتها والتوقيع عليها بالموافقة على ما تضمنته، ومن ثم تسليمها إلى مدير الصندوق.
- في حال عدم اكتمال الاكتتاب في كامل وحدات الصندوق البالغ قيمتها (225,000,000) ريال خلال فترة الاكتتاب المحددة فإنه يحق لمدير الصندوق تمديد فترة الاشتراك بعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية على فترة التمديد.
- في حال عدم اكتمال الاكتتاب في كامل الوحدات بعد انتهاء فترة التمديد وعند توفر الحد الأدنى من حجم الصندوق (160 مليون ريال سعودي) سوف يقوم مدير الصندوق بإطلاق الصندوق.
- يتم الاشتراك في الصندوق بشراء وحدات على أساس سعر الوحدة كما هو محدد في هذه النشرة خلال فترة الاكتتاب ويتم سداد قيمة الوحدات بموجب شيك أو حوالة مصرفية إلى الحساب البنكي المخصص للصندوق، ولا يعتبر الاشتراك ساري المفعول حتى يتم تحصيل قيمة الوحدات المكتتب بها في الحساب البنكي المخصص للصندوق، ويحتفظ مدير الصندوق بحق رفض أي طلب اشتراك في الصندوق إذا كان ذلك الاشتراك يؤدي إلى الإخلال باللوائح والتعليمات، ويتم إرجاع قيمة الاشتراك للمشارك خلال مدة خمسة أيام عمل من تاريخ تقديم طلب الاشتراك.
- الحد الأدنى للاشتراك هو مبلغ (5,000) ريال، ويمكن للمشاركين طلب الاشتراك بأي عدد من الوحدات يتجاوز الحد الأدنى مع مراعاة أن يكون قيمة الوحدات الإضافية من مضاعفات الـ(1000) ريال.
- إذا كان المشارك فرداً، تكون نصوص الشروط والأحكام ملزمة له و لورثته في حالة الوفاة، ولمنفذي وصيته ولمديري تركته ولممثليه الشخصيين وأمنائه وخلفائه، ويوافق المشارك على أن الشروط والأحكام لن تنتهي تلقائياً عند موت أو عجز المشارك.
- إذا كان المشارك شخصية قانونية فإن الشروط والأحكام لن تنتهي تلقائياً عند موت أو عجز أو إفلاس أو حل أي شريك أو مساهم فيها.
- يمكن أن يكون المشارك شخصاً طبيعياً (واحداً أو أكثر متضامنين) أو كياناً قانونياً. وفي حال كان المشارك شخصين طبيعيين أو أكثر فإن أي استثمار في الصندوق سوف يعتبر ملكاً مشتركاً لهؤلاء الأشخاص ما لم ينص على غير ذلك.
- في حال كان المشارك كياناً قانونياً، فإنه يجب على ذلك المشارك أن يوفر لمدير الصندوق صورة طبق الأصل من السجل التجاري والنظام الأساسي وعقد التأسيس وقرارات مجلس الإدارة المتعلقة بالاستثمار، على أن تكون جميع تلك الصور في الشكل الذي يقبله مدير الصندوق.
- سيقوم كل من مدير الصندوق ومالك الأرض بالاشتراك في الصندوق بمبلغ (11,000,000) ريال سعودي لكل واحد منهما كحد أدنى.

## 9. الرسوم والمصاريف:

يتم الاعتراف بالمصاريف حسب مبدأ الاستحقاق المحاسبي، ويتم دفعها من أصول الصندوق بعد تقديم تلك الخدمات. ويوافق المشترك بموجب هذه الشروط والأحكام على أن يدفع لمدير الصندوق جميع الرسوم و العمولات وأتعاب الإدارة و كافة المصروفات المتعلقة بالصندوق حسب الجدول التالي:

رسوم الاشتراك (كحد أقصى)	2% لصالح مدير الصندوق تدفع مرة واحدة من قبل المشترك عند الاشتراك.
أتعاب الإدارة	2% سنوياً تدفع بشكل ربع سنوي نهاية كل ربع سنة من صافي قيمة أصول الصندوق حسب القيمة الدفترية لها، وقد توقف مدير الصندوق عن تقاضي رسوم الإدارة من تاريخ 2016/06/15
أتعاب الحفظ	لا يوجد
أتعاب المحاسب القانوني	25 ألف ريال سعودي سنوياً تدفع من أصول الصندوق.
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	10 آلاف ريال سعودي سنوياً لكل عضو تدفع من أصول الصندوق.
أتعاب الهيئة الشرعية (عند الحاجة)	بحد أقصى 22,500 ألف ريال سعودي سنوياً تدفع من أصول الصندوق.
أتعاب التثمين	حسب الأسعار السائدة في السوق و بحد أقصى 40 ألف ريال سعودي سنوياً.
أتعاب حسن أداء مدير الصندوق	15% من أي عائد يزيد عن معدل عائد داخلي سنوي مقداره 15%، على أن تحتسب المدة بداية من تاريخ انتهاء الاشتراك في الصندوق وحتى تصفيته، وتدفع عند تصفية الصندوق. وحيث تم تمديد عمر الصندوق لن يتقاضى مدير الصندوق أي تعاب عن حسن الاداء
رسوم رقابية	7,500 ريال سنوياً، تدفع من أصول الصندوق
رسوم النشر في موقع تداول	5,000 ريال سنوياً، تدفع من أصول الصندوق
أخرى	أي رسوم مالية قد يتم فرضها من قبل جهات رسمية تتعلق بالصندوق.
مصاريف التمويل (إن وجدت)	حسب الأسعار السائدة في السوق.

ملاحظة:

جميع المصاريف الخاصة بالصندوق والتي سوف يتم دفعها خلال عمر الصندوق، سوف يتم تحميلها على الصندوق وفقاً لمبدأ الاستحقاق المحاسبي نهاية كل شهر، ويتم دفعها عند تقديم الخدمة.

## 10. تثمين أصول الصندوق:

- يتم تثمين أصول الصندوق العقارية بناءً على تثمين مثنين مستقلين ثم يضاف لها الأصول الأخرى ويخصم منها مصروفات مسموح وهي على سبيل المثال لا الحصر، الرسوم المنصوص عليها في فقرة (الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة ، وقد توقف مدير الصندوق عن تقاضي رسوم الإدارة من تاريخ 2016/06/15) من إجمالي قيمة أصول الصندوق، ويُحدد قيمة الوحدة بقسمة صافي قيمة أصول الصندوق أعلاه على إجمالي عدد وحدات الصندوق القائمة في يوم التقييم، ويعد ذلك سعراً استرشادياً للوحدة.
- يتم تثمين أصول الصندوق مرتين سنوياً كحد أدنى في آخر يوم عمل من كل نصف سنة ميلادية.
- يتم الإعلان عن السعر الاسترشادي للوحدة بعد إتمام عملية التثمين وذلك عبر الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق [www.ksb.com.sa](http://www.ksb.com.sa) وعلى الموقع الإلكتروني لتداول.

## 11. تداول الوحدات:

- بعد انتهاء فترة الاشتراك سيكون هناك إمكانية تداول وحدات الصندوق داخلياً من خلال مدير الصندوق، حيث سيتاح للمشاركين تقديم طلبات الشراء أو البيع خلال أيام العمل وأوقات الدوام الرسمي إلى مدير الصندوق. ويحق كذلك لغير المشاركين في الصندوق تقديم طلب شراء وحدات، وسيتم إتاحة قوائم العرض والطلب للاطلاع عليها، ولا يتم قبول طلب بيع أو شراء وحدات بعد الإعلان عن تصفية الصندوق.

