

تمت الموافقة على الطرح العام للوحدات في صندوق سامبا العقاري من قبل مجلس هيئة السوق المالية بتاريخ 1427/10/16 هـ (الموافق 2006/11/7م) وتم تحديثها بعد الحصول على موافقات هيئة السوق المالية بتاريخ 1440/06/21 هـ الموافق 2019/02/26 م

صندوق سامبا العقاري

(صندوق استثماري عقاري مفتوح ومتوافق مع معايير الهيئة الشرعية)

الشروط والأحكام

مدير الصندوق هو شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار، شركة شخص واحد مساهمة مقفلة مؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية وسجلها التجاري رقم 1010237159 ومرخصة من هيئة السوق المالية بموجب الرخصة رقم 37-07069.

يجب على المستثمرين قراءة هذه الشروط والأحكام بالكامل وطلب الاستشارة القانونية والضريبية والمالية والاستشارات الأخرى حسبما يقتضي الحال، قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بالصندوق.

إشعار هام

يجب على المستثمرين قراءة هذه الشروط والأحكام كافةً لصندوق سامبا العقاري (يُشار إليه فيما بعد باسم "الصندوق") وينبغي عليهم استشارة مستشار مالي مستقل قبل اتخاذ أي قرارات استثمارية. ويجب أن يكون المستثمرون على استعداد لتحمل كافة المخاطر والمسؤوليات المرتبطة بالقرار الاستثماري.

أُعدت هذه الشروط والأحكام من قبل شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار (يُشار إليها فيما بعد باسم "سامبا كابيتال" أو "مدير الصندوق")، وهي شركة شخص واحد سعودية مساهمة مقفلة ومرخصة من هيئة السوق المالية بموجب الرخصة رقم 07069-37 وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة من مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 193-1/2006 بتاريخ 1427/6/19 هـ (الموافق 2006/7/15 م) استناداً إلى نظام السوق المالية الصادر بموجب المرسوم الملكي رقم م/30 بتاريخ 1424/6/2 هـ (الموافق 2003/7/31 م) (يُشار إليها فيما بعد باسم "الأنظمة").

وتمت الموافقة على الطرح العام للوحدات في الصندوق من قبل مجلس هيئة السوق المالية في 1427/10/16 هـ الموافق 2006/11/7 م. وتم إجراء آخر تحديث لشروط وأحكام صندوق سامبا بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية بتاريخ 1440/02/19 هـ الموافق 2018/10/28 م. وبهذا يطرح مدير الصندوق الوحدات للجمهور مع مراعاة الشروط المبينة هنا. وتنظم هذه الشروط والأحكام الاستثمار في هذا الصندوق. ويُحظر استخدام هذه الشروط والأحكام لأي غرض آخر.

صندوق سامبا العقاري هو صندوق استثماري عقاري عام مفتوح ومتوافق مع معايير الهيئة الشرعية تم إنشاؤه وفقاً لأحكام الأنظمة ذات العلاقة. وهدف الصندوق هو تحقيق مكاسب رأسمالية متوسطة إلى طويل الأمد إلى مستثمريه عن طريق الاستثمار في مشاريع تطوير الأصول العقارية السكنية والتجارية والصناعية وحياسة وتطوير وبيع المباني القائمة في المملكة العربية السعودية والاستثمار في الشركات العقارية. ويعمل الصندوق في كافة الأوقات بالتوافق مع معايير الشريعة التي توافق عليها هيئة الرقابة الشرعية بالصندوق.

ينطوي الاستثمار في الصندوق على درجة عالية من المخاطرة وقد لا يكون مناسباً لكافة المستثمرين. وللتعرف على المزيد بشأن المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق، يُرجى الاطلاع على البند 2(ز) من هذه الشروط والأحكام.

يتحمل مدير الصندوق المسؤولية عن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ويؤكد على أن هذه المعلومات لا تتضمن أي بيانات خاطئة أو مضللة حسب علمه (بعد بذل العناية المعقولة للتحقق منها) وأنه لم يتم إغفال أي أمور يتعين الإفصاح عنها وفقاً للأنظمة وذلك كما في تاريخ هذه الشروط والأحكام. ولا ينبغي على المستثمرين التعامل مع آراء مدير الصندوق الواردة هنا على أنها توصية لشراء الوحدات في الصندوق.

لا يفوض مدير الصندوق أي وسيط أو سمسار أو أي شخص آخر بإصدار أي إعلان أو تقديم أية معلومات أو الادلاء بأية بيانات ترتبط بطرح أو بيع وحدات الصندوق. وإذا تم القيام بأي إعلانات أو تقديم أية معلومات أو الادلاء بأية بيانات على ذلك النحو، فلا ينبغي الاعتماد عليها ولا يجوز التعامل معها على أنه قد تم اعتمادها من قبل مدير الصندوق.

لا تشكل هذه الشروط والأحكام طرْحًا ولا يجوز استخدامها كطرح أو دعوة لحيازة أي وحدات في الصندوق من قبل أي شخص في أي دولة لا يُعتبر هذا الطرح فيه قانونيًا أو مسموحًا به، ولا تُطرح هذه الوحدات لأي شخص يحظر النظام طرح وحدات هذا الصندوق عليه.

وينبغي على المستثمرين عدم اعتبار هذه الشروط والأحكام بحكم استشارة بخصوص أي أمور قانونية أو ضريبية أو استثمارية أو أمور أخرى. وعلى المستثمرين أيضًا الاستفسار عما يلي:

- أ) المتطلبات القانونية النافذة في دولهم بشأن تملك وحدات الصندوق أو استردادها أو التصرف فيها.
- ب) التبعات على الدخل المتحصل عليه من تملك وحدات في الصندوق والعواقب الضريبية الأخرى التي يمكن تطبيقها في دولهم نتيجة لتملك أو استرداد الوحدات أو التصرف فيها.

ينبغي على المستثمرين التشاور مع من يمثلونهم، بما في ذلك المحاسبين والمستشارين القانونيين، فيما يتعلق بالأمور القانونية والضريبية والأمور الأخرى الخاصة بالصندوق أو الاستثمار فيه.

جدول المحتويات

1-	دليل الصندوق	4.....
2-	التعريفات	6.....
3-	ملخص الشروط والأحكام	8.....
	الشروط والأحكام	11.....
أ-	اسم الصندوق ونوعه	11.....
ب-	المقر الرئيسي لمدير الصندوق	11.....
ج-	مدة الصندوق	12.....
د-	أهداف الصندوق	12.....
هـ-	وصف الأهداف الاستثمارية للصندوق	12.....
و-	الاستراتيجية الاستثمارية للصندوق	12.....
ز-	مخاطر الاستثمار في الصندوق	14.....
ط-	الاشتراك	17.....
ي-	الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة	18.....
ك-	تثمين أصول الصندوق	22.....
ل-	تداول وحدات الصندوق	22.....
م-	حالات انقضاء الصندوق	24.....
ن-	مجلس إدارة الصندوق	24.....
س-	مدير الصندوق	27.....
ع-	أمين الحفظ	29.....
ف-	المطور	29.....
ص-	المحاسب القانوني	30.....
ق-	القوائم المالية	30.....
ر-	تضارب المصالح	30.....
ش-	رفع التقارير لمالكي الوحدات	31.....
ت-	المعلومات أخرى	32.....
ث-	تعديل شروط الصندوق وأحكامه	35.....
خ-	النظام المطبق	35.....

الملاحق:

الملحق أ-	معايير الهيئة الشرعية	36.....
الملحق ب -	ملخص الافصاح المالي	37.....
الملحق ج-	مثال توضيحي لطريقة حساب المؤشر الارشادي للصندوق	38.....

دليل الصندوق

اسم الصندوق:	صندوق سامبا العقاري
مدير الصندوق: شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار، شركة شخص واحد مساهمة مقفلة ومؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، بموجب سجل تجاري رقم 1010237159 ومرخصة باعتبارها "شخص مرخص له" بموجب رخصة هيئة السوق المالية رقم 07069-37. شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار برج المملكة شارع العليا ص.ب: 220007 الرياض 11311، المملكة العربية السعودية www.sambacapital.com	
المطورون: شركة عقارات للتطوير والاستثمار العقاري المحدودة (عقارات) ص.ب: 51344 جدة 21543، المملكة العربية السعودية الشركة السعودية للتطوير العقاري المحدودة (سريدكو) ص.ب: 12944 جدة 21483، المملكة العربية السعودية الشركة السعودية لخدمات التقسيط المحدودة (سيسكو) ص.ب: 10402 جدة 21331، المملكة العربية السعودية شركة العيسائي للتطوير والتنمية (أدكو) ص.ب: 4199 جدة 23326، المملكة العربية السعودية كل مطور من المطورين المذكورين أعلاه هو شركة تابعة لمجموعة شركات قاسم العيسائي المحدودة شركة مجموعة عمر قاسم العيسائي المحدودة (أوكاج) ص.ب: 3035 جدة 21471، المملكة العربية السعودية	
أمين الحفظ: شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار برج المملكة، شارع العليا	

ص.ب: 220007 الرياض 11311 المملكة العربية السعودية www.sambacapital.com	
برايس ووتر هاوس كوبرز برج المملكة، الطابق الحادي والعشرين طريق الملك فهد الرياض 11414 المملكة العربية السعودية www.pwc.com	المحاسب القانوني
فضيلة الشيخ/ عبدالله المنيع فضيلة الشيخ/ د. عبدالله المطلق فضيلة الشيخ/ د. محمد علي القري ويقدم البند 2(ت)(4) من هذه الشروط والأحكام مؤهلات أعضاء هيئة الرقابة الشرعية.	هيئة الرقابة الشرعية:
المثمنين العقاريين لأصول الصندوق هم: - مؤسسة مكتب كون مكة للعقار (ري/ماكس كون)، سجل تجاري رقم 4031054078، ص.ب: 300374، مكة المكرمة 21955، المملكة العربية السعودية - شركة أريز للإستثمار التجاري المحدودة (سنشري 21 السعودية)، سجل تجاري رقم 1010178938، ص.ب: 300374، الرياض 11372، المملكة العربية السعودية. في حال وجود فرص استثمارية جديدة، يجوز لمدير الصندوق طلب إجراء تثمين من قبل مثمنين عقاريين آخرين مرخصين في المملكة.	المثمن العقاري:

التعريفات

"يوم الإعلان": هو يوم الخميس الثاني بعد كل يوم تامين.

"استمارة الطلب": هي استمارة الاشتراك التي تستكمل من كل مستثمر محتمل في الصندوق.

"المحاسب القانوني": هو شركة برايس ووتر هاوس كوبرز، المحاسب القانوني للصندوق، أو غيره من المحاسبين القانونيين المرخصين في المملكة العربية السعودية والذين يتم اعتمادهم من قبل مجلس إدارة الصندوق.

"يوم العمل": هو كل يوم تكون فيه سوق المالية السعودية (تداول) مفتوحة للتداول.

"هيئة السوق المالية" أو "المنظم" أو "الهيئة": هي هيئة السوق المالية السعودية.

"أمين الحفظ": هو سامبا كابيتال أو أي أمين حفظ مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بصفته أمين حفظ أصول الصندوق.

"يوم التعامل": هو آخر يوم أربعاء من كل شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية (وإذا لم يكن هذا اليوم يوم عمل، فعندئذ يكون يوم التعامل هو يوم الأربعاء السابق له مباشرة والذي يكون يوم عمل).

"المطور": هو أحد المطورين الآتين:- (1) شركة عقارات للتطوير والاستثمار العقاري المحدودة؛ (2) الشركة السعودية للتطوير العقاري المحدودة؛ (3) الشركة السعودية لخدمات التقسيط المحدودة؛ (4) شركة العيسائي للتطوير والتنمية.

"مجلس إدارة الصندوق": هو مجلس إدارة الصندوق والمعين أعضائه من قبل مدير الصندوق وفقاً للوائح والذي يكون مسؤولاً عن الاشراف على أداء مدير الصندوق.

"مدير الصندوق": هو سامبا كابيتال، شركة سعودية شخص واحد مساهمة مقفلة مرخصة باعتبارها "شخص مرخص له" من هيئة السوق المالية بموجب الرخصة رقم 37-07069 وتاريخ 10 جمادى الآخرة 1428 هـ.

"الصندوق": هو صندوق سامبا العقاري

"الصندوق المفتوح": هو صندوق مفتوح المدة.

"سجل الصندوق": هو سجل مالكي الوحدات في الصندوق.

"الاهمال": هو تصرف يخالف معايير السلوك التي تنظمها اللوائح المعمول بها لحماية الآخرين من خطر الضرر غير المعقول.

"الأصول العقارية": هي الموارد العقارية ذات القيمة الاقتصادية ومثال ذلك المباني سواء كانت سكنية، تجارية أو صناعية بالإضافة الأراضي الخام أو المطورة.

"تطوير الأراضي": ويشمل ذلك تطوير البنية التحتية للأراضي من شوارع، أرصفة، صرف صحي، إنارة، شبكة للهاتف الثابت وغيرها حسب اشتراطات البلدية وفقاً للمخطط المتعمد للمشروع.

"تطوير العقار": ويشمل ذلك تطوير المباني والأراضي حسب التصاريح رخص البناء والمخططات المتعمدة من البلدية لذلك المشروع سواء كانت مشاريع سكنية، تجارية أو صناعية.

"أصول مدرة للدخل": وتشمل العقارات السكنية، التجارية والصناعية التي تحقق حالياً عوائد بشكل دوري وذلك من خلال تأجيرها أو متوقع تحقيقها للعوائد في حالة تأجيرها. مثالها: المجمعات السكنية، المحلات والمعارض والأسواق التجارية، الأبراج السكنية و/أو التجارية، المستودعات والورش الصناعية وغيرها من الأصول المدرة للدخل.

"صناديق النقد": وهي الصناديق التي تستثمر في بشكل رئيسي بالأدوات المالية قصيرة الأجل والودائع كما يستثمر أيضاً في الصكوك والسندات المالية والمنتجات المالية المهيكلية التي يتم إصدارها بالريال السعودي أو الدولار الأمريكي

"صافي أصول الصندوق" يعني قيمة إجمالي أصول الصندوق ناقصاً قيمة إجمالي التزامات الصندوق (بما في ذلك الرسوم المذكورة أعلاه).

"اللوائح": هي لوائح صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1-193-2006 بتاريخ 1427/6/19 هـ (الموافق 2006/7/15 م) بناءً على قانون سوق المال الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/30 بتاريخ 1424/6/2 هـ (الموافق 2003/7/31 م).

"السعودية" أو "المملكة": هي المملكة العربية السعودية.

"معايير الهيئة الشرعية": هي المعايير التي تحددها هيئة الرقابة الشرعية.

"هيئة الرقابة الشرعية": هي هيئة الرقابة الشرعية للصندوق والتي تتألف من علماء في علوم الشريعة والتي ورد تفصيلها في البند 2(ت)(4).

"الشروط والأحكام": هي أحكام وشروط الصندوق.

"وحدة أو وحدات": حصة أي مالك في الصندوق والذي يتكون من وحدات أو جزء منها، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.

"مالك أو حامل الوحدات": هو أي مستثمر يستحوذ على وحدة أو أكثر في الصندوق.

"يوم التثمين": هو آخر يوم أربعاء من كل شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية (وإذا لم يكن هذا اليوم يوم عمل، عندئذ يكون يوم التثمين هو يوم الأربعاء السابق له مباشرة والذي يكون يوم عمل).

"نظام ضريبة القيمة المضافة": نظام ضريبة القيمة المضافة في المملكة العربية السعودية ولائحته التنفيذية.

"ضريبة القيمة المضافة": ضريبة القيمة المضافة التي تفرض على استيراد وتوريد السلع والخدمات في كل مرحلة من مراحل الإنتاج والتوزيع وتشمل التوريد المفترض.

ملخص الشروط والأحكام

الصندوق:

صندوق سامبا العقاري، صندوق استثماري عقاري عام مفتوح ومتوافق مع معايير الهيئة الشرعية ومؤسس بموجب أنظمة ولوائح المملكة العربية السعودية، وتنظمه هيئة السوق المالية السعودية وتم طرحه وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري (يُشار إليها فيما بعد باسم "الأنظمة").

مدير الصندوق:

يُدار الصندوق من قبل شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار، شركة شخص واحد مساهمة مقفلة ومؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، بموجب سجل تجاري رقم 1010237159 ومرخصة باعتبارها "شخص مرخص له" بموجب رخصة هيئة السوق المالية رقم 07069-37 (يُشار إليها فيما بعد باسم "سامبا كابيتال" أو "مدير الصندوق").

مجلس إدارة الصندوق:

يُعيّن مدير الصندوق مجلس إدارة الصندوق (يُشار إليه باسم "مجلس إدارة الصندوق") وفقاً للأنظمة. يكون ما نسبته ثلث أعضاء مجلس إدارة الصندوق على الأقل أعضاء مستقلين ولا يكون عدد الأعضاء المستقلين في جميع الأحوال أقل من اثنين. أعضاء مجلس إدارة الصندوق هم:

- السيد/الباجي طقطق.
- السيد/ محمد عبد الشكور جزار- رئيس. (عضو مستقل)
- السيد / فهد الدهيس المالكي – عضو مستقل
- السيد / صالح علي الصقير

أمين الحفظ:

تتولى شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار منصب أمين حفظ أصول الصندوق. ويتم تسجيل العقارات التابعة للصندوق باسم شركة تابعة لأمين الحفظ. يحق لمدير الصندوق الاعتماد على خدمات واحد أو أكثر من المطورين ويعيّن حالياً المطورين الآتي ذكرهم:

المطور:

- شركة عقارات للتطوير والاستثمار العقاري المحدودة (عقارات).
- الشركة السعودية للتطوير العقاري المحدودة (سريدكو).
- الشركة السعودية لخدمات التقسيط المحدودة (سيسكو).
- شركة العيسائي للتطوير والتنمية (أدكو).
- كل مطور من المطورين المذكورين أعلاه يعد شركة تابعة لمجموعة عمر قاسم العيسائي المحدودة (أوكاج).

أهداف الصندوق:

تحقيق مكاسب رأسمالية على المدى المتوسط إلى المدى الطويل. الاستثمار في الأصول العقارية السكنية والتجارية والصناعية وحياسة وتطوير وبيع المباني القائمة في المملكة العربية السعودية والاستثمار في الشركات العقارية (أي الشركات العقارية المدرجة والمتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية).

استراتيجية الصندوق:

مخاطر الاستثمار في	ينطوي الاستثمار في الصندوق على نسبة عالية من المخاطر. لمزيد من المعلومات، يُرجى الاطلاع
الصندوق:	على بيان المخاطر في البند 2(ز) من هذه الشروط والأحكام.
نوع الصندوق:	عام مفتوح
عملة الصندوق:	الريال السعودي.
سعر الوحدة عند بدء	10 ريال سعودي.
الصندوق:	
الحد الأدنى لمبلغ	25,000 ريال سعودي.
للإشتراك:	
الحد الأدنى لمبلغ	5,000 ريال سعودي.
الإشتراك الإضافي:	
الحد الأدنى لمبلغ	5,000 ريال سعودي (باستثناء ما يسمح بخلاف ذلك لمشتري برامج خطط الادخار كما هو
الاسترداد:	موضح في الفقرة (2) ط من هذه الشروط والأحكام).
أيام قبول طلبات	تقبل طلبات الإشتراك والاسترداد في أي يوم عمل.
الإشتراك والاسترداد:	
مواعيد استلام طلبات	قبل الساعة الواحدة بعد الظهر بتوقيت الرياض كل يوم ثلاثاء سابق ليوم التثمين ذي
الإشتراك:	الصلة.
أيام التثمين:	تُقيم أصول الصندوق على أساس نصف سنوي (كل ستة شهور). ويكون يوم التثمين هو آخر
	يوم أربعاء من كل شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية (وإذا لم يكن هذا اليوم يوم عمل،
	عندئذ يكون يوم التثمين هو يوم الأربعاء السابق له مباشرة والذي يكون يوم عمل).
يوم التعامل:	يكون يوم التعامل هو آخر يوم أربعاء من كل شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، وإذا
	لم يكن هذا اليوم يوم عمل، فعندئذ يكون يوم التعامل هو يوم الأربعاء السابق له مباشرة
	والذي يكون يوم عمل.
أيام الاعلان:	يكون يوم الاعلان هو يوم الخميس من الأسبوع التالي ليوم التثمين، وإذا لم يكن هذا اليوم
	يوم عمل، فيكون يوم العمل التالي مباشرة هو يوم الاعلان.
تاريخ تسوية/دفع عوائد	في يوم العمل الثلاثين بعد يوم التثمين ذي الصلة.
الاسترداد:	
رسوم الإشتراك:	يدفع كل مستثمر ما نسبته 1.75% من مبلغ الإشتراك وقت الإشتراك في وحدات الصندوق
	بالإضافة إلى 5% ضريبة القيمة المضافة.
رسوم الادارة:	1% سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق تُدفع بشكل نصف سنوي (أي محسوبة عن الأيام
	الفعلية بشكل نصف سنوي عند كل تقييم باعتبار أن السنة 360 يوماً) بالإضافة إلى 5%
	ضريبة القيمة المضافة.
رسوم أداء المطور:	من المتوقع أن الصندوق سوف يدفع لكل مطور رسوم أداء وقت تصفية كل عقار. وقد تم
	التفاوض والاتفاق حول رسوم الأداء في ظروف مماثلة. ويُشار إلى أن رسوم أداء المطور تختلف
	من مطور لآخر. ويتم احتساب رسوم الأداء المقدرة لكل مشروع في كل يوم تثمين بناءً على قيم

عقارات الصندوق المعنية والتي سيتم انعكاسها في صافي قيمة الأصول بالإضافة الى 5% ضريبة القيمة المضافة.

رسوم المطورين الأخرى: قد يدفع الصندوق لكل مطور بعض الرسوم الأخرى كما هو موضح في الفقرة (ي) إلى جانب رسوم الأداء. وإذا تمت حيازة العقار المعني من غير مجموعة العيسائي، يتم أيضاً دفع الرسوم الاضافية التالية من قبل الصندوق إلى المطور ذي الصلة بالإضافة الى 5% ضريبة القيمة المضافة:

- رسوم الاستحواذ على عقار جديد بنسبة 1.5%:2.5% من سعر الشراء.
- رسوم بيع العقار بنسبة 2.5% من سعر البيع.

تكرار الاسترداد:

- للمستثمرين استرداد وحداتهم في الأوقات التالية وبالمبالغ التالية:
- لا يسمح بالاسترداد في السنة الأولى من حيازة المستثمر للوحدات.
- خلال السنوات الثانية والثالثة والرابعة من استثمارهم في الصندوق، يجوز لحاملي الوحدات استرداد حتى ما نسبته 25% من الوحدات التي يملكونها وذلك بشكل سنوي.
- لا يوجد حد لنسبة الاسترداد خلال السنة الخامسة وما يليها.
- علماً بأنه في حال بلغت قيمة طلبات الاسترداد - عند أي يوم تعامل - ما يزيد عن 10% من قيمة صافي أصول الصندوق، يحق لمدير الصندوق تأجيل أو تخفيض طلبات الاسترداد بين كافة المتقدمين و معالجة طلبات استرداد لا تزيد قيمتها عن 10% من قيمة صافي أصول الصندوق بحيث يتم استرداد الوحدات بشكل تناسبي بين المتقدمين لاسترداد وحداتهم وبذلك يتم ترحيل طلبات الاسترداد غير المعالجة بالكامل إلى يوم الاسترداد التالي علماً أنه لن تكون لها اسبقية ويتم استرداد الوحدات بناءً على سعر الاسترداد المنطبق في اليوم ذات العلاقة.

رسوم الاسترداد:

يقوم الصندوق بتحميل رسوم استرداد على حاملي الوحدات من تاريخ أول تقييم لاشتراك مالك الوحدات على النحو الآتي:

- قبل نهاية السنة الثانية: 1.50% من صافي قيمة أصول الوحدات المستردة.
- السنة الثالثة: 1% من صافي قيمة أصول الوحدات المستردة.
- السنة الرابعة: 0.75% من صافي قيمة أصول الوحدات المستردة.
- السنة الخامسة وما بعدها: لا يوجد رسوم استرداد.

نفقات الصندوق:

يكون الصندوق مسؤولاً عن كافة تكاليف المشاريع، مثل تكلفة حيازة الأرض وتكلفة تطوير المشروع.

يكون الصندوق مسؤولاً عن نفقاته الادارية والمهنية والتشغيلية والنفقات الأخرى، مثل: رسوم الحفظ والمكافآت المدفوعة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق ونفقات التقويم والمحاسب القانوني والمصاريف القانونية والاستشارية والتقاضي ونفقات النشر. وليس من المتوقع أن تتعدى هذه النفقات الادارية والمهنية والتشغيلية والنفقات الأخرى 0.50% من صافي قيمة

الأصول بالصندوق كل سنة.

الالتزام بمعايير الهيئة يقوم الصندوق بالاستثمارات وإدارة شؤونه بطريقة تتوافق مع معايير الهيئة الشرعية. ويعين مدير الصندوق هيئة الرقابة الشرعية لمراقبة أعمال الصندوق وضمان توافقها مع المعايير المذكورة بشكل دائم.

النظام المطبق: يخضع الصندوق لأنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح التي تُصدرها هيئة السوق المالية. تاريخ الطرح: تم طرح الصندوق بتاريخ 7 فبراير 2007م.

معايير قياس أداء الصندوق - 25% من نسبة عائد التوزيعات النقدية لأسهم الشركات العقارية المدرجة (مرجحاً بالقيمة السوقية). - 15% من ارتفاع قيمة الأسهم في الشركات العقارية (مرجحاً بالقيمة السوقية). - 60% من نسبة العائد على سلة صكوك ذات فترة استحقاق تبلغ ثلاثة أعوام بناءً على العائد عند موعد الاستحقاق.

الشروط والأحكام:

(1) المقدمة:

تتضمن هذه الشروط والأحكام الخاصة بطرح وحدات "صندوق سامبا العقاري" ("الصندوق") وتشغيله، وهو صندوق استثمار عقاري عام مفتوح ومتوافق مع معايير الهيئة الشرعية، وتم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية ("المملكة العربية السعودية" أو "المملكة") وفق لائحة صناديق الاستثمار العقاري ("الأنظمة") الصادرة من قبل مجلس هيئة السوق المالية السعودية ("هيئة السوق المالية") ويدار من قبل شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار ("سامبا كابيتال" أو "مدير الصندوق") وهي شخص مرخص له بموجب الترخيص رقم 07069-37 الصادر عن هيئة السوق المالية.

لا يجوز أن يتعامل المستثمرون مع محتويات هذه الشروط والأحكام على أنها تمثل استشارة استثمارية أو ضريبية أو زكوية أو قانونية، بل يجب على جميع المستثمرين الاطلاع على هذه الشروط والأحكام والتحري والتحقق بأنفسهم من فرص الاستثمار في الصندوق، وذلك بخصوص المزايا والمخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق. ويُنصح المستثمرون باستشارة مستشاريهم المهنيين ومديري الثروات ومستشاري الضريبة ومستشاريهم القانونيين أو المحاسبين بشأن شراء وحيازة وحدات الصندوق والتصرف فيها.

يكون للعبارات المذكورة في هذه الشروط والأحكام المعاني الموضحة قرين كل منها في الملحق رقم (أ).

(2) الشروط والأحكام:

أ. اسم الصندوق ونوعه:

اسم الصندوق هو "صندوق سامبا العقاري". وهو صندوق استثمار عقاري عام مفتوح ومتوافق مع معايير الهيئة الشرعية تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية وفق اللوائح التنفيذية ذات العلاقة.