- سيقوم مدير الصندوق بتوفير نماذج للراغبين في تنفيذ أوامر بيع الوحدات أو شرائها واستكمال نماذج فتح الحساب وذلك من خلال مكاتب مدير الصندوق.
- يتم تسجيل أمر البيع/الشراء في سجلات تداول الوحدات الداخلي للصندوق وتحديث سجل طلبات الشراء وعروض البيع، وعند تطابق أوامر الشراء مع أوامر البيع ضمن قائمة أفضل عروض بيع وأوامر شراء يتم تنفيذ العملية، وبناءً عليه يتم تحديث سجل مالكي الوحدات.
- يتم تداول وحدات الصندوق بالبيع أو الشراء دون أي رسوم.

## 12. إنهاء الصندوق:

يتم إنهاء الصندوق في أي من الحالات التالية:

- 1- انتهاء المدة المحددة للصندوق وبيع أصوله.
- 2- تحقيق الغرض الذي تم انشاء الصندوق من اجله.
- 3- إذا كان هناك أي تغيير في القوانين أو الأنظمة أو غير ذلك من الظروف وكان مدير الصندوق يرى في ذلك سبباً لإنهاء الصندوق فإنه يجوز له إنهائه بموجب إخطار يوجهه إلى المشتركين.
- 4- قبل اكتمال التطوير والتشغيل وخلال مدة الصندوق إذا رأى مجلس الإدارة أن في ذلك مصلحة لحملة الوحدات.
- 5- حسب ما يراه مدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق و بما لا يضر بمصلحة المستثمرين في الصندوق.

## 13. مجلس إدارة الصندوق:

يتولى إدارة الصندوق مجلس إدارة مؤلف من خمسة أعضاء لمدة لا تزيد عن مدة الصندوق ويكون من بينهم رئيس المجلس، وتبدأ مدة عضوية مجلس الإدارة من تاريخ موافقة الهيئة على إنشاء الصندوق. وأعضاء المجلس هم كما يلي:

- 1) **الأستاذ/ماجد بن علوش الهديب (رئيس المجلس)**  
يشغل حالياً الرئيس التنفيذي لشركة كسب المالية، حاصل على بكالوريوس المحاسبة من جامعة الملك سعود، بالإضافة إلى عدد من الدورات والشهادات المهنية المتخصصة، وقد اكتسب خبرة عملية كبيرة من عمله لمدة 8 سنوات في عدد من البنوك السعودية وفي صندوق التنمية الصناعية السعودي (SIDF).
- 2) **أ. الدكتور/ خالد بن سكيك السكيك (عضو مستقل)**  
حاصل على دكتوراه في التخطيط الأحياء والأقاليم من جامعة بريتش كولومبيا الكندية (1993-1994)، ورئيس وعضو الجمعية السعودية لعلوم العقار، وعضو معهد الأراضي العمرانية الأمريكي، وعضو مجتمع المدن الدولية ومراكز المدن والأحياء (أستراليا)، وعضو الهيئة السعودية للمهندسين، وعضو الجمعية السعودية لعلوم العمران، وله الكثير من الأبحاث الأكاديمية المحكمة والمقبولة للنشر.
- 3) **الدكتور/ أحمد بن عبدالكريم المحميد (عضو مستقل)**  
حاصل على دكتوراه في الاقتصاد من جامعة نبراسكا - لنكون - ولاية نبراسكا - الولايات المتحدة الأمريكية، وله العديد من البحوث وحضر العديد من المؤتمرات، ويشغل حالياً منصب مدير مركز البحوث بكلية إدارة الأعمال - جامعة الملك سعود بالإضافة إلى عضويته في مجلس إدارة صندوق كسب بيت مكة وصندوق الخبير لتطوير الأراضي.