ب. عنوان الموقع الرئيسي لمدير الصندوق وموقعه الإلكتروني:

الاسم : شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار

العنوان : برج المملكة، شارع العليا

ص.ب: 220007

الرياض 11311

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.sambacapital.com

الرقم المجاني داخل المملكة العربية السعودية: 8001245599

من خارج المملكة: 00966114149888

ج. مدة الصندوق:

يكون الصندوق مفتوح المدة، ويستمر في مزاولة عملياته دون توقف لحين إنهائه وفق ما هو منصوص عليه في البند (2)م) من هذه الشروط والأحكام. وقد بدأت عمليات الصندوق في 1427/12/18 هـ (الموافق 2007/1/7 م). ويعتزم مدير الصندوق طرح وحدات في الصندوق طيلة مدة الصندوق، ويمكن أثناء قيامه بذلك أن تزيد قيمة أصول الصندوق. ويجوز للملكي الوحدات أن يستردوا بعض أو جميع وحداتهم خلال مدة الصندوق وفقاً للقيود المذكورة في فقرة تكرار الاسترداد، مما قد يخفف من قيمة أصوله.

د. أهداف الصندوق:

الهدف الاستثماري للصندوق هو تحقيق مكاسب رأسمالية للمستثمرين على المدى المتوسط والبعيد كما أنه سيتم إعادة استثمار أي مكاسب محققة.

هـ. وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية:

يهدف الصندوق إلى تحقيق أهدافه عن طريق الاستثمار في الأصول العقارية في المملكة وأسهم الشركات العقارية المدرجة في سوق الأوراق المالية السعودية (تداول) وصناديق النقد وكذلك الصناديق الاستثمارية العقارية العامة، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

و. ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه:

1. وصف لنوع (أنواع) الأصول العقارية التي يستثمر فيها الصندوق:

يجوز للصندوق القيام بالأنشطة التالية:

- (1) الاستحواذ و/أو تطوير الأصول العقارية في المملكة بما في ذلك الأراضي الخام و/أو المطورة والمباني والعقارات السكنية، التجارية والصناعية.
- (2) الاستحواذ و/أو تطوير الأصول العقارية المدرة للدخل، المباني القائمة سواء كانت سكنية، تجارية، فندقية أو صناعية وذلك لبيعها أو تأجيرها. ويمكن للصندوق أن يطور أراضي مملوكة له أو مستأجرة بغرض امتلاك أصول مدرة للدخل لغرض تأجيرها.
- (3) بيع و/أو تأجير الأراضي والمباني التجارية والسكنية والصناعية بالتقسيط.
- (4) امتلاك حصص أغلبية أو أقلية في مشاريع عقارية.

(5)

الاستثمار في الشركات العقارية المدرجة في تداول.

(6)

الاستثمار في الصناديق الاستثمارية العقارية العامة، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

وقد يستثمر الصندوق أيضاً في صناديق النقد المتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية والمرخصة من هيئة السوق المالية (بما في ذلك تلك الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق بنسبة لا تتجاوز 20% من صافي أصول الصندوق) والتي تستثمر في شكل رئيسي بالأدوات المالية قصيرة الأجل كما يستثمر أيضاً في الصكوك والسندات المالية والمنتجات المالية المهيكلية التي يتم إصدارها بالريال السعودي أو الدولار الأمريكي.

قد يختلف هيكل المحفظة الاستثمارية للصندوق وتكوينها من وقت لآخر بناءً على الظروف والتقلبات في قيمة المحفظة.

يتوافق الصندوق واستثماراته في جميع الأوقات مع الأنظمة السارية والمتعلقة بتملك العقار في المملكة ، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره..

2. سياسات تركيز الاستثمار:

يعتزم الصندوق الاستثمار فقط في الأصول العقارية والشركات والصناديق في المملكة.

تكون نسب تنوع الاستثمارات بالصندوق على النحو التالي:

(1) الاستثمار في أسهم الشركات العقارية والصناديق الاستثمارية العقارية العامة، بما في ذلك صناديق الاستثمار

العقارية المتداولة لن يتجاوز ما نسبته 50% من صافي قيمة أصول الصندوق.

(2) الاستثمار في المشاريع العقارية (فيما يتعلق بمشاريع التطوير الجديدة أو المشاريع قيد التطوير) مجتمعة

لن يتجاوز ما نسبته 90% من صافي قيمة أصول الصندوق.

(3) الاستثمار في صناديق النقد المتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية والمرخصة من قبل هيئة السوق المالية

(بما في ذلك تلك الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق) لن يتجاوز ما نسبته 20% من صافي قيمة

أصول الصندوق.

(4) لا يجوز أن يستثمر الصندوق في أي مشروع عقاري إلا إذا كان المطور أو شركاته التابعة يستثمرون على

الأقل ما نسبته 20% من المشروع ذات العلاقة.

الحد الأدنى	الحد الأعلى	فئة الأصل
0%	90%	المشاريع العقارية المباشرة
0%	50%	أسهم الشركات العقارية المدرجة بالسوق السعودي و الصناديق الاستثمارية العقارية العامة، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقارية المتداولة
0%	20%	صناديق النقد المتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية
0%	100%	النقد

تعتبر النسب السابقة نسب استرشادية وتخضع للمراجعة الدورية من قبل مدير الصندوق. ويجوز تعديل هذه

النسب بموافقة مجلس إدارة الصندوق إذا اعتبر ذلك في مصلحة مالكي الوحدات. وفي حال تعديل النسب

السابقة، فسيتم إجراء ذلك وفقاً للوائح والتعليمات ذات العلاقة.

3. صلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات:

يجوز لمدير الصندوق وفقاً لتقديره الخاص وبمقدار ما يسمح به النظام أن يحصل على تمويل من شركة سامبا كابيتال أو من أي طرف آخر، وذلك بأفضل النسب المتوفرة في السوق. ويجب أن لا تزيد قيمة هذا التمويل عن نسبة 10% من صافي قيمة أصول الصندوق وأن تستخدم في الاستثمارات و/أو لسد النقص المؤقت في السيولة. ويجب تسديد هذا التمويل خلال عام واحد من تاريخ الحصول عليه ما لم يحدد مدير الصندوق غير ذلك ويجب أن يتوافق التمويل مع معايير الهيئة الشرعية.

4. وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق:

يجوز للصندوق استعمال النقد المتوافر في استثمارات في صناديق النقد المطروحة طرْحاً عاماً المتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية والمرخصة من قِبَل هيئة السوق المالية (بما في ذلك تلك الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق) والتي تستثمر في الصكوك والسندات المالية والمنتجات المهيكلّة التي تصدر بالريال السعودي أو الدولار الأمريكي.

ز. مخاطر الاستثمار في الصندوق:

- ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر كبيرة ولذلك فإنه يناسب فقط الأشخاص الذي يمكنهم تحمل خسارة كامل استثماراتهم في الصندوق والأشخاص الذين لا يحتاجون سيولة في استثمارهم. وفيما يلي قائمة غير حصرية بعوامل المخاطر التي ينبغي مراعاتها بعناية عند تقييم الاستثمار في الوحدات المطروحة. ومن المهم أن يراجع المستثمرون المحتملون عن كثب وأن يفهموا عوامل المخاطر المذكورة قبل القيام بالاستثمار في الصندوق.

يتحمل كل مستثمر المسؤولية كاملة عن أي خسارة مالية ناتجة من الاستثمار في الصندوق ما لم تكن تلك الخسارة بسبب إهمال أو تقصير متعمد من قبل مدير الصندوق.

طبيعة مخاطر الاستثمار:

يتطلب الاستثمار في الصندوق التزاماً حسب المبين في هذه الشروط والأحكام دون وجود ضمانات لتحقيق عائد على رأس المال المستثمر. ولا يوجد ضمان بأن الصندوق سوف يكون قادراً على تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب، أو في أي وقت على الإطلاق.

مخاطر السيولة وعدم القدرة على تسيل الأصول:

وتعتبر أصول الصندوق بشكل عام غير قابلة للتسيل السريع ويمكن أن يصعب بيعها أو التصرف فيها على نحو آخر، وإذا تم بيعها من المحتمل ألا تحقق السعر الذي يتوقعه مدير الصندوق كقيمة عادلة لها أو لا يمكن بيعها في غضون الإطار الزمني الذي ينشده الصندوق. وعليه، قد لا يحقق الصندوق أي عائد على أصوله ويمكن أن يخسر المستثمر بعض أو جميع رأس ماله الذي استثمره.

مخاطر الاستثمار في صناديق أخرى:

قد يستثمر الصندوق بحسب هذه الشروط والأحكام في صناديق أخرى سواء كانت صناديق عقارية عامة أو صناديق سيولة متوافقة مع معايير الهيئة الشرعية وعليه فإن أي انخفاض في قيمة هذه الاستثمارات سيؤثر سلباً على سعر وحدة الصندوق.

مخاطر انحراف النتائج الفعلية عن المستهدفة:

قد تنخفض عوائد أي مشروع من مشاريع الصندوق العقارية عن العوائد المتوقعة لها من قبل مدير الصندوق

بسبب أحد الحالات التالية: تأخر إصدار التراخيص، تغير اشتراطات التراخيص من قبل الجهات المختصة، نقص في مواد البناء أو العمالة في السوق، تأخر أو تعثر للمقاول، التقلبات والتغيرات في السوق العقاري وغيرها من الأسباب مما قد ينعكس سلبا على سعر الوحدة.

مخاطر الاعتماد على موظفي مدراء الصندوق:

يعتمد مدير الصندوق على موظفين ومدراء متخصصين ذوي خبرة في إدارة الصندوق، وإن خسارة لأي من هؤلاء الموظفين قد يثر على أداء الصندوق.

مخاطر الاقتراض:

يجوز للصندوق الاقتراض بحد أقصى ما نسبته 10% من صافي قيمة أصول الصندوق بما يتوافق مع البند 3 من الفقرة (و) وفي حالة الاقتراض قد يكون هناك أثرا سلبيا على سعر الوحدة بسبب التكاليف التمويلية الخاصة بالقرض والمتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية ، وفي حالة عدم قدرة الصندوق على وفاء القرض قد يخسر جزء أو كامل أصوله المقدمة كضمان لهذا القرض.

مخاطر المطور:

الصندوق يعتمد على مطوريه في عملية اختيار العقارات المراد الاستحواذ عليها عطفًا على خبرتهم العقارية وفي حال عدم التوفيق في اختيار العقار قد ينجم عن ذلك أثر سلبي على أداء الصندوق. كما يعتمد عليهم أيضا في استخراج التراخيص اللازمة للتطوير ثم في تنفيذ المشاريع بشكل حصري. مما قد يؤثر على سعر الوحدة في حالة عدم تنفيذ المشروع بالشكل المطلوب.

مخاطر تضارب المصالح:

قد يواجه الصندوق حالات تضارب مصالح وذلك بسبب تولي مدير الصندوق وشركاته التابعة ومدراء وشركاء كل منها لمجموعة واسعة من العمليات في ما يتعلق بالنشاط العقاري أو التجاري. يجوز لمدير الصندوق ان يعمل بمثابة مستشار، أو أن يشارك في صناديق أخرى، شركات، أو حسابات بما في ذلك تلك التي لها نفس الأهداف الاستثمارية لتلك التي في الصندوق. يجوز لمدير الصندوق تقديم خدمات مماثلة للآخرين شريطة ألا تتأثر الخدمات التي تقدم للصندوق في جميع الأوقات، كما أنه سوف يسعى للتعامل مع حالات تضارب المصالح وفق أحكام اللوائح والتعليمات ذات العلاقة.

مخاطر فرض رسوم الأراضي البيضاء:

يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في الأصول العقارية ومنها الأراضي الخام و/أو الأراضي المطورة وعندما تصدر الجهات المختصة قرارات تقتضي بتطبيق رسوم سنوية على الأراضي البيضاء قد ينطبق ذلك على جزء أو جميع مشاريع الصندوق مما يترتب عليه دفع رسوم سنوية قد تخفض سعر وحدة الصندوق.

مخاطر توزيعات الأرباح:

لا يهدف الصندوق بشكل عام إلى توزيع أرباح أو غيرها من التوزيعات، لكنه يهدف إلى إعادة استثمار جميع دخل وأرباح الصندوق. ووفقًا لذلك، قد لا يكون الاستثمار في الصندوق مناسبًا للمستثمرين الراغبين في عوائد جارية لأغراض مالية أو ضريبية.

مخاطر الاستثمارات العقارية:

يخضع الاستثمار في الصندوق لمخاطر معينة مرتبطة بملكية الأصول العقارية والقطاع العقاري بشكل عام. ويمكن أن تتأثر قيمة الاستثمارات العقارية في الصندوق ويتبعها تأثر صافي قيمة الأصول للوحدات بشكل عكسي نتيجة

انخفاضات في القيمة العقارية وعدم سيولة الاستثمار والمخاطر المرتبطة بالظروف الاقتصادية العالمية والإقليمية والوطنية والمحلية والكوارث الطبيعية والارهاب والحروب والامتنال للقوانين البيئية والمسؤولية البيئية والارتفاعات في تكلفة التمويل والافراط في البناء والحالة المالية للمستأجرين وعدم إشغال العقارات لفترات طويلة والارتفاعات في الضرائب العقارية والتغيرات في أنظمة تقسيم المناطق والتأخيرات في البناء وتجاوزات التكاليف وعدم وجود غطاء تأمين على الخسائر أو وجوده بشكل غير كاف ومخاطر التمويل وزيادة المنافسة، بالإضافة إلى أسباب أخرى.

مخاطر تغير ظروف السوق:

سوف يعتمد الأداء المستقبلي للصندوق بشكل كبير على التغيرات التي تطرأ على ظروف العرض والطلب الخاصة بقطاع العقارات؛ والتي من الممكن أن تتأثر بالظروف الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية؛ والمنافسة المتزايدة والتي تؤدي إلى انخفاض في قيمة العقارات والتقلبات في العرض والطلب، لذا، فهذه التغيرات يمكن أن تحدث تأثيراً سلبياً كبيراً على أداء الصندوق وسعر الوحدة.

مخاطر التطوير العقاري

تشمل مخاطر بناء وتسويق مشروع عقاري جديد، على سبيل المثال لا الحصر، ما يلي:

(1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، (2) تجاوز التكاليف المحددة، (3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار أو مبيعات بالمعدلات المتوقعة، (5) القوة القاهرة. إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي والإشغال، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وتكاليف التطوير العقاري المتصلة بالمشاريع الغير مكتملة. ونظراً لأن الاستثمار في الوحدات هو استثمار غير مباشر في مشاريع إنشائية وتطويرية معينة، فإن إنجاز المشاريع سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات.

مخاطر تهمين العقارات:

يستند تهمين الأصول العقارية إلى الحسابات والتقديرات المعدة من قبل مثنين عقاريين خارجيين. وتعتبر التهمينات هي مجرد تهمين لقيمة العقار وليست تقدير دقيق للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار. ولمدير الصندوق استخدام الاجتهاد المعقول عند الاعتماد على تلك التهمينات. ومع هذا، فإن التغيرات التي قد تحدث في السوق العقاري السعودي يمكن أن تؤثر عكسياً على مدى موثوقية التقديرات الخاصة بقيمة العقارات والتي قد تؤثر على سعر الوحدة.

مخاطر عدم تنوع الاستثمارات:

من الممكن أن يحتفظ الصندوق ببضعة استثمارات كبيرة نسبياً لحجم أصول الصندوق. ولذلك فإن الأداء الضعيف لعدد قليل من الاستثمارات، أو أحد تلك الاستثمارات، يمكن أن ينتج عنه انخفاض أكبر في أصول الصندوق بالمقارنة مع الحالة التي تكون فيها الأصول موزعة على عدد أكبر من الاستثمارات مما قد يؤثر سلباً على سعر الوحدة.

مخاطر إخلال الأطراف الأخرى:

يتعرض الصندوق لمخاطر ترتبط بإخلال الأطراف الأخرى الذين يزاول الصندوق أعمالاً معهم ويمكن أيضاً أن يتكبد الصندوق مخاطر الإخفاق في التسوية. وفي ظروف معينة، قد يكون الصندوق مُعرضاً بالكامل لإخلال الأطراف الأخرى، بما في ذلك المديرين، والشركات العقارية المدرجة، ومالكي الأراضي، والمطورين، والبنوك المقرضة

والمطورين مما قد يؤثر على سعر الوحدة.

مخاطر عمليات الاسترداد الكبيرة:

إذا تم استلام طلبات استرداد تتجاوز ما نسبته 10% من صافي قيمة أصول الصندوق في يوم تعامل معين، قد لا يكون لدى الصندوق نقد كاف متوفر لتغطية طلبات الاسترداد، وقد يتسبب ذلك في تأخير في طلبات الاسترداد. علاوة على ذلك، قد يضطر الصندوق إلى تسيل جزء من أصوله في أوقات غير مناسبة لتغطية طلبات الاسترداد تلك. وقد يكون لذلك أثر عكسي على الاستثمارات بالصندوق وأدائه وعلى سعر الوحدة.

المخاطر النظامية والتشريعية والضريبية:

المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على التشريعات الحالية المنشورة وقت إصدار الشروط والأحكام. وقد تطرأ تغيرات نظامية وضريبية وزكوية وتشريعية في المملكة أو خارجها خلال مدة الصندوق، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته، أو المستثمرين الأفراد. ولا توجد حالياً ضرائب مفروضة على الصناديق الاستثمارية داخل المملكة ومع ذلك فليس هناك ضمان بأن نظام الضرائب الحالي المعمول به داخل المملكة لن يتغير.

المخاطر الضريبية :

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر ضريبية متنوعة، بعضها ينطبق على الاستثمار في الصندوق نفسه والبعض الآخر ينطبق على ظروف معينة قد تكون ذات صلة بمستثمر معين. ويؤدي تحمل الصندوق لمثل هذه الضرائب إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق وتخفيض أصوله وتخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق وبالتالي تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق وبالتالي انخفاض في سعر الوحدة. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها. إن رسوم الإدارة وجميع الرسوم المستحقة إلى سامبا كابيتال لا تشمل ضريبة القيمة المضافة التي يتم تحميلها بشكل منفصل وفقاً للمواد المنصوص عليها في نظام ولائحة ضريبة القيمة المضافة.

● مخاطر الاستثمار في الصندوق ليس كمخاطر وديعة في بنك:

لا يعتبر الاستثمار في الصندوق بمثابة وديعة في بنك أو غيره من مؤسسات الإيداع المؤمن عليها، وإنما هو حيازة وحدات في صندوق عقاري.

ط. الاشتراك:

(1) يمكن للمستثمرين الاشتراك في الوحدات في كل يوم تعامل (نرجو الاطلاع على تعريف يوم التعامل في قائمة التعريفات المحددة) ويتم إصدار الوحدات على أساس صافي قيمة الأصول المحددة في يوم التثمين ذي الصلة. ويجب أن يتم استلام أي طلب للاشتراك قبل الساعة 1:00 ظهراً بتوقيت مدينة الرياض في يوم الثلاثاء الذي يسبق مباشرة يوم التثمين ذي الصلة.

يجب على المستثمرين الراغبين في شراء الوحدات في الصندوق تعبئة نموذج طلب الاشتراك المعدة للغرض وتسليمها لمدير الصندوق والتي بموجبها يتم تسجيل طلب الاستثمار في الصندوق (يُشار إليها باسم "نموذج الطلب").

للاشتراك في وحدات الصندوق، يجب على المستثمر أن يفتح حساباً لدى مجموعة سامبا المالية ويودع فيه مبلغ الاشتراك. وعند استلام استمارة الطلب، تنسق مجموعة سامبا المالية وشركة سامبا كابيتال لضمان تخصيص

المبالغ للاستثمار في الصندوق. ويتحمل المستثمر المسؤولية منفرداً لضمان أن مبلغ الاشتراك كاملاً تم إيداعه وأنه متوفر في حسابه المفتوح مع مجموعة سامبا المالية قبل الاشتراك في وحدات الصندوق.

(2) وبصورة عامة، فإن الحد الأدنى لمبلغ الاشتراك هو 25,000 ريال سعودي والحد الأدنى لمبلغ الاشتراك الإضافي هو 5,000 ريال سعودي. ومع هذا، بالنسبة للأفراد المستثمرين في الصندوق من خلال خطة ادخار لأي شركة تتقدم بطلب لمدير الصندوق لإضافة الصندوق من ضمن الصناديق المتاحة لخطط البرامج الادخارية الخاصة بموظفيها أو من خلال برنامج مجموعة سامبا المالية للادخار الاستثماري، يكون الحد الأدنى لمبلغ الاشتراك هو 3,000 ريال سعودي والحد الأدنى لمبلغ الاشتراك الإضافي هو 500 ريال سعودي كل شهر.

يمكن لمدير الصندوق قبول اشتراكات عينية في الصندوق متى ما رأى في ذلك مصلحة للصندوق ومشاركه، و سيتم احتساب قيمة الاشتراك حسب القيمة السوقية للعقار وفقاً لتقييم المقيمين المعتمدين لدى الصندوق. بعد التأكد من القيام بالعناية الواجبة المناسبة المتعلقة بمعرفة العميل كما تقتضيه النظم القانونية السائدة، يخصص مدير الصندوق الوحدات للمستثمرين. ويحتفظ مدير الصندوق بالحق المطلق في رفض اشتراك أشخاص في الصندوق إذا أسفر هذا الاشتراك عن خرق لوائح أو أنظمة معمول بها في الصندوق والتي قد تفرضها الجهات النظامية من وقت لآخر.

إذا تم دفع قيمة الوحدات بعملة أخرى غير عملة الصندوق، يتم تحويل مبلغ عملة الدفع لعملة الصندوق من قبل مدير الصندوق بسعر صرف سامبا الساري في حينه، ويصبح الشراء نافذاً عند تحويل المبالغ إلى العملة الخاصة بالصندوق وبناءً على السعر المعلن عنه في يوم الاعلان.

التخصيصات:

بعد يوم التعامل، يخصص مدير الصندوق الوحدات للمستثمرين الجدد على أساس نسبي مقابل مساهمتهم. ويبلغ مدير الصندوق على الفور للمستثمرين الجدد بعدد الوحدات الصادرة لكل منهم.

ي. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

فيما يلي جدول يبين الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة المقرر أن يدفعها الصندوق و/أو مالكي الوحدات:

لكل اشتراك جديد أو إضافي حتى نسبة 1.75% من مبلغ الاشتراك تدفع لمرة واحدة لفائدة مدير الصندوق وقت الاشتراك بالإضافة الى 5% ضريبة القيمة المضافة. على مالكي الوحدات دفع الرسوم الآتية للصندوق عند استرداد الوحدات وهي كالتالي اعتباراً من تاريخ أول تقييم لكل اشتراك: ● قبل نهاية السنة الثانية: 1.50% من صافي قيمة أصول الوحدات المستردة. ● السنة الثالثة: 1% من صافي قيمة أصول الوحدات المستردة. ● السنة الرابعة: 0.75% من صافي قيمة أصول الوحدات المستردة. ● السنة الخامسة وما بعدها: لا يوجد رسوم استرداد. تُدفع جميع رسوم الاسترداد للصندوق وليس لمدير الصندوق.	(1) رسوم الاشتراك والاسترداد:
يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوماً سنويةً بنسبة 1% من أصول الصندوق بعد خصم	(2) رسوم

المصاريف الأخرى والالتزامات المستحقة ويستقطع بشكل نصف سنوي (أي محسوبة عن الأيام الفعلية بشكل نصف سنوي عند كل تقييم باعتبار أن السنة 360 يوماً) بالإضافة إلى 5% ضريبة القيمة المضافة.	الادارة:
لا توجد.	(3) مقابل خدمات الحفظ أو أي خدمة أخرى مقدمة من أمين الحفظ:
38,500 ريال سعودي في السنة ويتم استقطاع الرسم بشكل نصف سنوي عند كل تقييم للصندوق ويدفع حسب العقد الموقع مع المحاسب القانوني بالإضافة إلى 5% ضريبة القيمة المضافة	(4) رسوم المحاسب القانوني:
لا توجد قروض قائمة على الصندوق ولكن يجوز له الاقتراض ما نسبته 10% من صافي قيمة أصول الصندوق بما يتوافق مع البند 3 من الفقرة (و) وفي حالة الاقتراض قد تفرض على الصندوق تكاليف تمويلية خاصة بالقرض والمتوافقة مع معايير الهيئة الشرعية بأسعار السوق السائدة في حينه.	(5) عمولة ناتجة من قروض مالية للصندوق
لا توجد.	(6) رسوم متعلقة بتسجيل وحدات الصندوق، أو أي خدمة إدارية أخرى
	(7) رسوم أخرى
تكون رسوم الأداء المدفوعة للمطورين وقع التفاوض والاتفاق عليها بناءً على أساس الظروف المماثلة السائدة في السوق. ووفقاً للاتفاقيات المبرمة من قبل مدير الصندوق، يكون الصندوق مسؤولاً عن دفع رسوم أداء للمطورين وقت تسهيل كل عقار على حدة بناءً على معدل العائد الداخلي من نسب الأرباح الإضافية لكل مشروع وصافي الأرباح المستمدة من عوائد البيع. وتختلف معايير حساب رسوم الأداء من مطور لآخر على النحو الآتي:	(أ) رسوم أداء المطور

تطوير الأراضي			عقارات	
نسب معدل العائد الداخلي	0%-6.5%	6.5%-15.5%	ما يزيد عن 15.5%	
رسوم الأداء	بدون رسوم	32.5%	40%	

سريديكو		تنطبق على تطوير العقار		تنطبق على إدارة العقار
نسب معدل العائد الداخلي	0%-10%	ما يزيد عن 10%	على صافي الأرباح من قيمة البيع	
رسوم الأداء	بدون رسوم	30%	30%	

أدكو		تنطبق على الأراضي		تنطبق على تطوير العقار		تنطبق على إدارة العقار
نسب معدل العائد الداخلي	0%-6.5%	6.5%-15.5%	ما يزيد عن 15.5%	ما يزيد عن 10%	على صافي الأرباح من قيمة البيع	
رسوم الأداء	بدون رسوم	32.5%	40%	بدون رسوم	30%	

سيسكو			البيع بالتقسيط	
نسب معدل العائد الداخلي	0%-6%	6%-10%	ما يزيد عن 10%	
رسوم الأداء	بدون رسوم	25%	40%	

يتم احتساب رسوم الأداء المقدرة لكل مشروع في كل يوم تثمين بناءً على قيم العقارات المعنية ويتم انعكاسها في صافي قيمة أصول الصندوق كما أنها تدفع وقت تسيل كل عقار بالإضافة الى 5% ضريبة القيمة المضافة.

إذا تم الحصول على أصول عقارية معينة من مالك آخر غير مجموعة العيسائي، فسوف يتم دفع رسوم إضافية أخرى أيضًا بالإضافة الى 5% ضريبة القيمة المضافة من قبل الصندوق للمطور ذي العلاقة وذلك على النحو التالي:

- رسوم استحواذ بنسبة 1.5% إلى 2.5% من سعر الشراء.
- رسوم بيع العقار بنسبة 2.5% من سعر البيع.