يبين الجدول التالي عضوية أعضاء مجلس الإدارة في صناديق الأخرى:

الأسماء	صندوق كسب الأسهم السعودية	صندوق كسب للتوزيعات	صندوق كسب للطروحات الأولية	صندوق كسب للمرابحة	صندوق كسب الفرص العقارية
أ. ماجد الهديب	عضو	عضو	-	عضو	عضو
د. أحمد المحيميد	-	-	-	-	عضو مستقل
د. خالد السكيت	-	-	-	-	عضو مستقل

وتشمل مهام ومسؤوليات مجلس إدارة الصندوق القيام بالآتي:

- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.
- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، وعقد التثمين.
- الموافقة على شروط الصندوق وأحكامه وأي تعديل عليها.
- اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
- الموافقة على تعيين المحاسب القانوني الذي يرشحه مدير الصندوق.
- اعتماد القوائم المالية السنوية للصندوق.
- التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
- العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه، وتتضمن مسؤولية أمانة عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.
- سوف يحصل كل عضو مجلس إدارة على مكافأة سنوية قدرها 10 آلاف ريال سعودي تدفع من أصول الصندوق.

**14. مدير الصندوق:**

مجموعة كسب المالية شركة مرخصة من هيئة السوق المالية برقم 07062-37

سجل تجاري رقم (1010227520)،

العنوان: يقع مقر شركة كسب المالية الرئيس في مدينة الرياض - حي الواحة، شارع تركي بن أحمد السديري رقم المبنى 8848، الدور الأول الرياض 11375 ص. ب 395737 هاتف 920000757

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

ويؤكد مدير الصندوق على الآتي:

- لا يوجد أي تضارب في المصالح لمجلس إدارة الصندوق أو في شروط الصندوق وأحكامه وتقاريره الدورية (المادة 20-ب من لائحة صناديق الاستثمار العقاري).
- لا يوجد أي تضارب جوهري في المصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته وتنفيذها.



- يحق لمدير الصندوق حسب تقديره الاستعانة بخدمات أشخاص مؤهلين للقيام بالمهام الإشرافية والإدارية و المحاسبية والكتابية بغرض إدارة الصندوق بطريقة فعالة بما في ذلك حفظ الدفاتر والسجلات وإدخال طلبات الاشتراك ومطابقة معلومات الحساب والأرصدة ومعالجة ومتابعة استفسارات المشتركين وتقديم كشوفات الحساب ويحق لمدير الصندوق بموجب هذا أن يعهد بأي من المهام المذكورة أعلاه إلى طرف ثالث مرخص له.

### **15. أمين الحفظ:**

شركة الأهلي المالية شركة مرخصة من هيئة السوق المالية برقم 06046-37 سجل تجاري رقم (1010231474)،  
العنوان: شارع المعذر بالرياض. ص ب 22216، الرياض 11495، المملكة العربية السعودية.  
هاتف: +966 11 874 7137، فاكس: +966 92000 7778  
الموقع الإلكتروني: [www.ncbc.com](http://www.ncbc.com)

### **16. المطور:**

- المطور الرئيس: شركة فخامة البناء (إحدى الشركات التابعة لمجموعة كسب المالية)  
شركة ذات مسؤولية محدودة، سجل تجاري رقم 1010275033  
عنوانها الرئيس: الرياض -حي الورود، ص.ب. 341531 الرياض 11333.  
هاتف: 4609357 ، فاكس: 4609356
- مطور ومدير مشروع: شركة أفاق العمران للتطوير المحدودة  
شركة ذات مسؤولية محدودة، سجل تجاري رقم 1010218113  
عنوانها الرئيس: الرياض -حي المروج، ص.ب. 86389، الرياض 11622.  
هاتف: 2102225، فاكس: 2102224.

### **17. مراجع الحسابات:**

الخراشي وشركاه محاسبون ومراجعون قانونيون  
الرياض 14482 ص ب 8206  
ت: 0114774924 فاكس: 0114784009  
المملكة العربية السعودية