رسوم تطوير العقار (للأنشطة التابعة للإنشاءات):

احتياطي المصاريف	إدارة تنفيذ المشروع (من)	رسوم التطوير (من تكلفة)	تكاليف التسويق (من)
------------------	--------------------------	-------------------------	---------------------

(ب) رسوم أخرى للمطورين:

إجمالي سعر البيع المتوقع	الإنشاءات	تكلفة الإنشاءات	الطارئة (من تكلفة الإنشاءات)	
%4.5	%7.5	%5	%7.5	سريدكو
%4.5	%7.5	%5	%7.5	أدكو
رسوم تطوير الأراضي:				
الرسوم الإدارية على تكلفة تطوير الأراضي في الميزانية				
%20				أدكو
%20				عقارات
رسوم إدارة العقار وتنطبق على العقارات المؤجرة والمدرة للدخل فقط:				
رسوم إدارة العقار (صافي الإيجارات المحصلة بعد خصم رسوم الخدمات)	رسوم عقد التأجير (تدفع عند توقيع العقد فقط) لعقود الإيجار قصيرة الأجل - أقل من سنة	رسوم عقد التأجير (تدفع عند توقيع العقد فقط) لعقود الإيجار طويلة الأجل - أكثر من سنة		
%7 أو 300,000 ريال رسوم تجنيب أهمها أعلى	%5	%3		سريدكو
%7 أو 300,000 ريال رسوم تجنيب أهمها أعلى	%5	%3		أدكو
المصاريف المتعلقة بمبيعات التقسيت:				
رسوم التحصيل لكل دفعة	رسوم إدارة مبيعات التقسيت (نسبة سنوية من الديون القائمة)			
50 ريال	%0.5			سيسكو
بحد أقصى 80,000 ريال سعودي في السنة لجميع الأعضاء المستقلين تستقطع بشكل نصف سنوي عند كل تقييم وتدفع في نهاية العام.				(ج) مكافآت أعضاء مجلس الادارة المستقلين:
7,500 ريال سعودي في السنة تستقطع بشكل نصف سنوي عند كل تقييم وتدفع عند طلبها من هيئة السوق المالية.				(د) رسوم رقابية:
5,000 ريال سعودي في السنة تستقطع بشكل نصف سنوي عند كل تقييم وتدفع عند طلبها				(هـ) رسوم نشر

المعلومات على موقع تداول:	من شركة تداول بالإضافة إلى 5% ضريبة القيمة المضافة.
(و) تكاليف المشاريع:	يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن جميع تكاليف المشروع، مثل تكلفة الاستحواذ على الأرض وتكلفة تطوير المشروع بالإضافة إلى 5% ضريبة القيمة المضافة.
(ز) نفقات أخرى للصندوق:	يكون الصندوق مسؤولاً عن النفقات الادارية والتشغيلية والمهنية والنفقات الأخرى مثل رسوم الحفظ والمكافآت المدفوعة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق ونفقات التثمين والمحاسب القانوني والمصاريف القانونية والاستشارية والتقاضي والنشر. وليس من المتوقع أن تتعدى هذه النفقات الادارية والمهنية والتشغيلية والنفقات الأخرى ما نسبته 0.50% من صافي قيمة الأصول بالصندوق كل سنة بالإضافة إلى 5% ضريبة القيمة المضافة في الحالات التي تنطبق.
(8) رسوم الاسترداد المبكر:	لا يوجد.

تم عرض الرسوم والنفقات التقديرية التي يتحملها الصندوق في ملخص الافصاح المالي المبين في الملحق (ب) المرفق بهذه الشروط والأحكام وسيتم خصم الرسوم الفعلية فقط.

ك. تثمين أصول الصندوق:

1. كيفية تثمين أصول الصندوق:

يقوم مدير الصندوق بتثمين الأصول العقارية للصندوق بناءً على تثمين معد من قبل مثنين عقاريين مستقلين على أن يكونا عضوين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم). وفي ظل الاتفاقات الحالية، فإن المثنين العقاريين هم مؤسسة مكتب كون مكة للعقار (ري/ماكس كون) وشركة أريز للإستثمار التجاري المحدودة (سنشري 21 السعودية). ويحق لمدير الصندوق تغيير أو تعيين أي مثن عقاري معتمد جديد للصندوق بدون أي إشعار مسبق لمالكي الوحدات. ويتم اتخاذ قرار التعيين المذكور باعتبار أمانة مدير الصندوق تجاه مالكي الوحدات.

يتم احتساب سعر الوحدة الواحدة للصندوق باتباع عملية حسابية تتضمن خصم كل التزامات الصندوق، بما في ذلك أي التزامات مالية ورسوم ونفقات مستحقة على الصندوق خلال فترة الاحتساب، ويشمل ذلك الدفعات المقدرة لرسوم الأداء (يتم خصم الالتزامات الثابتة أولاً، ثم الالتزامات المتغيرة)، من إجمالي أصول الصندوق، ويتم توزيع الحصيلة على عدد وحدات الصندوق في نفس الفترة الزمنية. ويكون هذا السعر هو سعر وحدة الصندوق.

إجمالي أصول الصندوق هو حصيلة جميع الأصول العقارية والنقد والأرباح المستحقة وغيرها من المستحقات والقيمة السوقية لكافة الاستثمارات بما في ذلك القيمة السوقية لأسهم الشركات المدرجة والصناديق المستثمر بها من قبل الصندوق إضافة إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى محتفظ بها.

2. عدد ومرات التثمين وتوقيته:

يتم تثمين أصول الصندوق لأغراض تحديد صافي أصول الصندوق في نهاية يوم الأربعاء من كل شهر يونيو وديسمبر من كل سنة ميلادية، وإذا لم يكن هذا اليوم يوم عمل، عندئذ يكون يوم التثمين هو يوم الأربعاء

السابق له مباشرة والذي يكون يوم عمل.

3. كيفية الإعلان عن سعر الوحدة:

يعلن مدير الصندوق عن سعر الوحدة بالصندوق في يوم الخميس الثاني التالي ليوم التثمين ذي الصلة، وإذا لم يكن هذا اليوم يوم عمل، يكون يوم العمل التالي مباشرة هو يوم الاعلان. ويتم نشر سعر الوحدة على الموقع الالكتروني لتداول وشركة سامبا كابيتال.

ل. تداول وحدات الصندوق:

1. الأيام التي يسمح فيها قبول أوامر بيع وحدات الصندوق أو شرائها

تقبل طلبات الاشتراك في أي يوم عمل بينما يكون آخر موعد لاستلام طلبات الاشتراك قبل الساعة الواحدة بعد الظهر بتوقيت الرياض من كل يوم ثلاثاء سابق ليوم التثمين ذي الصلة. وتقبل طلبات الاسترداد في أي يوم عمل بينما يكون آخر موعد لاستلام طلبات الاسترداد قبل الساعة الواحدة بعد الظهر بتوقيت الرياض من آخر يوم أربعاء من كل شهر مايو لتقييم شهر يونيو، وآخر يوم أربعاء من كل شهر نوفمبر لتقييم شهر ديسمبر وذلك لكل سنة ميلادية، وإذا لم يكن هذا اليوم يوم عمل، عندئذ يكون آخر موعد لقبول طلبات الاسترداد هو يوم الأربعاء السابق له مباشرة والذي يكون يوم عمل.

2. بيان اجراءات تسليم أوامر بيع وحدات الصندوق أو شرائها

يتم استلام أوامر بيع وحدات الصندوق أو شرائها من خلال تقديم نماذج اشتراك أو الاسترداد لأحد مراكز سامبا كابيتال الاستثمارية أو عن طريق القنوات الالكترونية المتاحة من طرف مدير الصندوق.

■ التحويل بين الصناديق:

يمكن أن يطلب مالك الوحدات تحويل كافة أو جزء من استثماره في الصندوق إلى صندوق آخر تديره سامبا كابيتال. ويتم التعامل مع طلب التحويل هذا على أنه طلب استرداد منفصل عن الصندوق واشتراك منفصل في الصندوق الثاني علماً أنه يجوز لمدير الصندوق فرض شروطه الخاصة والتي تشمل شروط خاصة بتكرار عملية التحويل. كما أن مدير الصندوق لن يفرض أي رسوم تحويل.

يمكن لمالك الوحدات أن يطلب نقل ملكية استثماراته أو أي جزء منها من الصندوق إلى صندوق آخر يُدار من قبل مدير الصندوق. وفي تلك الحالة، يتم التعامل مع طلب نقل الملكية على أنه طلب استرداد مستقل عن الصندوق وطلب اشتراك في الصندوق المستهدف ذي العلاقة. وعند طلب نقل الملكية، في حال أن كانت قيمة استثمار مالك الوحدات أقل من الحد الأدنى لمبلغ الاشتراك الأولي، يجوز لمدير الصندوق أن يتعامل مع هذا الطلب باعتباره طلباً لنقل ملكية كافة استثماراته إلى الصندوق المستهدف. وإذا ترتب على طلب نقل الملكية استرداد استثمارات مالك الوحدات في أي من الصناديق، أو نقل ملكية استثماراته من صندوق لآخر، وإذا تم في أي وقت تعليق الحساب أو إعلان صافي قيمة أصول الصندوق المستهدف، فإنه يتم الاحتفاظ بصافي عوائد هذا الاسترداد لحساب مالك الوحدات، ويتم نقل ملكية الاستثمار في الصندوق المستهدف الذي تنقل له الاستثمارات وبالسعر السائد في أقرب يوم تثمين لأسعار ذلك الصندوق. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية عن أي مطالبات أو طلبات من أي نوع تتصل بأي فرصة فائتة أو خسارة فعلية قد يتكبدها مالك الوحدات مالم يكون هناك إهمال أو تقصير متعمد منه.

■ الاسترداد:

يحق لمالكي الوحدات طلب استرداد جميع وحداتهم أو بعضها عن طريق تعبئة وتوقيع استمارة استرداد وتقديمها لمدير الصندوق. ويتم حساب إجمالي عوائد الاسترداد بضرب عدد الوحدات المستردة في قيمة صافي أصول الوحدات في يوم التعامل ذي الصلة). ومن أجل تنفيذ طلبات الاسترداد، يجب تقديم الطلب قبل الساعة الواحدة ظهرًا بتوقيت مدينة الرياض من آخر يوم أربعاء من كل شهر مايو لتقييم شهر يونيو، وآخر يوم أربعاء من كل شهر نوفمبر لتقييم شهر ديسمبر وذلك لكل سنة ميلادية، وإذا لم يكن هذا اليوم يوم عمل، عندئذ يكون آخر موعد لقبول طلبات الاسترداد هو يوم الأربعاء السابق له مباشرة والذي يكون يوم عمل.

وتُدفع عوائد الاسترداد إلى مالكي الوحدات المستردين بالريال السعودي عن طريق التحويل البنكي لحسابهم في مجموعة سامبا المالية خلال ثلاثين يومًا من يوم الاعلان ذي الصلة شريطة أن يتم تقديم جميع المعلومات والمستندات من قبل مالك الوحدات بقصد الوفاء بمتطلبات العناية الواجبة الخاصة بمعرفة العميل والقوانين واللوائح ذات العلاقة. ولا تُدفع عوائد الاسترداد لأي طرف آخر بخلاف مالك الوحدات المسترد. وفي حال لم يكن لمالك الوحدة حساب في مجموعة سامبا المالية، فتُدفع عوائد الاسترداد عن طريق إصدار شيك وطبقاً للعناية الواجبة الخاصة بمعرفة العميل والقوانين واللوائح ذات العلاقة.

يجوز لمدير الصندوق أن يرفض طلب استرداد أو أن يؤخر طلب الاسترداد ليوم التعامل التالي في الحالات التالية:

1. إذا كان المبلغ الإجمالي لطلبات الاسترداد المقرر تنفيذها في أي يوم تعامل يتجاوز 10% من صافي قيمة الأصول الإجمالية للصندوق؛ أو
 2. أو إذا كان التداول معلقًا في السوق المالية السعودية "تداول" في يوم التعامل.
- لا يُسمح بالاسترداد في السنة الأولى من امتلاك الوحدات. وخلال السنة الثانية والثالثة والرابعة من الاستثمار في الصندوق، يجوز لمالكي الوحدات استرداد في السنة الواحدة حتى 25% من الوحدات التي يمتلكونها. ولا يوجد حد للاسترداد في السنة الخامسة وما يليها، علماً بأنه في حال بلغت قيمة طلبات الاسترداد - عند أي يوم تعامل - ما يزيد عن 10% من قيمة صافي أصول الصندوق، يحق لمدير الصندوق تأجيل أو تخفيض طلبات الاسترداد بين كافة المتقدمين و معالجة طلبات استرداد لا تزيد قيمتها عن 10% من قيمة صافي أصول الصندوق بحيث يتم استرداد الوحدات بشكل تناسبي بين المتقدمين لاسترداد وحداتهم وبذلك يتم ترحيل طلبات الاسترداد غير المعالجة بالكامل إلى يوم الاسترداد التالي علماً أنه لن تكون لها اسبقية ويتم استرداد الوحدات بناءً على سعر الاسترداد المنطبق في اليوم ذات العلاقة.

يجوز إنهاء الصندوق في الحالات التالية:

(أ) عند صدور قرار مدير الصندوق بموافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية، (ب) إذا تم رفع دعوى إفلاس أو تصفية بنجاح ضد مدير الصندوق، (ج) إذا لم يعد مدير الصندوق مرخصاً من قبل هيئة السوق المالية لمزاولة أعمال الأوراق المالية في المملكة ، (د) إذا كان هناك تغييراً في الأنظمة أو حدوث ظروف أخرى وجدها مدير الصندوق سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق. (يُشار إلى أي حالة من الحالات السابقة باسم "حالة الانهاء").
يتم إخطار مالكي الوحدات خلال ثلاثين يوماً من حدوث حالة الانهاء. يقدم مدير الصندوق إخطاراً خطياً لهيئة السوق المالية قبل إنهاء الصندوق.
و يعتمد مدير الصندوق خطة لتصفية أصول الصندوق قبل إنهاء الصندوق.

ن. مجلس إدارة الصندوق:

يعين مدير الصندوق مجلس إدارة الصندوق للإشراف على الأعمال الخاصة بالصندوق والعمل على تحقيق مصلحة الصندوق ومستثمريه. ويعمل مجلس إدارة الصندوق مع مدير الصندوق من أجل ضمان نجاح الصندوق.
(1) أعضاء مجلس إدارة الصندوق ومؤهلاتهم والإفصاح عن الأعضاء المستقلين:

يتألف مجلس إدارة الصندوق من أربعة أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق ويمتلك كل عضو بمجلس الإدارة خبرة كبيرة بالأمور العقارية أو الاستثمارية. يكون ما نسبته ثلث أعضاء مجلس إدارة الصندوق على الأقل أعضاء مستقلين ولا يكون عدد الأعضاء المستقلين في جميع الأحوال أقل من اثنين وتكون مدة العقد لثلاث سنوات قابلة للتجديد.
ويتشكل مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التاليين:

• السيد/ محمد عبد الشكور جزار- رئيس (عضو مستقل)

السيد/ محمد جزار هو المؤسس والمدير العام لشركة بدر للاستثمارات التجارية، ويتمتع السيد/ محمد جزار بخلفية عملية في مجال القانون وهو حاصل على بكالوريوس في القانون من جامعة الملك سعود وماجستير في القانون من جامعة كيس ويسترن ريزيرف في الولايات المتحدة الأمريكية.