### **18. القوائم المالية السنوية:**

سيقوم مدير الصندوق بإعداد القوائم المالية المدققة للصندوق عند نهاية كل سنة ميلادية، وستكون متاحة لاطلاع مالكي وحدات الصندوق والعملاء المحتملين فور اعتمادها في خلال مدة لا تتجاوز (أربعين) يوماً من نهاية السنة المالية التي تشملها تلك القوائم، وسيتم توفيرها في المقر الرئيسي لمجموعة كسب المالية "مدير الصندوق" لأي من المشتركين بدون مقابل عند طلبها، ويتم إرسال هذه البيانات بالبريد إلى المشتركين عند طلبها خطياً، ويقوم مدير الصندوق أيضاً بإعداد بيانات مالية نصف سنوية غير مدققة في غضون 25 يوم من نهاية الفترة وتكون هذه البيانات جاهزة للإرسال بالبريد إلى المشتركين عند طلبهم، وسيتم إصدار أول قوائم مالية سنوية مدققة عن الفترة المالية المنتهية في 2012/04/30م، وستكون متاحة خلال 40 يوماً من نهاية السنة المالية.

### **19. تضارب المصالح:**

- لا يجوز لمدير الصندوق أو أي من تابعيه التصرف كأصيل لحسابه الخاص عند التعامل مع صندوق.

- سيقوم مدير الصندوق بتجنب أي نوع من التضارب في المصالح بين مصلحة مدير الصندوق من ناحية ومصالح المشترك من ناحية أخرى. وعليه سيعمل على عدم تفضيل مصلحة مجموعة من المشتركين على مصلحة مشتركين آخرين ضمن نفس الصندوق.
- يقوم مدير الصندوق أيضاً بالإفصاح عن أي تضارب في المصالح قد ينشأ لمجلس إدارة الصندوق وذلك في تقاريره الدورية.
- سيتم إبلاغ هيئة السوق المالية عن أي تضارب في المصالح قد ينشأ أثناء عمل الصندوق. (المادة 20-ب من لائحة صناديق الاستثمار العقاري).

## 20. رفع التقارير للمشاركين:

- 1- سيقوم مدير الصندوق بتسليم المشتركين إشعاراً عند نهاية عملية الاشتراك. كما سيقوم مدير الصندوق بإصدار كشف حساب يبين موقف المشتركين المالي كل ثلاثة أشهر. وسيتم إرسال الكشوف والإشعارات على العنوان البريدي و/أو البريد الإلكتروني و/أو الفاكس كما هو مبين في نموذج فتح الحساب و/أو طلب الاشتراك إلا إذا تم إشعار مدير الصندوق بأي تغيير في العنوان. ويجب إخطار مدير الصندوق بأي أخطاء خلال خمسة عشر يوماً (15) يوماً من إصدار تلك الكشوف والإشعارات وبعد ذلك تصبح الكشوف والإشعارات الصادرة عن مدير الصندوق نهائية وحاسمة.
- 2- النشرات والكشوفات الدورية: سوف يرسل مدير الصندوق إلى كل مشترك خلال ثلاثة أسابيع من نهاية كل ربع سنة كشفاً عن استثماره في الصندوق. كما يرسل إلى المشترك نشرة دورية تلخص أداء الصندوق وتوضح القيمة الصافية للوحدة كما هي في آخر يوم من كل نصف سنة ميلادية، بالإضافة إلى ملخص بالتطورات في مشروع الصندوق.
- 3- يتم إرسال جميع الكشوفات والإشعارات وكافة المراسلات الخطية الأخرى من مدير الصندوق إلى المشتركين فيما يتعلق بالصندوق بالبريد إلى عنوان المشترك المذكور في وثيقة اتفاقية الاشتراك في الصندوق.
- 4- صحة المعلومات: يكون المشتركون مسؤولون عن تزويد مدير الصندوق بعناوينهم البريدية الصحيحة في كافة الأوقات وتبليغه فوراً بأي تغيير في العناوين. وفي حال عدم تزويد المشتركين لمدير الصندوق بالعنوان الصحيح أو الطلب من مدير الصندوق عدم إرسال البريد بما في ذلك الإشعارات المتعلقة باستثماراتهم في الصندوق، فإن المشتركين يوافقون بموجب هذا على حماية مدير الصندوق وإعفائه من أي مسؤولية والتنازل عن حقوقهم أو مطالباتهم ضد مدير الصندوق والناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن عدم تزويدهم بالبيانات والإشعارات أو أية معلومات أخرى تتعلق بالاستثمار أو تلك التي تنشأ عن عدم القدرة على الرد أو التأكد من صحة المعلومات أو تصحيح أية أخطاء أو أخطاء مزعومة في أي كشف.
- 5- مدير الصندوق غير مسؤول عن البريد المرتجع لأسباب خارجة عن إرادته وسيقوم بحفظ المظروف مختوماً من البريد يوضح سبب استرجاعه.
- 6- إخلاء طرف: إن أية معلومات أو سجلات أو إشعارات يقدمها مدير الصندوق ليس المقصود منها تقديم أية نصيحة أو أي تقييم، ويجب أن لا تعتبر كتوصية لأي مشترك أو مستثمر بأن يستثمر أو يشتري وحدات في الصندوق. ولا يقدم مدير الصندوق أي نصيحة للمشارك تتعلق بالصندوق أو بالاستثمار. ويكون كل مستثمر مسؤولاً عن القيام بتحرياته المستقلة وتقييمه لملاءمة الصندوق والاستثمار فيه.
- 7- إصدار تقرير ربع سنوي يتضمن مستجدات الخارج من الصندوق.

## 21. حجم الصندوق:

يبلغ حجم الصندوق (225,000,000) ريال سعودي، وحده الأدنى مبلغ (160,000,000) ريال سعودي، مقسم إلى مجموعة من الوحدات بقيمة اسمية (10) ريالاً للوحدة.

## **22. تاريخ بدء الصندوق:**

سيبدأ استقبال طلبات الاشتراك في الصندوق بتاريخ 1432/06/21 هـ (الموافق 2011/05/24م) إلى تاريخ 1432/07/07 هـ (الموافق 2011/06/09م)، مع إمكانية تمديد فترة الاشتراك في حال لم يتم الاكتتاب في كامل وحدات الصندوق خلال فترة الاكتتاب وذلك بعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية على فترة التمديد. مع العلم بأن الصندوق سوف يطلق بعد انتهاء فترة التمديد إذا تم تغطية الحد الأدنى من حجم الصندوق كما يجوز لمدير الصندوق إنهاء فترة الاكتتاب بشكل مبكر في حال استيفاء الصندوق لرأس المال اللازم للتشغيل بعد إشعار هيئة السوق المالية بذلك.

## **23. الهيئة المنظمة:**

تعتبر هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية هي الهيئة المنظمة لعمل السوق المالية السعودية والمسؤولة عن تنظيم تأسيس الصناديق الاستثمارية وطرح وإدارة وحداتها وجميع الأنشطة المرتبطة بها في المملكة. كما أن مجموعة كسب المالية هي مدير الصندوق من خلال قسم إدارة الأصول.

## **24. تاريخ إصدار نشرة شروط وأحكام الصندوق:**

صدرت نشرة شروط وأحكام الصندوق بتاريخ 1432/06/12 هـ (الموافق 2011/05/15م). وتم تحديثها بتاريخ 1441/12/29 هـ (الموافق 2020/08/19م) وتم تحديثها بتاريخ 1443/02/06 هـ (الموافق 2021/09/13م)

## **25. عملة الصندوق:**

الوحدة النقدية لتعاملات الصندوق هي الريال السعودي فقط. وإذا تم سداد قيمة الوحدات بعملة خلاف الريال السعودي، فسوف يتم تحويل عملة السداد إلى الريال السعودي بسعر الصرف السائد لدى البنك المستلم في ذلك الوقت. ويصبح الشراء نافذاً عند تحويل المبالغ إلى الريال السعودي.

## **26. التصفية وتعيين مصف:**

لهيئة السوق المالية السعودية صلاحية تعيين مدير بديل أو مصف أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً وذلك وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

## **27. خصائص الوحدات:**

يضم الصندوق عدداً من الوحدات ذات فئة واحدة من نفس النوع و متساوية في الحقوق، وسيقوم مدير الصندوق بإصدار عدد من الوحدات يتراوح بين (16,000,000) وحدة و (22,500,000) وحدة.