• السيد / صالح علي الصقير – عضو غير مستقل

مدير إدارة الشؤون القانونية بسامبا كابيتال لديه خبرة قانونية تفوق العشر سنوات، حيث سبق له العمل في شركة السوق المالية السعودية كباحث قانوني من عام 2007م حتى نهاية العام 2011م، كما عمل لدى هيئة السوق المالية من عام 2015م حتى عام 2018م كأخصائي في إدارة الأنظمة واللوائح في وكالة الهيئة للشؤون القانونية والتنفيذ. كما عمل أيضاً في عدد من الشركات السعودية الأخرى.
حاصل على بكالوريوس في الأنظمة من جامعة الملك سعود 2007م، وشهادة الماجستير في البنوك والتمويل من جامعة بوسطن، الولايات المتحدة الأمريكية 2013م وشهادة الماجستير في قانون التأمين من جامعة كونتيكت، الولايات المتحدة الأمريكية عام 2014م.

• السيد/ الباجي توفيق طقطق – عضو غير مستقل

يعمل حالياً السيد/ الباجي توفيق طقطق مديراً عاماً وكبير مسؤولي المخاطر في مجموعة سامبا المالية . وهو أيضا عضو في مجلس إدارة شركة سامبا كابيتال. وهو حاصل على شهادة في العلوم السياسية والاقتصاد من معهد الدراسات السياسية في باريس، فرنسا، وشهادة في إدارة الأعمال من معهد الدراسات التجارية العليا في باريس، فرنسا.

• السيد / فهد بن بخيت المالكي (عضو مستقل)

هو الشريك المدير في مكتب محمد الضبعان وشركائه بالتعاون مع إيفيرشيدس سذرلاند. وقد بدأ مسار عمله مع مؤسسة النقد العربية السعودي في العام 2003م. ويتمتع فهد بخبرة واسعة في الشؤون المصرفية والتأمين والتي قام بإعطاء عدة دورات بشأنها لدى المعهد المصرفي التابع لمؤسسة النقد العربي السعودي. كما يتمتع فهد بخبرة رفيعة المستوى في معاملات الاسواق المالية من إدراج وتأسيس الصناديق الاستثمارية وعمليات الاندماج والاستحواذ. وقد أدرج فهد أو جهز لإدراج شركات تزيد أحجام الاكتتاب فيها عن المليار ريال سعودي . كما أنه ضليع في المعاملات التجارية واستشارات الشركات والاستثمارات الأجنبية المعقدة. وقد مثل فهد أمام ولا يزال يستمر بالمثل أمام وحضور جلسات التحكيم واللجان القانونية المتخصصة وديوان المظالم والمحاكم التجارية والعامة وقضاء التنفيذ وقد عمل على قضايا تزيد مجموع قيمتها عن 25 مليار ريال سعودي، ويركز فهد مؤخراً في مهنته بشكل أساسي على تقديم المشورة للأجهزة الحكومية وعمليات الاندماج والاستحواذ والطروحات الأولية

والأعضاء أدناه هم أعضاء مجالس إدارة الصناديق التالية:

صناديق سامبا كابيتال الاستثمارية	الباجي توفيق طقطق	صالح علي الصقير	فهد بن بخيت المالكي	محمد عبدالشكور جزار
صندوق تمويل التجارة الدولية بالدولار (السنبلة دولار)	X	X	X	X
صندوق تمويل التجارة الدولية بالريال (السنبلة ريال)	X	X	X	X
صندوق المساهم للأسهم السعودية	X	X	X	X
صندوق السيولة بالريال السعودي (رزين ريال)	X	X	X	X
صندوق السيولة بالدولار الأمريكي (رزين دولار)	X	X	X	X
صندوق الرائد للأسهم السعودية	X	X	X	X

X	X	X	X	صندوق الازدهار للأسهم الصينية
X	X	X	X	صندوق الفريد للأسهم السعودية
X	X	X	X	صندوق الرائد الخليجي
X	X	X	X	صندوق الجود للأسهم الخليجية
X	X	X	X	صندوق المساهم الخليجي
X	X	X	X	صندوق سامبا العقاري
X	X	X	X	صندوق العطاء للأسهم السعودية
X	X	X	X	صندوق سامبا كاي نتال للأسهم الأمريكية
X	X	X	X	صندوق سامبا كاي نتال للأسهم الأوروبية
X	X	X	X	صندوق سامبا كاي نتال للأسهم الآسيوية
X	X	X	X	صندوق سامبا كاي نتال للأسهم العالمية
X	X	X	X	صندوق النفيس العالمي لأسهم السلع
X	X	X	X	صندوق العطاء الخليجي

(2) مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

يستلم أعضاء المجلس المستقلين عن حضور اجتماعات مجلس إدارة الصندوق مكافأة قدرها 20,000 ريال سعودي. وبذلك يكون إجمالي المكافآت المدفوعة للأعضاء المستقلين بحد أقصى 80,000 ريال سعودي في السنة. ويُدفع فقط لأعضاء المجلس المستقلين مكافأة عن حضور اجتماعات مجلس إدارة الصندوق. ويوجد عضوان من أعضاء مجلس إدارة الصندوق مستقلان. ويتم حساب المكافأة بمبلغ 20,000 ريال سعودي لكل عضو مجلس إدارة ولكل اجتماع يحضره خلال السنة المالية.

يجتمع مجلس إدارة الصندوق عند طلب مدير الصندوق ذلك، شريطة أن يجتمع مجلس إدارة الصندوق مرتين على الأقل كل سنة. ويتم إقرار جميع قرارات مجلس الصندوق حسبما ينص عليه النظام الداخلي لمجلس إدارة الصندوق.

(3) الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق

تتضمن مسؤوليات مجلس إدارة الصندوق ما يلي:

- ضمان قيام مدير الصندوق بواجباته على الوجه الأكمل بالشكل الذي يحقق مصلحة المستثمرين وفقاً لهذه الشروط والأحكام واللوائح التنفيذية ذات العلاقة.
- الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية الخاصة بالصندوق، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر الموافقة على عقود التطوير وعقد الحفظ وعقد التسويق والتأمين.
- اعتماد وتأكيد اكتمال ودقة الشروط والأحكام وأي تغييرات تطرأ عليها والالتزام بجميع الأنظمة واللوائح المتبعة.
- اتخاذ قرار حول أي تعامل ينطوي على تضارب محتمل في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
- الموافقة على تعيين المحاسب القانوني وأمين الحفظ.
- المصادقة على أي تضارب في المصالح يطرحه مدير الصندوق وذلك وفقاً للوائح متى كان ذلك مناسباً.
- الاجتماع مرتين على الأقل كل سنة مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
- التأكد من قيام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح.
- التصرف لصالح الصندوق ومالكي الوحدات. ويقع على عاتق كل عضو بمجلس إدارة الصندوق مسؤولية ائتمانية تجاه مالكي الوحدات والتي تتضمن واجب الولاء وبذل العناية المعقولة.

س. مدير الصندوق:

(1) الاسم: شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار

العنوان:

برج المملكة

شارع العليا

ص.ب: 220007

الرياض 11311

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.sambacapital.com

(2) إفادة عامة:

شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار، هي شركة شخص واحد مساهمة مقفلة ومؤسسة بموجب أنظمة المملكة العربية السعودية، بموجب سجل تجاري رقم 1010237159 ومرخصة باعتبارها "شخص مرخص له" بموجب رخصة هيئة السوق المالية رقم 07069-37 وتاريخ 10 جمادى الآخرة 1428 هـ (الموافق 25 يونيو 2007 م) للقيام بأعمال التعامل بصفة أصيل ووكيل ومتعهد بالتغطية والترتيب وإدارة صناديق الاستثمار و محافظ العملاء وتقديم المشورة والحفظ بالإضافة إلى أن سامبا كابيتال مرخصة لتقديم تمويل صفقات هامش التغطية تحت رخصة التعامل .. ويقع المقر الرئيسي لسامبا كابيتال في الرياض.

(3) الخدمات والمسؤوليات:

يقدم مدير الصندوق خدمات إدارية وخدمات أخرى للصندوق، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر الخدمات التالية:

- وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي اتباعها عند تنفيذ مسائل فنية وإدارية تتعلق بأعمال الصندوق.
- إبلاغ هيئة السوق المالية بأي حدث أو تطور جوهري والذي من الممكن أن يؤثر على أعمال الصندوق.
- الالتزام بجميع الأنظمة السارية في المملكة والتي تكون متعلقة بأعمال الصندوق.
- إدارة أصول الصندوق لمصلحة مالكي الوحدات وفقاً للأحكام والشروط.
- ضمان قانونية وصحة كافة العقود المبرمة لمصلحة الصندوق.
- تنفيذ الاستراتيجيات الاستثمارية للصندوق والمبينة في هذه الشروط والأحكام.
- قبول المستثمرين في الصندوق والاحتفاظ بسجل الصندوق.
- التفاوض في كل اتفاقية استحواذ وإبرامها والتي بموجبها يستحوذ الصندوق على العقارات.
- تنظيم والحصول على تمويل متوافق مع معايير الهيئة الشرعية والتفاوض بشأنها وإبرامها بالنيابة عن الصندوق.
- تعيين هيئة الرقابة الشرعية وضمان تأكيدهم على أن هذه الشروط والأحكام تتوافق مع معايير الهيئة الشرعية.
- تعيين المحاسب القانوني.
- مراقبة أداء المطور/المطورين.
- تنظيم تصفية الصندوق عند إنهائه.
- تزويد مجلس إدارة الصندوق بكافة المعلومات اللازمة المرتبطة بالصندوق لضمان أداء أعضاء مجلس إدارة الصندوق لمسؤوليتهم على أكمل وجه.
- التشاور مع مجلس إدارة الصندوق من وقت لآخر لضمان الالتزام بلوائح هيئة السوق المالية والشروط والأحكام.

(4) لا يوجد نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق أو مدير الصندوق يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

(5) لا يوجد تضارب جوهري في المصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته تجاه الصندوق وتنفيذها.

(6) تكليف طرف ثالث بمهمة أو صلاحية تتعلق بعمل الصندوق:

سيقوم مدير الصندوق بتفويض مطوري الصندوق، أو أحد موظفيهم بعد استلام خطابات رسمية من المطور، وذلك للقيام باستخراج تراخيص المخططات ورخص البناء لمشاريع الصندوق من البلديات والجهات الحكومية المختصة، وإتمام الإجراءات اللازمة لتطبيق نظام رسوم الأراضي البيضاء ولوائح التنفيذية لأراضي الصندوق الخاضعة لرسوم الأراضي البيضاء والتوقيع نيابة عنا على جميع الأوراق والمعاملات والنماذج

الخاصة بذلك ويشمل التفويض على الإجراءات التالية: (1) التسجيل والتقديم إلى وزارة الإسكان بالوثائق والبيانات المتعلقة بالأراضي (2) مخاطبة وزارة الإسكان بخصوص الأراضي الخاضعة لرسوم الأراضي البيضاء واستلام القرارات الصادرة بخصوصها (3) سداد الرسوم والغرامات التي خضعت لها الأراضي (4) التظلم من قرارات إخضاع الأراضي للرسوم والغرامات والاعتراض على تقدير قيمة الأراضي وتحديد الرسوم والغرامات المترتبة عليها أمام المحاكم المختصة وقبول وتنفيذ قرارات المحكمة بهذا الخصوص أو استئناف تلك القرارات (5) استخراج الرفع المساحي عن طريق المكاتب الهندسية، والتعاقد مع الشركات المقدمة للخدمات الأساسية (مثل شركة الكهرباء السعودية وشركة المياه الوطنية وغيرها من شركات الخدمات) وذلك حسب احتياج كل مشروع، والتنازل عن بعض القطع من مشاريع تطوير الأراضي الخام لصالح الشركة السعودية للكهرباء لغرض تركيب غرفة المولدات وغيرها من الخدمات حسب ما هو متعارف عليه في السوق العقارية في المملكة، وذلك بما لا يتعارض مع الأنظمة واللوائح المنظمة لعمل الصندوق، بالإضافة إلى تسليم المشاريع بعد إكمالها للبلديات والحصول على الموافقات اللازمة من الجهات ذات العلاقة كوزارة النقل، الدفاع المدني، الشرطة، والشركات المقدمة للخدمات حسب الاحتياج، كذلك القيام بفرز صكوك الملكية لأصول الصندوق إلى صكوك مستقلة وأذن بيع لكل قطعة أرض أو وحدة عقارية من كتابات العدل، بالإضافة إلى توكيلهم ببيع مشاريع الصندوق وقبض الثمن بشيك مصدق باسم أمين الحفظ أو شركة تابعة له "شركة سامبا الاستثمارية العقارية" أو إيداع قيمة البيع في حساب مشترك "Escrow Account" مع المطور، وذلك حسب ما يراه مدير الصندوق.

(7) الاستثمار في الصندوق:

لا يملك مدير الصندوق حالياً أي استثمارات فيه، كما يجوز له الاستثمار في الصندوق ويكون له الحق شراء وحدات و/أو استردادها طبقاً لهذه الشروط والأحكام. و يعامل مدير الصندوق نفس معاملة ملاك الوحدات الآخرين.