## **28**

## **29. إجراءات الشكاوى:**

يمكن مراسلة مدير الصندوق في حال وجود أي شكوى على العنوان الموضح في الشروط والأحكام، ويتوفر لدى مدير الصندوق إجراءات خاصة بمعالجة الشكاوى وهي متاحة في حال طلبها من الهيئة في أي وقت.

### 30. تعديل شروط وأحكام الصندوق:

إن الشروط والأحكام المبينة في هذه النشرة تعتبر سارية المفعول ما لم يجر عليها مدير الصندوق تعديلاً جوهرياً بعد موافقة هيئة السوق المالية، كما يحق لمدير الصندوق في أي وقت من الأوقات وفقاً لتقديره أن يعدل هذه الشروط والأحكام بما تتحقق به مصلحة الصندوق، على أن يحصل مسبقاً على موافقة هيئة السوق المالية قبل أي تعديل، وأن يبلغ المشتركين بواسطة البريد بالتعديل المعتمد وبيوافهم بنسخة النص المعدل خلال عشرة أيام عمل. وسوف تصبح التعديلات نافذة بعد (60) يوماً من اعتمادها من هيئة السوق المالية.

### 31. النظام المطبق:

تخضع هذه الشروط والأحكام للأنظمة السارية والمعمول بها في المملكة العربية السعودية. ويحال أي نزاع ينشأ عن هذه الشروط والأحكام إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية لدى هيئة السوق المالية.

### 32. الالتزام بلائحة صناديق الاستثمار العقاري:

إن شروط وأحكام الصندوق ووثائق الصندوق الأخرى موافقة لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية، وتحتوي على إفصاح كامل وصحيح بجميع الحقائق الجوهرية ذات العلاقة بالصندوق.

### الإقرار

لقد قمت/قمنا بقراءة الشروط والأحكام والملاحق الخاصة بالصندوق وفهم ما جاء بها والموافقة عليها وتم الحصول على نسخة منها والتوقيع عليها.

الاسم:.....	التاريخ:.....	التوقيع:.....
.....	.....	.....

### 33. ملخص الإفصاح المالي:

المصروف الفعلي	البند
0	أتعاب الإدارة 2% سنوياً تدفع بشكل ربع سنوي نهاية كل ربع سنة من صافي قيمة أصول الصندوق حسب القيمة الدفترية لها.
لا يوجد	أتعاب الحفظ
25,000 ريال سعودي	أتعاب المحاسب القانوني 25 ألف ريال سعودي سنوياً تدفع من أصول الصندوق.

22,500 ريال سعودي	أتعاب الهيئة الشرعية (عند الحاجة) بحد أقصى 22,500 ألف ريال سعودي سنوياً تدفع من أصول الصندوق.
40,000 ريال سعودي	أتعاب التثمين حسب الأسعار السائدة في السوق وبحد أعلى 20 ألف ريال لكل عقار سنوياً.
7,500 ريال سعودي	رسوم رقابية 7,500 ريال سنوياً، تدفع من أصول الصندوق
5,000 ريال سعودي	رسوم النشر في موقع تداول 5,000 ريال سنوياً، تدفع من أصول الصندوق
488,458 ريال سعودي	تكاليف مشروع
6,471,988 ريال سعودي	مصاريف تمويل
0	مصاريف محامي
4,300,00 ريال سعودي	الاستهلاكات

ملحق رقم 2	
30,754,521.00 ريال سعودي	استثمارات مدير الصندوق في صندوق مدينة كسب العقاري

### 34. ملحق 1 : الضوابط الشرعية للاستثمار في صندوق مدينة كسب – KSB City:

#### تكيف الصندوق:

يكيف الصندوق بأنه اشترك من مجموع المستثمرين بهدف شراء قطعة أرض وإنشاء مجمع سكني متكامل (كومباوند Compound) عليها، ويضم المجمع السكني عدد (180) فيلا وعدد (112) شقة سكنية يتم تأجيرها خلال عمر الصندوق وبيعها في نهايته، على أن يكون لمدير الصندوق أتعاباً محددة بالإضافة إلى أتعاب حسن أداء في حال تحقيقه لنجاحات في إدارة الصندوق.

#### المعايير الشرعية لأتعاب الصندوق:

- يجوز لمدير الصندوق أن يتقاضى أتعاباً من المستثمر في حال اشتراكه واستردادته؛ لأنها عوض عن منافع مقومة شرعاً، سواءً أكان هذا الأجر مبلغاً مقطوعاً أم نسبة مخصومة من قيمة الوحدة المشتراة أو المستردة شريطة أن تكون هذه الأتعاب منصوصاً عليها في شروط وأحكام الصندوق.
- يجوز لمدير الصندوق أن يقتطع أتعاباً للإدارة بصفة دورية، ويجوز أن تحدد هذه الأتعاب بنسبة محددة من أصول الصندوق في موعد دوري معلوم، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمرين في شروط وأحكام الصندوق.
- يجوز لمدير الصندوق اقتطاع حوافز للأداء (أتعاب حسن أداء)، وهي رسوم إضافية يشترطها مدير الصندوق على المستثمر في حال زيادة مستوى الأرباح عن حد معين متفق عليه؛ لأنها جزء من الأجرة مألها إلى العلم ولا تؤدي إلى المنازعة، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة للمستثمر في شروط وأحكام الصندوق.

#### المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه:

- يجب على مدير الصندوق بذل جهده وطاقته في استثمار أموال الصندوق على الوجه الأمثل، والأفضل لمصلحة المستثمرين.

- يجب على مدير الصندوق استثمار أموال الصندوق في الغرض الذي أنشئ الصندوق من أجله، ولا يجوز له الاستثمار فيما لم ينص عليه في شروط وأحكام الصندوق إلا بعد إخطار المستثمرين.
- يجوز أن ينص مدير الصندوق على نسبة الربح المتوقعة من الاشتراك في الصندوق بناءً على دراسة السوق، شريطة أن يكون ذلك على سبيل التقريب والتوقع.
- يجب على مدير الصندوق الإفصاح التام عن جميع المصاريف المحملة على الصندوق.

#### المعايير الشرعية لبيع أصول الصندوق أو تأجيرها:

- لا يجوز للصندوق أن يحتسب أي فوائد ربوية في حال تأخر أي مشترٍ عن سداد التزاماته، وله اتخاذ الإجراءات القضائية المناسبة للحصول على مستحقاته.
- لا يجوز تأجير أي من أصول الصندوق إلى أي نشاط محرم شرعاً، كالتأجير إلى بنوك ربوية.

#### المعايير الشرعية لاستثمار نقدية الصندوق (عمليات المرابحة):

- أن تكون السلع محل البيع والشراء سلعاً مباحة.
- ألا تكون السلع التي يبيعها الصندوق أجلاً ذهباً أو فضة؛ لأنه لا يجوز بيع الذهب أو الفضة بيعاً أجلاً، أو عملات.
- ألا يبيع الصندوق السلع إلا بعد تملكها وقبضها القبض المعترف شرعاً، ويكون القبض بتسليم الوثائق المعينة التي تفيد ملكية الصندوق للسلع، أو بتسليم صور تلك الوثائق؛ سواءً أكانت تلك الوثائق شهادات حيازة أم شهادات إثبات التخزين.
- أن يشترط الصندوق على السمسار ألا يتصرف في السلع ببيع ونحوه أثناء ملكية الصندوق لها.
- ألا يبيع الصندوق السلع بالأجل لمن اشتراها منه؛ لئلا يكون ذلك من بيوع العينة المحرمة شرعاً.

الرئيس التنفيذي

ماجد بن علوش الهديب

مسؤول المطابقة والالتزام

حمد بن خالد المرزوقي