ع. أمين الحفظ:

الاسم: شركة سامبا للأصول وإدارة الاستثمار

العنوان: برج المملكة

شارع العليا

ص.ب: 220007

الرياض 11311

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.sambacapital.com

يحتفظ أمين الحفظ بالسجلات والحسابات المتعلقة بالأصول والالتزامات والنفقات الخاصة بالصندوق. وتحفظ أصول الصندوق من قبل أمين الحفظ أو لدى إدارة أو أكثر من إدارات الحفظ في أماكن مختلفة لدى مؤسسات مالية مرخصة يختارها أمين الحفظ وعلى أن يكون ذلك لحساب وعلى مسؤولية المشترك.

ف. المطور:

يحق لمدير الصندوق الاستعانة بخدمات واحد أو أكثر من المطورين الذين قد يتولون تطوير الأراضي. ويفوض كل مالك من مالكي الوحدات ومالكي الوحدات مجتمعين مدير الصندوق بالتصرف نيابة عنهم وإبرام العقود مع المطورين ودفع الرسوم (بشرط موافقة مجلس إدارة الصندوق) من وقت لآخر، بما في ذلك أي رسوم أو أجور أو حوافز وسيتم الإعلان عن تلك الحوافز والرسوم في التقارير الدورية كما يمكن لمالكي الوحدات الاطلاع على أي عقود مبرمة لصالح الصندوق عند الطلب. وقد قام مدير الصندوق بتعيين أربعة مطورين عقاريين للصندوق، وهم على النحو التالي:

(1) شركة عقارات للتطوير والاستثمار العقاري المحدودة (عقارات)
ص.ب: 51344 جدة 21543، المملكة العربية السعودية

(2) الشركة السعودية للتطوير العقاري المحدودة (سريدكو)
ص.ب: 12944 جدة 21483، المملكة العربية السعودية

(3) الشركة السعودية لخدمات التقسيط المحدودة (سيسكو)
ص.ب: 10402 جدة 21331، المملكة العربية السعودية

(4) شركة العيسائي للتطوير والتنمية (أدكو)
ص.ب: 4199 جدة 23326، المملكة العربية السعودية

ويعتبر كل من المطورين المذكورين أعلاه شركة تابعة لشركة مجموعة عمرقاسم العيسائي المحدودة (أوكاج). وبموجب الاتفاقية بين سامبا كابيتال وأوكاج ، فإن شركة مجموعة عمرقاسم العيسائي المحدودة أو شركة التطوير التابعة لها توافق على الاستثمار بما لا يقل عن 20% في كل مشروع من مشاريع الصندوق. ويحق لمدير الصندوق تغيير المطورين أو تعيين أي مطور جديد لمشروع واحد أو أكثر بموافقة مجلس إدارة الصندوق.

ص. المحاسب القانوني:

الاسم : برايس ووترهاوس كوبرز

العنوان : برج المملكة، الطابق الحادي والعشرين

طريق الملك فهد

الرياض 11414

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.pwc.com

ق. القوائم المالية:

تكون السنة المالية للصندوق من 1 يناير حتى 31 ديسمبر من كل سنة ميلادية. ويتم إعداد القوائم المالية للصندوق من قبل مدير الصندوق وتتم مراجعتها كل ستة أشهر وتدقيقها مرة كل سنة من قبل المحاسب القانوني وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. ويتم تقديم القوائم المالية المدققة لمجلس إدارة الصندوق وتكون جاهزة ومتاحة في مدة لا تتجاوز 40 يوم عمل من نهاية كل سنة مالية ويتم نشرها على المواقع الإلكترونية لتداول وشركة سامبا كابيتال. ويتم إرسال القوائم المالية المدققة بالبريد للملكي الوحدات مجاناً بموجب طلب خطي وتكون متاحة في كافة المراكز الاستثمارية لسامبا كابيتال. كما يعد مدير الصندوق قوائم مالية غير مدققة كل ستة أشهر وتكون متاحة خلال مدة لا تتجاوز 25 يوم عمل من نهاية المدة المالية التي تشملها تلك القوائم ويتم إرسالها للملكي الوحدات مجاناً بموجب طلبهم الخطي.

ر. تضارب المصالح:

قد يحدث أو ينشأ تضارب مصالح من وقت لآخر بين الصندوق من ناحية ومدير الصندوق أو شركاته التابعة أو مديره أو مسؤوليه أو موظفيه أو وكلائه أو صناديق أخرى يكتفلونها أو يديرونها من الناحية الأخرى. وإذا كان هناك تضارب مصالح جوهري لمدير الصندوق مع الصندوق، فسوف يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وسيقوم مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق حل أي تضارب في المصالح عن طريق ممارسة الاجتهاد بنية حسنة واضعين في اعتبارهم مصالح كافة الأطراف وأصحاب المصلحة بشكل عام. وسوف يتم الإفصاح عن جميع حالات تضارب المصالح في شروط الصندوق وأحكامه وتقاريره الدورية كما سيتم الإفصاح فوراً عن أي تضارب في المصالح، قد ينشأ أثناء عمل الصندوق. ولا يجوز لمدير الصندوق وشركاته التابعة أن يتصرفوا كأصيل عند التعامل مع الصندوق. ولا يجوز لمدير الصندوق أن يغلب مصلحة أحد مالكي الوحدات على غيره. وفي حال وجود أي تضارب في المصالح يشمل مالك وحدات يمتلك أكثر من 5% من وحدات الصندوق، يتوجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والإفصاح عن هذا التضارب للملكي الوحدات.

حدّد مدير الصندوق بشكل أولي حالات تضارب المصالح التالية:

التصرفات الأخرى لسامبا كابيتال:

يجوز لسامبا كابيتال أو المنتسبين لها اتخاذ مركز من وقت لآخر أو ملكية في الأوراق المالية المستثمرة في الصندوق ، ويجوز لهم من وقت لآخر تقديم مشورة مهمة أو خدمات تتعلق بالأوراق المالية إلى مصدر الأوراق المالية المستثمرة في الصندوق.

مع مراعاة عدم التأثير على مصالح الصندوق، فإن المشترك يفهم ويقبل بأنه يجوز لمدير الصندوق أو أي من المديرين أو الموظفين أو العاملين التابعين له من وقت لآخر:

1. أن يكون مالكا لوحدات استثمارية في الصندوق.
2. أن تكون له علاقة مصرفية مع الشركات التي تكون أوراقها المالية محفوظة أو مشتراة أو مباعة نيابة عن الصندوق أو إليه.

إدارة سامبا كابيتال لمنتجات استثمارية مشابهة:

تدير سامبا كابيتال حساباً خاصاً بها واستثمارات وحسابات أخرى ذات أغراض مشابهة بالكامل أو جزئياً لأغراض الصندوق، وتتوقع الاستمرار في إدارتها. وتشمل هذه الحسابات والاستشارات المنتجات الاستثمارية الجماعية الأخرى والتي يجوز أن تتم إدارتها أو رعايتها من قبل سامبا كابيتال والتي يكون لسامبا كابيتال أو شركاتها التابعة حصصاً فيها. علاوة على ذلك، ومع مراعاة القيود المبينة في هذه الشروط والأحكام، يجوز لسامبا كابيتال وشركاتها التابعة أن ترعى مستقبلاً أو تعمل كمدير صندوق أو مدير استثمار أو شريك عام في صناديق استثمارية خاصة أو غيرها من الاستثمارات الجماعية والتي قد تستثمر في عقارات مشابهة لتلك التي يطورها الصندوق.

مجلس إدارة الصندوق:

يشرف مجلس إدارة الصندوق على إجراءات تسوية تضارب المصالح. وكما في تاريخ هذه الشروط والأحكام، يتألف مجلس إدارة الصندوق من موظفين تابعين ل لسامبا كابيتال أو الشركات التابعة.

المستشار القانوني:

يمثل مكتب محمد العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع شركة كينج آند سبالدينج ال ال بي) الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة لهم، ولكنه لن يمثل أي مستثمر فيما يتعلق بالاستثمار في الصندوق. ويجب على المستثمرين التشاور مع مستشاريهم والاعتماد عليهم بخصوص الاستثمار في الصندوق، بما في ذلك التشاور بشأن العواقب التنظيمية والضريبية التي قد يواجهونها نتيجة الاستثمار في الصندوق.

ش. رفع التقارير لمالكي الوحدات:

يصدر مدير الصندوق إشعاراً خطياً لمالك الوحدة عند الاشتراك في وحدات الصندوق. في نهاية كل سنة ميلادية، يعد مدير الصندوق قوائم مالية مدققة للصندوق خلال مدة لا تتجاوز خمسة وعشرين يوماً من نهاية المدة المالية التي تشملها تلك القوائم. ويتم إرسال هذه القوائم المالية لمالكي الوحدات مجاناً بموجب طلب خطي وتكون أيضاً متاحة في جميع المراكز الاستثمارية لسامبا كابيتال وعلى الموقع الإلكتروني لسامبا كابيتال. كما يقوم مدير الصندوق بإعداد قوائم مالية غير مدققة كل ستة أشهر خلال مدة لا تتجاوز أربعين يوماً من نهاية المدة المالية التي تشملها تلك القوائم ويتم إرسالها لمالكي الوحدات مجاناً بموجب طلبهم الخطي. ويعد مدير الصندوق أيضاً تقريراً لمالكي الوحدات كل ستة أشهر بنهاية شهر يونيو وشهر ديسمبر من كل سنة ميلادية متضمناً الآتي: (أ) صافي قيمة أصول وحدات الصندوق؛ (ب) عدد الوحدات التي يملكها مالك الوحدات وصافي قيمتها؛ و(ج) أي اشتراك و/أو استرداد تم من قبل مالك الوحدات المعني منذ تاريخ التقرير السابق وأي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم تقديمه لمالكي الوحدات. وإذا امتلك مالك الوحدات وحدات في صناديق أو حسابات أخرى تابعة لسامبا كابيتال، يرسل مدير الصندوق لمالك الوحدة قائمة مجمعة بالوحدات التي يملكها وذلك عبر البريد.

ت. المعلومات أخرى:

1) الوحدات وسجل الصندوق:

يملك كل مالك وحدات -فيما يتعلق بالصندوق الذي يستثمر فيه مالك الوحدات- حصة شائعة في أصول الصندوق بناءً على صافي قيمة الأصول لوحدات مالك الوحدات. وي طرح مدير الصندوق الوحدات في الصندوق من نفس الفئة. يتم الاحتفاظ بسجل الصندوق من قبل مدير الصندوق ويتم حفظه في مكتب مدير الصندوق. ويتضمن

سجل الصندوق من بين المعلومات أسماء وعناوين جميع مالكي الوحدات وأعداد الوحدات التي يملكونها. ويكون نقل ملكية الوحدات من قبل أي مالك نافذاً فقط إذا تم تسجيله في سجل الصندوق من قبل مدير الصندوق.

(2) سرية المعلومات

يحيط مدير الصندوق أعماله و معطيات واستثمارات المشاركين فيه بأعلى درجات السرية وبإمكان مدير الصندوق إفشاء المعلومات وفقاً للقيود النظامية التالية:

- إذا كان الإفصاح عنها مطلوباً بموجب النظام أو لوائحه التنفيذية أو الأنظمة السارية المفعول في المملكة..
- إذا وافق العميل على الإفصاح عنها.
- إذا كان الإفصاح عنها ضرورياً بشكل معقول لأداء خدمة معينة للعميل.
- إذا لم تعد المعلومات سرية

(3) التوافق مع معايير الهيئة الشرعية:

يقوم الصندوق باستثماراته ويمولها ويدير شؤونها بالطريقة التي تتوافق مع معايير الهيئة الشرعية. وقام مدير الصندوق بتعيين الأشخاص الآتي ذكرهم لمراقبة توافق أعمال الصندوق مع المعايير المذكورة بشكل مستمر. ويعمل الصندوق في جميع الأحيان وفقاً لهذه المعايير التي تحددها هيئة الرقابة الشرعية التي تتألف من:

• فضيلة الشيخ/ عبدالله المنيع

- عضو هيئة كبار العلماء منذ تأسيسها عام 1391هـ.
- عضو مجلس القضاء الأعلى بالمملكة العربية السعودية.
- قاضي سابق بالمحكمة العليا بالمملكة العربية السعودية
- الرئيس السابق لمحاكم مكة المكرمة.
- عضو أكاديمية الفقه الإسلامي.
- عضو الهيئات الشرعية بالعديد من البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية.

• فضيلة الشيخ/ د. عبدالله المطلق

- أستاذ الفقه المقارن بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية بالمملكة العربية السعودية.
- عضو مجلس القضاء الأعلى بالمملكة العربية السعودية.
- مستشار للعديد من المؤسسات الإسلامية وعضو الهيئات الشرعية للعديد من البنوك والمؤسسات المالية الإسلامية.

• فضيلة الشيخ/ د. محمد علي القرني

- أستاذ الاقتصاد الإسلامي والمدير السابق لمركز الأبحاث في الاقتصاد الإسلامي، جامعة الملك عبد العزيز، جدة، المملكة العربية السعودية.
- خبير بالمجمع الفقهي الإسلامي الدولي، بمنظمة المؤتمر الإسلامي بجدة.
- عضو الهيئات الشرعية بالعديد من البنوك والمؤسسات الإسلامية.

(أ) تطهير توزيعات الأسهم:

- (1) فيما يخص المبالغ المستثمرة في الأسهم وصناديق الاستثمار الأخرى، يحدد مدير صندوق الدخل غير الصافي منها ونسبتها تناسباً مع استثمار الصندوق في كل شركة وصندوق استثمار، لخصمها من صافي قيمة أصول الصندوق كدخل غير صافي.
- (2) سوف يقوم مدير الصندوق باحتساب الدخل غير الصافي بشكل نصف سنوي بخصوص كل شركة وصندوق استثمار مستثمر به، لخصمه من قيمة صافي أصول الصندوق بناءً على أحدث المعلومات المتوافرة والتي يتم التخصيص لها في كل يوم تقويم عند احتساب صافي قيمة أصول الصندوق. يتم التبرع بالمبالغ التي تمثل الدخل غير الصافي من قبل مدير الصندوق إلى جمعيات إنسانية معترف بها وموافق عليها من قبل هيئة الرقابة الشرعية.

(4) اللغة:

يجوز إعداد هذه الشروط والأحكام وكافة المستندات والتقارير والاختارات والتنازلات وغيرها من المراسلات الخطية التي تصدر بموجب أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام باللغتين العربية والانجليزية وفي حال وجود أي تعارض بينهما، تسري النسخة العربية.

(5) إجراءات الشكاوى:

في حال وجود أي شكوى تتعلق بالصندوق، يرسل مالك الوحدات شكواه لوحدة شكاوى العملاء التابعة لمدير الصندوق من خلال أي من القنوات الميينة في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق. ويقدم مدير الصندوق الإجراءات الكاملة للتعامل مع شكاوى المشتركين إذا طُلب منه ذلك. وفي حالة تعذر الوصول إلى تسوية أو لم يتم الرد خلال (30) أيام عمل، يحق للمشارك إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية- إدارة شكاوى المستثمرين، كما يحق للمشارك إيداع شكواه لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (90) يوماً تقويمياً من تاريخ إيداع الشكاوى لدى الهيئة، إلا إذا اخطرت الهيئة مقدم الشكاوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل إنقضاء المدة.

(6) اعتبارات الضريبة والزكاة:

يكون مالكو الوحدات مسؤولين عن أي ضرائب دخل أو زكاة مستوجبة عليهم نتيجة ملكيتهم للوحدات. بهذا الخصوص ينبغي على مالكي الوحدات الذين لديهم أي شك في وضعهم الضريبي تجاه الزكاة أن يحصلوا على استشارات مهنية للتحقق من عواقب شراء أو تملك أو التصرف في وحدات الصندوق.

(7) العناية الواجبة لمعرفة العميل:

قد يتوجب على المستثمر أن يقدم مستندات إلى جانب طلب الاشتراك من أجل الوفاء بالمتطلبات النظامية ذات الصلة والتحقق من هوية المستثمر وأي مستفيد حقيقي من الوحدات. وتظل هذه المعلومات سرية ولا يجوز الإفصاح عنها إلا بموافقة المستثمر أو حسب النظام الساري به العمل. ويجوز لمدير الصندوق أن

يطلب مستندات أو معلومات أخرى من المستثمر خلال مدة الصندوق عند اللزوم. وإذا لم يقدم المستثمر هذه المستندات أو المعلومات المطلوبة، فسوف يتم رفض اشتراكه في الصندوق ويمكن استرداد وحداته. ويُطلب من صناديق الاستثمار أو الوسطاء الماليين الحائزين على وحدات في الصندوق أيضًا الدخول في اتفاقية مع مدير الصندوق يتم بموجبها الإقرار بتزويد مدير الصندوق بأي مستند أو معلومة يطلبها عن المستفيدين الحقيقيين وتقديم أي معلومة أخرى للالتزام باللوائح والأنظمة.

ث. تعديل شروط الصندوق وأحكامه:

يجوز لمدير الصندوق أن يقوم بتعديل هذه الشروط والأحكام بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق وكذلك موافقة هيئة السوق المالية بتقديم إخطار بكافة التعديلات لكل مالك وحدات ملخصاً للتغيرات ذات الصلة. يقدم مدير الصندوق ملخص هذه التعديلات خلال 60 يوم ميلادي من التاريخ المقترح للتنفيذ. وتكون هذه التعديلات ملزمة لجميع مالكي الوحدات بعد انتهاء مدة الستين يوماً من التاريخ المتوقع للتنفيذ. يتم تحديث الشروط والأحكام سنوياً لتظهر الرسوم والأتعاب والنفقات الفعلية ومعلومات أداء الصندوق المحدثه وسيقوم مدير الصندوق بتزويد جميع ملاك الوحدات بتلك الشروط والأحكام عبر البريد أو الوسائل الإلكترونية بالإضافة إلى نشرها على موقع شركة السوق المالية السعودية "تداول" (www.tadawul.com.sa) وكذلك موقع مدير الصندوق (www.sambacapital.com.sa) في يوم العمل الذي يلي يوم اعتماد التحديث.

خ. النظام المطبق:

تخضع هذه الشروط والأحكام وتُفسر وفقاً للأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية السارية المفعول. يسعى مدير الصندوق وكل مالك وحدات لحل أي نزاع ينشأ عن أو يتعلق بهذه الشروط والأحكام والأمور المبينة هنا بشكل ودي. وفي حال أي نزاع لم يمكن تسويته ودياً، يجوز إحالته من قبل أي طرف للسلطات القضائية المختصة بنزاعات الأوراق المالية في المملكة العربية السعودية.

الملحق أ

معايير الهيئة الشرعية

وضعت التوجيهات المذكورة أدناه لأغراض تحديد انواع الشركات التي يمكن أن تستثمر أصول الصندوق فيها:

1. تستثمر أصول الصندوق فقط في الشركات التي تستمد إيراداتها الرئيسية من تطوير العقارات والقطاعات المرتبطة بها والتي تمثل لمعايير الهيئة الشرعية.

2. تستبعد أسهم الشركات التي:

(أ) تتجاوز فيها نسبة الديون القائمة بفوائد إلى إجمالي القيمة السوقية 33% (يتم احتساب القيمة السوقية للشركات على أساس المتوسط السنوي المرجح).

(ب) تتجاوز فيها نسبة الدخل من الفوائد معدل 5% من إجمالي الدخل التشغيلي للعمليات.

(ج) تتجاوز فيها نسبة الحسابات المدينة والأرصدة النقدية إلى إجمالي الأصول 49%.

3. تستبعد الأسهم التي تعطى الأفضلية عند توزيع العوائد أو عند التصفية.

4. تستبعد الاستثمارات التالية:

(أ) سندات الدين

(ب) صناديق الاستثمار التي لا تعتمد على هيئة الرقابة الشرعية

(ج) العقود المستقبلية والأجلة

(د) عقود الخيارات

(هـ) بيع ما لا تملك

(و) الصفقات بمواعيد سداد مؤجلة لبيع وشراء العملات والذهب والفضة

سيتم تعديل و مراجعة هذه الأحكام بما يعكس أية تعديلات على سياسة و معايير الاستثمار تقوم بها هيئة الرقابة الشرعية.

تمكن هيئة الرقابة الشرعية من مراجعة جميع موجودات المحفظة بصفة دورية كل ثلاثة شهور.

الملحق ب

ملخص الإفصاح المالي للسنة المالية 2018م

المبلغ (ريال سعودي)	الفئة
300,427,294	صافي قيمة الأصول
24,968,930	الوحدات الصادرة
12.03	سعر الوحدة*
0	رسوم أداء المطورين
9,678,811	رسوم الإدارة
80,000	مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين
7,500	رسوم الرقابية
137,715	رسوم تامين المشاريع
644,063	رسوم الأراضي البيضاء
0	رسوم حيازة المشاريع
لا يوجد	رسوم المؤشر
0	رسوم تنقية أرباح المساهمين
5,250	رسوم نشر المعلومات على موقع تداول
0	رسوم التعامل
0	رسوم الحفظ
39,852	رسوم المحاسب القانوني
لا يوجد	تكلفة الاقتراض
0	الرسوم القانونية
0	رسوم المدير/ رسوم أخرى
0.30%	معدل نفقات الصندوق
0.00%	معدل نفقات التعامل

- سعر الوحدة أعلاه كما هو مذكور في القوائم المالية والتي تحتسب سعر الوحدة بناء على القيمة الدفترية (التكلفة) للاستثمارات الصندوق، أما سعر الوحدة المذكور في جدول أداء الصندوق بالصفحة التالية والمعلن في موقع تداول ويعكس سعر الوحدة على أساس القيمة السوقية لاستثمارات الصندوق وهو سعر الوحدة المستخدم في الاشتراكات والاسترداد.

الملحق ج

مثال توضيحي لطريقة حساب المؤشر الارشادي للصندوق

معياري قياس أداء الصندوق هو كالاتي:

- 25% من نسبة عائد التوزيعات النقدية لأسهم الشركات العقارية المدرجة (مرجحاً بالقيمة السوقية).
- 15% من ارتفاع قيمة الأسهم في الشركات العقارية (مرجحاً بالقيمة السوقية).
- 60% من نسبة العائد على سلة صكوك ذات فترة استحقاق تبلغ ثلاثة أعوام بناءً على العائد عند موعد الاستحقاق.

مثال توضيحي لطريقة حساب عائد التوزيعات النقدية وارتفاع قيمة الأسهم (الأداء) للشركات العقارية:

	أ	ب	ج	د	و		
				ج / ب - 1	د * أ	و = أ *	
ت	الشركة	وزن الشركة حسب القيمة السوقية	السعر كما في نهاية النصف السابق	السعر كما في نهاية النصف الحالي	أداء الشركة خلال نصف السنة	أداء الشركة حسب وزنها	نسبة التوزيعات النقدية حسب وزن الشركة
1	سهم أ	20.32%	38.00	41.50	9.21%	1.87%	1.34%
2	سهم ب	33.16%	31.00	31.50	1.61%	0.53%	1.07%
3	سهم ج	28.88%	18.00	18.95	5.28%	1.52%	0.80%
4	سهم د	17.65%	8.25	7.35	-10.91%	-1.93%	0.00%
	المجموع	100.00%			المجموع	2.01%	3.21%

مثال توضيحي لطريقة حساب عائد سلة الصكوك:

ت	صكوك	عائد الصكوك انصف سنوي
1	صكوك أ	0.8883%
2	صكوك ب	0.7514%
3	صكوك ج	0.6000%
4	صكوك د	0.6463%
	متوسط العائد	0.7215%

بالاستناد على جداول الأمثلة التوضيحية أعلاه سنقوم بحساب أداء المؤشر:

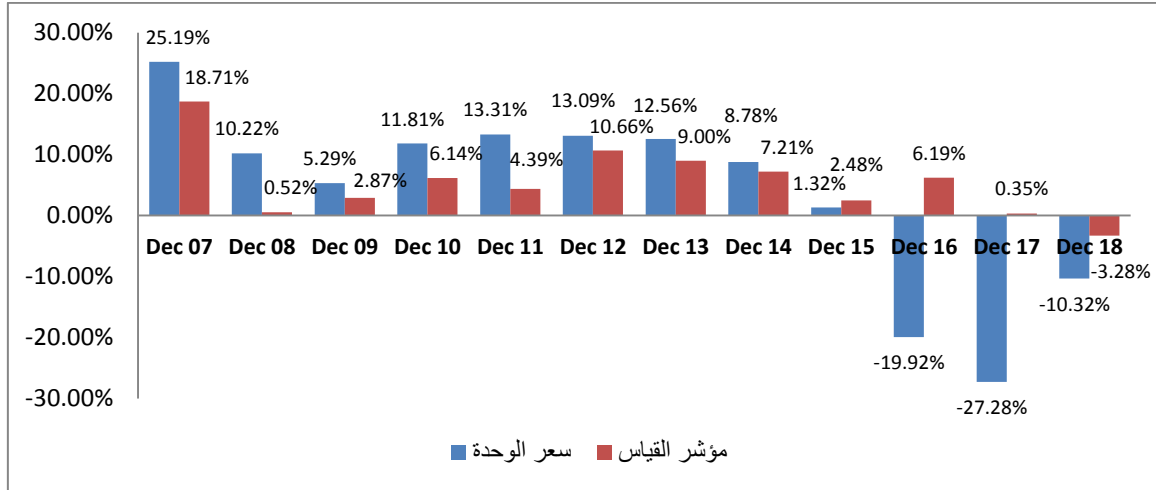
ت	معايير المؤشر	أ	ب	أ * ب =
		العائد	وزنها بالمؤشر	
1	نسبة عائد التوزيعات النقدية خلال نصف السنة	3.21%	25%	0.80%
2	ارتفاع قيمة الأسهم العقارية المدرجة خلال نصف السنة	2.01%	15%	0.30%
3	متوسط عائد سلة الصكوك خلال نصف السنة	0.72%	60%	0.43%
				1.54%

وبناءً على المثال التوضيحي أعلاه فإن أداء مؤشر الصندوق العقاري لنصف السنة هو 1.54% وهكذا يتم احتساب أداء كل نصف بهذه الطريقة.

أداء الصندوق منذ تأسيسه مقارنة بالمؤشر الإرشادي

التاريخ	سعر الوحدة	معدل التغير في سعر الوحدة	المؤشر الإرشادي	معدل التغير في المؤشر الإرشادي
البداية	10.00		10.00	
ديسمبر 2007م	12.52	%25.19	11.87	%18.71
ديسمبر 2008م	13.80	%10.22	11.93	%0.52
ديسمبر 2009م	14.53	%5.29	12.28	%2.87
ديسمبر 2010م	16.24	%11.81	13.03	%6.14
ديسمبر 2011م	18.41	%13.31	13.60	%4.39
ديسمبر 2012م	20.82	%13.09	15.05	%10.66
ديسمبر 2013م	23.43	%12.56	16.41	%9.00
ديسمبر 2014م	25.49	%8.87	17.59	%7.21
ديسمبر 2015م	25.83	%1.32	18.02	%2.48
ديسمبر 2016م	20.68	%-19.92	19.14	%6.19
ديسمبر 2017م	15.04	%-27.28	19.21	% 0.35
ديسمبر 2018م	13.49	%-10.32	18.58	%-3.28

عائد الاستثمار في الصندوق	التغير في سعر الوحدة	التغير في المؤشر الإرشادي
منذ سنة	%-10.32	%-3.28
منذ ثلاث سنوات	%-47.77	% 3.06
منذ خمس سنوات	%-42.43	% 13.22
منذ عشر سنوات	%-2.24	% 55.67



إخلاء المسؤولية:

أن الأداء السابق لصندوق الاستثمار أو الأداء السابق للمؤشر لا يدل على ما سيكون عليه أداء الصندوق مستقبلاً. أن الصندوق لا يضمن لمالكي الوحدات أن أداء الصندوق (أو أدائه مقارنة بالمؤشر) سيتكرر أو سيكون مماثلاً للأداء السابق.

الإقرار:

أنا الموقع أدناه اقرّ بأنني قد قرأت وفهمت جميع وشروط وأحكام الصندوق وأوافق عليها.

الاسم:

التوقيع: