تمت الموافقة على طرح وحدات صندوق جدوى ريت الحرمين من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٣٨/٠٧/٠٦هـ (الموافق ٢٠١٧/٠٤/٠٣م)

الشروط والأحكام

صندوق جدوى ريت الحرمين
JADWA REIT AL HARAMAIN FUND

(صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية)

جدوى للإستثمار
Jadwa Investment

جدوى ريت الحرمين
Jadwa REIT Al Haramain

مدير الصندوق: شركة جدوى للاستثمار
أمين الحفظ: شركة البلاد المالية

الحجم المستهدف للصندوق: ٦٦٠ مليون ريال سعودي
سعر الوحدة: ١٠ ريال سعودي
عدد الوحدات المطروحة: ٦٦ مليون وحدة

٠٣ ابريل ٢٠١٧م
الموافق ٠٦ رجب ١٤٣٨هـ

لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي هيئة السوق المالية نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو عن الاعتماد على أي جزء منه، ويجب على الراغبين بالاشتراك في وحدات صندوق جدوى ريت الحرمين ("**الصندوق**") المطروحة بموجب هذا المستند قراءة هذا المستند بأكمله قبل شراء الوحدات في الصندوق، وتحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح، وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.

تم اعتماد "صندوق جدوى ريت الحرمين" على أنه صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية المجازة من قبل المستشار الشرعي المعين

غادة بنت خالد الوابل	**طارق بن زياد السديري**
مدير المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال	**العضو المنتدب والرئيس التنفيذي**

(هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق جدوى ريت الحرمين التي تعكس تغيير في عضوية مجلس إدارة الصندوق باستقالة الدكتور/ ولدي النمي وتعيين الأستاذ/ نادر العمري عضو مستقل بديل وذلك حسب الخطاب المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ ١٤٤٣/٠٦/١٧هـ الموافق ٢٠٢٢/٠١/٢٠م)

إشعارهام

تحتوي هذه الشروط والأحكام على معلومات تفصيلية تتعلق بصندوق جدوى ريت الحرمين ("**الصندوق**") وبعملية طرح الوحدات في الصندوق ("**الوحدات**"). وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات، سوف يُعامَل المستثمرون على أنهم قد تقدموا فقط بناءً على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة جدوى للاستثمار ("**مدير الصندوق**") (www.jadwa.com) أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية ("**تداول**") (www.tadawul.com.sa).

ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة قبل شراء الوحدات في الصندوق حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر، وقد لا يناسب جميع المستثمرين. كما يجب على المستثمرين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بأي استثمار في الصندوق، والوارد وصفها في الفقرة (ز) من هذه الشروط والأحكام. ويعد شراء المستثمر لأي من وحدات الصندوق إقراراً منه بإطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله لها.

أعد مدير الصندوق هذه الشروط والأحكام، باعتباره شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم (١٠١٠٢٢٨٧٨٢)، وشخص مرخص له من جانب هيئة السوق المالية السعودية ("**الهيئة**") بموجب الترخيص رقم ٠٦٠٣٤-٣٧، وفقًا لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ المؤرخ في ١٤٢٧/٠٦/١٩هـ (الموافق لـ ٢٠٠٦/٠٧/١٥م) ("**لائحة صناديق الاستثمار العقاري**") وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس الهيئة بموجب القرار رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦ المؤرخ في ١٤٣٨/٠١/٢٣هـ (الموافق ٢٠١٦/١٠/٢٤م) والمعدله بالقرار رقم ٢-١١٥-٢٠١٨ المؤرخ في ١٤٤٠/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠١٨/١٠/٢٢م) ("**التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة**").

كما تحتوي الشروط والأحكام على المعلومات التي تم تقديمها امتثالاً لمتطلبات التسجيل وقبول إدراج الوحدات في "تداول" وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

ويتحمل مدير الصندوق المسئولية الكاملة عن دقة وصحة المعلومات الواردة في الشروط والأحكام الماثلة، كما أنه يؤكد حسب علمه واعتقاده، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي حقائق أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الشروط والأحكام إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولقد أجرى مدير الصندوق كافة التحريات المعقولة للتأكد من دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بتاريخ إصدارها، إلا أن جزءً مهماً من المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام والمرتبطة بسوق وقطاع العقار تم استقاؤه من مصادر خارجية. ومع أن مدير الصندوق لا يملك أي سبب للاعتقاد بأن معلومات سوق وقطاع العقار تفتقر للدقة بشكل جوهري، فإنه لم يقم بالتحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل، ولا يقدم مدير الصندوق والمستشارين أي ضمان بدقة أو اكتمال هذه المعلومات.

ولا تتحمل الهيئة أية مسئولية عن محتويات هذه الشروط والأحكام، ولا تقدم أي ضمانات بصحة هذه الشروط والأحكام أو اكتمالها. ولا تتحمل الهيئة أية مسئولية عن أي خسارة مالية تنشأ عن تطبيق أي حكم من أحكام هذه الشروط والأحكام أو بسبب الاعتماد عليه.

ولا يجب النظر إلى هذه الشروط والأحكام على أنها توصية من جانب مدير الصندوق للمشاركة في الطرح الأولي. وعلاوة على ذلك، فإن المعلومات الواردة في الشروط والأحكام هي ذات طبيعة عامة وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الذين يعتزمون الاستثمار في الوحدات المطروحة. وقبل اتخاذ أي قرار استثماري، يتحمل جميع من يتلقى نسخة من هذه الشروط والأحكام مسئولية الحصول على مشورة مستقلة من مستشار مالي مُرخَص من قبل الهيئة فيما يتعلق بعملية الطرح الأولي، ويجب أن يعتمد على دراسته الخاصة لمدى ملائمة كل من الفرصة الاستثمارية والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام فيما يتعلق بالأهداف الفردية للمستثمر ووضعه المالي واحتياجاته، بما في ذلك مزايا الاستثمار في الصندوق ومخاطره. وقد يكون

الاستثمار في الصندوق ملائماً لبعض المستثمرين دون غيرهم، ولا يجب أن يعتمد المستثمرون المحتملون على قرار طرف آخر فيما يتعلق بالاستثمار أو عدمه كأساس لدراستهم الخاصة للفرصة الاستثمارية ولظروف هؤلاء المستثمرين.

الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية و(ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات والأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية. ويتعين على جميع مستلمي هذه الشروط والأحكام الاطلاع على أي قيود قانونية أو تنظيمية ذات صلة بعملية الطرح الأولى وبيع الوحدات، كما يتعين عليهم مراعاة تلك القيود بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره في المملكة العربية السعودية.

تبقى المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بتاريخ إصدارها عرضة للتغيير. وتحديداً، يمكن لقيمة الوحدات أن تتأثر سلباً بتطورات مستقبلية، كالتضخم والتغير في معدلات الفوائد والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أو خلافها، والتي لا يملك مدير الصندوق سيطرة عليها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة (ز) من هذه الشروط والأحكام). ولا يُقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفهية أو خطية بخصوص الوحدات المطروحة، ولا ينبغي لها أن تُفسر أو يُعتمد عليها بأي شكل من الأشكال على أنها ضمان أو تأكيد لأرباح أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

وقد تم إعداد التوقعات الواردة في هذه الشروط والأحكام بناءً على افتراضات معتمدة على معلومات مدير الصندوق وفقاً لخبرته بالسوق، بالإضافة إلى معلومات السوق المتوافرة للجمهور. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدَمة، وبالتالي فليس هناك أي تأكيدات أو تعهدات أو ضمانات فيما يتعلق بدقة أي من التوقعات أو اكتمالها.

بعض البيانات الواردة في هذه الشروط والأحكام تُشكّل أو قد يُنظَر إليها على أنها تُشكّل "**افتراضات مستقبلية**". ويمكن تحديد هذه الافتراضات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "**يخطط**" أو "**يقّدر**" أو "**يعتقد**" أو "**يتوقع**" أو "**يتنبأ**" أو "**ربما**" أو "**سوف**" أو "**ينبغي**" أو "**من المتوقع**" أو "**من المفترض**" أو صيغة النفي من هذه الكلمات أو مشتقاتها أو أي مصطلحات مشابهة. وتعكس هذه الافتراضات الآراء الحالية لمدير الصندوق فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية ولكنها لا تُعَد ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف النتائج أو الأداء أو الإنجازات الحقيقية للصندوق بشكل كبير عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية قد تُعبّر عنها هذه الافتراضات المستقبلية سواء صراحةً أو ضمناً. وبعض هذه المخاطر والعوامل التي قد تُحدِث هذا التأثير مبيّنة بالتفصيل في أقسام أخرى من هذه الشروط والأحكام (لمزيد من التفاصيل، يُرجى الرجوع إلى الفقرة (ز) من هذه الشروط والأحكام). وفي حال تحقُق هذه المخاطر أو الشكوك أو ثبوت خطأ أو عدم دقة أي من الافتراضات المتضمنة، قد تختلف النتائج الفعلية للصندوق بشكل كبير عن تلك النتائج الواردة في هذه الشروط والأحكام على أنها متوقَعة أو مُقدَرة أو مُخطَطة.

إقرارات مدير الصندوق

١. يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق جدوى ريت الحرمين ("**الشروط والأحكام**") قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

٢. يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل الهيئة وتداول أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.

٣. يقر مدير الصندوق بخلو العقارات من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقارات أو تشغيلها، وكذلك على سلامة العقارات فنياً وخلوّها من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

٤. يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح مباشر/غير مباشر غير ما هو مفصح عنه بين أي من الآتي:

- مدير الصندوق.
- مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
- مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها (١٠%) أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.
- المقيم المعتمد.

٥. يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تضارب مصالح مباشر/غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.

٦. يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخلة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرّف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهّلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

٧. يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين، مطابقين لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.

٨. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمّة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "**شركة جدوى للاستثمار**" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

٩. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.

١٠. يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة (٢-ط) (الرسوم) من هذه الشروط والأحكام.

١١. يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الوحدات إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقارات لصالح الصندوق أو نقل منفعتها، وفي

حال عدم اكتمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح والموضحة في الفقرة (ح) من هذه الشروط والأحكام، سيتم رد كامل مبالغ الاشتراك للمشتركين خال مدة لا تزيد عن (٥) أيام عمل من انتهاء فترة الطرح.

١٢. يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.

١٣. يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الافصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في الشروط والأحكام، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في هذه الشروط والأحكام.

١٤. يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تطرَح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من (٥٠%) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق.
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
- التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
- أي زيادة في إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.

١٥. يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ و المستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرّف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرّف بحسن نيّة - ويثبُت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علمٍ مسبقٍ بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف - وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرّف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرّف المتعمّد.

١٦. يقرّ مدير الصندوق أنه قد بيّن للمقيّم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائما لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرحًا عامًا وتضمين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات العقارات.

جدول المحتويات

إشعار هام ٢

دليل الصندوق ٧

الباب ١: الملخص التنفيذي ١٢
نظرة عامة ١٢
مدير الصندوق ١٢
الأهداف الاستثمارية والاستراتيجية ١٢
ملخص الصندوق ١٤

الباب ٢ - الأصول العقارية المبدئية ١٨

الباب ٣ - الشروط والأحكام ٢٤
(أ) اسم الصندوق ونوعه ٢٤
(ب) عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق ٢٤
(ج) مدة الصندوق ٢٤
(د) أهداف الصندوق ٢٤
(هـ) وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية ٢٤
(و) ملخص استراتيجيات الصندوق ٢٥
(ز) مخاطر الاستثمار في الصندوق ٣٣
(ح) الاشتراك ٤٥
(ط) الرسوم والأتعاب والعمولات ٤٨
(ي) تثمين أصول الصندوق ٥١
(ك) تداول وحدات الصندوق ٤٥
(ل) انقضاء الصندوق ٥٣
(م) مجلس إدارة الصندوق ٤٦
(ن) مدير الصندوق ٥٧
(س) أمين الحفظ ٥١
(ع) المطور ٥٩
(ف) المحاسب القانوني ٥٩
(ص) القوائم المالية ٥٩
(ق) تضارب المصالح ٥٢
(ر) رفع التقارير لمالكي الوحدات ٦١
(ش) معلومات أخرى ٥٥
(ت) إجراء تعديلات على الشروط والأحكام ٦٩
(ث) النظام المطبق وتسوية النزاعات ٦٠
الملحق (أ) - ملخص الإفصاح المالي ٦٣
الملحق (ب) - الضوابط الشرعية ٦٥
الملحق (ج) - نموذج توكيل ٦٦

الملحق (د) - نموذج طلب الاشتراك..... ٦٧
الملحق (هـ) - خطاب إقرار..... ٧٠

التعريفات

"لائحة الأشخاص المرخص لهم" تعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم والصادرة من قبل هيئة السوق المالية بقرار رقم ١-٨٣-٢٠٠٥ بتاريخ

٢١-٥-١٤٢٦هـ (الموافق ٢٨-٦-٢٠٠٥م) كما يتم تعديلها من وقت لآخر؛

"**يوم العمل**" يعني أي يوم تفتح فيه البنوك أبوابها للعمل في الرياض بالمملكة العربية السعودية؛

"**رأس المال**" يعني المبلغ المشارك به من المستثمرين في الصندوق؛

"**تاريخ الإقفال**" يشير إلى نفس المعنى الوارد في الفقرة (ط)(١) من هذه الشروط والأحكام؛

"**هيئة السوق المالية**" أو "**الهيئة**" تعني هيئة السوق المالية السعودية؛

"**السنة المالية**" تشير إلى نفس المعنى الوارد في الفقرة (ق) من هذه الشروط والأحكام؛

"**عقد إيجار يتضمن الالتزام بالتأمين والإصلاح الكامل**" يعني عقد إيجار الذي يتحمل المستأجر بموجبه كافة تكاليف الإصلاح و التزامات الخدمات والتأمين والتزام دفع الضرائب والرسوم المستحقة على العقار؛

"**الصندوق**" يعني صندوق جدوى ريت الحرمين، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية يديره مدير الصندوق؛

"**مدة الصندوق**" تعني ٩٩ عاماً من تاريخ الإدراج، قابلة للتجديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية؛

"**الأصول العقارية المبدئية**" تعني أصول معينة والذي سوف يتم الاستحواذ عليها من جانب الصندوق في غضون ٦٠ يوماً من تاريخ الإقفال وفقاً لشروط اتفاقيات الشراء؛

"**الاستثمار**" يعني أي أصل عقاري يستثمر فيه الصندوق وغير ذلك من الاستثمارات التابعة للصندوق وفقاً لهذه الشروط والأحكام؛

"**صافي قيمة الأصول**" يعني صافي قيمة أصول الصندوق والتي يتم تحديدها وفقاً للفقرة (ك) من هذه الشروط والأحكام؛

"**الطرح**" و"**الطرح الأولي**" يعني الطرح الأولي العام للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام؛

"**مالك الوحدات من الجمهور**" يعني مالك الوحدات الذي لا يخضع لأي من الآتي:

(أ) أي مالك وحدات يمتلك خمسة بالمائة (٥٪) أو أكثر من الوحدات؛ و
(ب) مدير الصندوق وشركاته التابعة؛
(ج) أحد أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

"**لائحة صناديق الاستثمار العقاري**" تعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم والصادرة عن هيئة السوق المالية بقرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ والمؤرخ في ١٩-٦-١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥-٧-٢٠٠٦م) كما يتم تعديلها من وقت لآخر؛

"**التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة**" تعني التعليمات المتعلقة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية وفقاً لقرارها رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦ المؤرخ في ١٤٣٨/٠١/٢٣ هـ (الموافق ٢٠١٦/١٠/٢٤ م) والمعدلة بالقرار رقم ٢-١١٥-٢٠١٨ المؤرخ في ١٤٤٠/٠٢/١٣هـ (الموافق ٢٠١٨/١٠/٢٢م) كما يتم تعديلها من وقت لآخر؛

"**الطرف ذي العلاقة**" يعني أياً مما يلي: (أ) مدير الصندوق؛ (ب) أمين الحفظ؛ (ج) مطور معين من قبل مدير الصندوق؛ (د) أي شركة تثمين يستعين بها الصندوق لتثمين أصول الصندوق؛ (هـ) المحاسب القانوني للصندوق؛ (ز) كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ (ز) أي

مالك للوحدات يمتلك أكثر من ٥٪ من وحدات الصندوق؛ (ح) أي شخص أو كيان يتحكم في أي من الأطراف المذكورة أو يكون تابعاً لها؛ (ط) أي من المدراء التنفيذيين أو أي من موظفي الأطراف المذكورة؛

"الدخل المحتفظ به" يعني المبالغ المحتفظ بها من قبل الصندوق بعد توزيع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات الأخرى؛

"الهيئة الشرعية" تعني الهيئة الاستشارية الشرعية للصندوق المكونة من الهيئة الشرعية لشركة جدوى للاستثمار؛

"الضوابط الشرعية" تعني الضوابط الشرعية الخاصة بالصندوق والمعتمدة من جانب الهيئة الشرعية لشركة جدوى للاستثمار والتي بناءً عليها يحدد الصندوق صلاحية الاستثمارات، على النحو الوارد في الملحق (ب)؛

"**شركة ذات غرض خاص"** تعني شركة ذات مسئولية محدودة تأسست من جانب أمين الحفظ لتحتفظ بملكية أصول الصندوق؛

"مبلغ الاشتراك" يعني المبلغ الذي يساهم به مالك الوحدات عن الاشتراك في الصندوق؛

"تداول" أو "السوق" تعني السوق المالية السعودية؛

"الوحدة" تعني إحدى وحدات الصندوق التي تمنح مالكها حق شائع في أصول الصندوق؛

"مالك الوحدات" يعني المستثمر الذي يقوم بالاستثمار في واحدة أو أكثر من الوحدات عن طريق تملكها؛

"سعر الوحدة" يعني سعر السوق للوحدة الواحدة كما يتم إعلانه من قبل السوق المالية السعودية؛

"صافي قيمة الأصول للوحدة" هو قيمة استرشادية للوحدة ويحتسب بقسمة صافي قيمة أصول الصندوق على عدد وحدات الصندوق.

"الأراضي البيضاء" تعني كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني.

"قرار صندوق عادي" يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من ٥٠% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً أكان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

" قرار صندوق خاص" يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذي تمثل نسبة ملكيتهم ٧٥% أو أكثر من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً أكان حضورهم شخصياً أم ممثلين بوكيل أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

دليل الصندوق

مدير الصندوق

شركة جدوى للاستثمار

سكاي تاورز - الطابق الرابع

طريق الملك فهد

ص.ب: ٦٠٦٧٧

الرياض، ١١٥٥٥

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني:(www.jadwa.com)

أمين الحفظ

شركة البلاد للاستثمار

سمارت تاور – الطابق الأول

تقاطع شارع التحلية مع طريق الملك فهد

ص.ب. ١٤٠

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: (www.albilad-capital.com)

المدير الإداري

شركة جدوى للاستثمار

سكاي تاورز - الطابق الرابع

طريق الملك فهد

ص.ب: ٦٠٦٧٧

الرياض، ١١٥٥٥

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني:(www.jadwa.com)

المدير الإداري الفرعي

ايبكس فند سيرفيزيس (دبي) ليمتد

APEX Fund Services (Dubai) Limited

المكتب ١٠١، الدور الأول، جيت فيليج

مركز دبي المالي العالمي

ص.ب. ٥٠٦٥٣٤

دبي، الإمارات العربية المتحدة

www.apexfundservices.com

المحاسب القانوني

اللحيد محاسبون قانونين

١٨٧ طريق أبو بكر الصديق

حي المرسلات.

ص.ب. ٤٣٠٤-٧٥٣٢

الرياض- المملكة العربية السعودية

Alluhaid Chartered Accountants
اللحيد محاسبون قانونيون

المستشار القانوني

مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون

مع كينج آند سبالدينج إل إل بي)

مركز المملكة، الطابق ٢٠

طريق الملك فهد

ص.ب: ١٤٧٠٢

الرياض ١١٤٣٤

المملكة العربية السعودية

The Law Office of Mohammad Al-Ammar
In affiliation with King & Spalding LLP
محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية
بالتعاون مع كينج اند سبولدينج
King & Spalding

الباب ١: الملخص التنفيذي

ينبغي قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه الشروط والأحكام، ولا يجوز الاعتماد عليه بمفرده في معزل عن المعلومات التي وردت بشكل أكثر تفصيلاً في هذه الشروط والأحكام. وأي قرار للاستثمار يجب أن يقوم على أساس النظر في الشروط والأحكام ككل. وتوجد بعض المصطلحات المستخدمة هنا ولكن غير معرّفة، وعندما يتم ذكرها في هذه الشروط والأحكام فيكون لها نفس المعنى المحدد في جدول التعريفات.

نظرة عامة

إن صندوق جدوى ريت الحرمين هو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية. وعقب تاريخ الإقفال، من المتوقع أن يتم إدراج الصندوق في "تداول" وسيتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في "تداول". وتكون مدة الصندوق ٩٩ عاماً من تاريخ إدراج الصندوق، قابلة للتجديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية. وسوف يبلغ الحجم المستهدف للصندوق ٦٦٠ مليون ريال سعودي.

مدير الصندوق

تتم إدارة الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة سعودية مساهمة مقفلة مُرخصة من قبل الهيئة كـ"شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم ٣٧-٠٦٠٣٤ بتاريخ ٢٠٠٧/٠٣/٠٣م (الموافق ١٤٢٨/٠٢/١٣هـ).

تقدم شركة جدوى للاستثمار، الكائن مقرها في مدينة الرياض، خدمات مصرفية استثمارية متكاملة متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية حيث تقدم خدمات في إدارة الثروات وإدارة الأصول والخدمات الاستشارية وتمويل الشركات وخدمات الحفظ والوساطة للأفراد ذوي الملاءة المالية العالية، والمكاتب العائلية والمؤسسات. ويضم فريق الاستثمار لدى شركة جدوى للاستثمار مهنيين ذوي خبرات مختلفة في مجالات إدارة الأصول والاستثمارات المصرفية.

الأهداف الاستثمارية والاستراتيجية

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدِرة للدخل متواجدة في المملكة العربية السعودية بما لا يقل عن ٧٥% من إجمالي أصول الصندوق، حيث سيركز الصندوق الاستثمارات العقارية المدرة للدخل في المواقع الكائنة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة بنسبة ٦٠% بحد أدنى من إجمالي قيمة أصول الصندوق، إضافة إلى أنه يحق للصندوق الاستثمار في بقية مدن المملكة العربية السعودية بنسبة ٤٠٪ بحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

وسيقوم الصندوق - مرتين كل عام ميلادي - بتوزيع نقدي سنوي بنسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات الأخرى والتي قد يعاد استثمارها لغايات الاستحواذ على أصول إضافية أو صيانة وتجديد أصول الصندوق القائمة.

وحيث أن الصندوق سيستثمر في المقام الأول في أصول عقارية مُدِرة للدخل متواجدة في المملكة العربية السعودية بما لا يقل عن ٧٥% من إجمالي أصول الصندوق، فإنه أيضاً قد يستثمر بما لا يزيد عن ٢٥٪ من إجمالي أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مراجعة في مشاريع التطوير العقاري وفي أعمال الترميم وإعادة التطوير واتفاقيات إعادة الشراء وحقوق المنفعة و في تعاملات المرابحة مع بنوك ومصارف محلية وفي صناديق أسواق النقد المرخصة من قبل الهيئة وفي أسهم شركات عقارية متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية المدرجة في تداول ووحدات في صناديق استثمارية وصناديق الملكية الخاصة التي تستثمر في القطاع العقاري المطروحة طرحاً عاماً أو خاصاً سواء كانت هذه الصناديق مداره من قبل مدير الصندوق أو أي شخص آخر

مرخص له من قبل الهيئة.

قد يستثمر الصندوق خارج المملكة العربية السعودية بما لا يزيد عن ٢٥% من إجمالي أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مراجعة، وفي جميع الأحوال، فإن الصندوق لن يستثمر في الأراضي البيضاء.

ملخص الصندوق

اسم صندوق الاستثمار العقاري ونوعه	اسم الصندوق هو "صندوق جدوى ريت الحرمين"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق ومتوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.
مدير الصندوق	شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم ١٠١٠٢٢٨٧٨٢، وهي شخص مرخص له من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم ٠٦٠٣٤-٣٧.
الأهداف الاستثمارية	إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل دوري للمستثمرين من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدِرة للدخل متواجدة في المملكة العربية السعودية وتتركز بنسبة أعلى في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة عن باقي مدن المملكة العربية السعودية.
فترة الطرح الأولى	٥ أيام عمل من ٠٣ ابريل ٢٠١٧ م وتستمر حتى ٠٩ ابريل٢٠١٧م.
الحد الأعلى للمبلغ المطلوب تجميعه بالطرح الأولي	٦٦٠ مليون ريال سعودي.
الحد الأدنى للمبلغ المطلوب تجميعه بالطرح الأولي	٢٦٠ مليون ريال سعودي.
سعر الوحدة	١٠ ريال سعودي.
الاستثمار الأدنى في الطرح الأولي	١٠,٠٠٠ ريال سعودي.
الاستثمار الأعلى في الطرح الأولي	٣٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.
المستثمرون المؤهلون	مع مراعاة نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، فإن الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية و(ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات القانونية والأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية.
عملة الصندوق	الريال السعودي.
مدة الصندوق	تكون مدة الصندوق ٩٩ عاماً من تاريخ إدراج الصندوق، قابلة للتمديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
مستوى المخاطرة	مستوى المخاطرة متوسط. لمزيد من المعلومات يرجى قراءة الفقرة (ز) من الشروط والأحكام.

سياسة توزيع الأرباح	يستهدف مدير الصندوق توزيع - مرتين كل عام ميلادي- أرباح نقدية سنوية على المستثمرين لا تقل عن ٩٠٪ من صافي ربح الصندوق السنوي، وذلك باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية وغيرها من الاستثمارات، والتي قد يتم إعادة استثمارها في أصول إضافية أو صيانة وتجديد أصول الصندوق القائمة.
التمويل	يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية. ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن (٥٠٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
التوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية	يخضع الصندوق في تعاملاته للضوابط والمعايير الشرعية.
التثمين وعدد مرات إجرائه	يعادل صافي قيمة أصول الصندوق قيمة جميع الأصول مخصوماً منها جميع التزامات الصندوق في يوم التثمين ذي الصلة. ويتم إجراء تثمين لأصول الصندوق العقارية مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل، من قبل مثمنين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
رسوم الاشتراك	تحتسب رسوم اشتراك وقدرها ٢% بحد أقصى من مبلغ الاشتراك، يتم استقطاع هذه الرسوم عند استلام مبلغ الاشتراك وتدفع لمدير الصندوق.
أتعاب الإدارة	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة تعادل ما نسبته ١٪ من صافي قيمة أصول الصندوق.
رسوم الحفظ	يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم حفظ تعادل ما نسبته ٠,٠٢٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق.
أتعاب المدير الإداري	يدفع الصندوق للمدير الإداري أتعاب سنوية بقيمة ١٣٦,٨٥٦ ريال وسوف تزيد قيمة الأتعاب بنسبة ٣% كل سنة ميلادية.
أتعاب هيكلة رأس المال	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بمقدار ١,٥٪ من إجمالي مبالغ الاشتراك التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولي أو عند جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق الأولوية) أو عينية. وتدفع أتعاب هيكلة رأس المال فوراً مرة واحدة بعد إقفال أي عملية جمع لرأس المال.
أتعاب هيكلة التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة تمويل تعادل ما نسبته ١,٥٪ من المبلغ المسحوب بموجب أي تسهيلات بنكية.
أتعاب المحاسب القانوني	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية بقيمة ٣٥,٠٠٠ ريال سعودي والتي قد تتغير من وقت لأخر.

رسوم التسجيل لدى السوق المالية السعودية "تداول"

يتوقع الصندوق دفع رسوم التسجيل الآتية:

- ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي إضافةً إلى ٢ ريال سعودي عن كل مستثمر، بما لا يزيد عن ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، تدفع لتداول وذلك لقاء إعداد سجل مالكي الوحدات؛ و
- ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تدفع لتداول وذلك لقاء إدارة سجل مالكي الوحدات. وتتغير قيمة هذه الرسوم من وقت لأخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.

رسوم الإدراج لدى السوق المالية السعودية "تداول"

يتوقع الصندوق دفع رسوم الإدراج الآتية:

- ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي، تدفع لتداول كرسوم إدراج مبدئية؛ و
- رسوم بقيمة ٠,٠٣٪ من القيمة السوقية للصندوق تدفع بشكل سنوي (بما لا يقل عن ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي ولا يتعدى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

تكاليف التعاملات

يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل وما يتعلق به من دراسات وتحقيق وأتعاب الوساطة، والتمويل والتكاليف الاستشارية والقانونية.

مصاريف الصندوق

يكون الصندوق مسؤولا عن جميع المصاريف التي تعزى إلى أنشطته واستثماراته والتخارج من استثماراته. ويتحمل الصندوق أيضاً جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المقدمة من الغير مثل المصاريف القانونية والاستشارية والخدمات الإدارية، والمحاسبية، وتثمين الأصول، والحفظ، والتكاليف الحكومية للهيئات الرقابية وهيئة السوق المالية، وتكاليف التأمين ذات الصلة وغيرها من الخدمات المهنية بالإضافة إلي مصاريف تطهير الأرباح الغير شرعية إن وجدت. ومن المتوقع ألا تتجاوز مثل هذه المصاريف ما نسبته ٠,٥٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق سنويا.

القيود على التحويلات

يتم تداول الوحدات بنفس الطريقة التي يتم بها تداول أسهم الشركات المدرجة في "تداول". ويجوز لمالكي الوحدات بيع وشراء الوحدات خلال ساعات التداول اليومية من خلال السوق عبر الوسطاء الماليين المرخص لهم.

عوامل المخاطرة

هناك بعض المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق. وتتضمن الفقرة (ز) من الشروط والأحكام أمثلة على هذه المخاطر، والتي يجب على المستثمر المحتمل أن يدرسها بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.

النظام النافذ

يخضع صندوق الاستثمار العقاري إلى أنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح النافذة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية.

الجدول الزمني المتوقع

الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية توقيع اتفاقية البيع والشراء إفراغ الصكوك للصندوق توقيع اتفاقية التأجير	خلال ستين يوم
بدء وحدات الصندوق في التداول بالسوق المالية السعودية	خلال ثلاثين يوم
توزيعات أرباح ٢٠١٧م	خلال الربع الأول ٢٠١٨
توزيعات أرباح ٢٠١٨م : التوزيع الأول	خلال الربع الثالث ٢٠١٨
توزيعات أرباح ٢٠١٨م : التوزيع الثاني	خلال الربع الأول ٢٠١٩

المستشارون

الفحص النافي للجهالة من الناحية القانونية

مكتب أبوحيمد وآل الشيخ والحقباني
(بالتعاون مع كليفورد إل إل بي)
مبنى رقم ١٥، البوابة الاقتصادية
طريق مطار الملك خالد الدولي،
حي قرطبة، الرياض، السعودية.
www.ashlawksa.com

التقييم

شركة كوليرز العالمية
برج الفيصلية، الطابق الثاني
ص.ب ٥٦٧٨، الرياض ١١٤٣٢
المملكة العربية السعودية
www.colliers.com

شركة فاليوستراتس
الطابق السادس، البرج الجنوبي، مؤسسة الملك خالد
مجمع الفيصلية، طريق الملك فهد
الرياض، المملكة العربية السعودية
www.valustrat.com

شركة وايت كيوبز
الرياض، المملكة العربية السعودية
www.white-cubes.com

الفحص النافي للجهالة من الناحية الفنية

شركة المجمع الاستشاري وشركائه للاستشارات الهندسية
الحمراء بلازا، طريق فلسطين
المملكة العربية السعودية

دراسة الجدوى

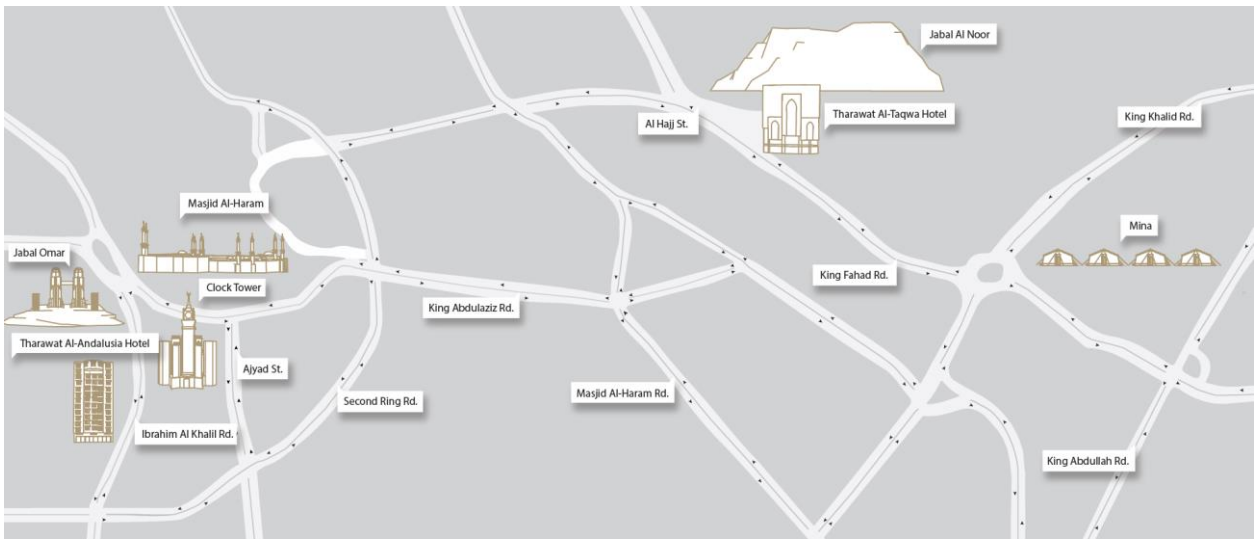
شركة كوليرز العالمية
برج الفيصلية، الطابق الثاني
ص.ب ٥٦٧٨، الرياض ١١٤٣٢
المملكة العربية السعودية
www.colliers.com

وصف الأصول العقارية المبدئية

أبرم الصندوق اتفاقيتي شراء بغرض الاستحواذ على الأصول العقارية الآتية ("الأصول العقارية المبدئية") لقاء سعر شراء بلغ ٦٢٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ومن المتوقع استكمال الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية في غضون ٦٠ يوماً من تاريخ الإقفال. وقد أبرم الصندوق عقد إيجار طويل الأمد مع المشغل الحالي لتأمين التدفق النقدي للصندوق. ويكون عقد الإيجار شامل الصيانة والتأمين حيث يكون المستأجر مسؤولاً عن تكاليف الصيانة والتأمين.

تتألف الأصول العقارية المبدئية من عقارين في مجال الضيافة (فندق أربعة نجوم وبرج لإقامة الحجيج) في مدينة مكة المكرمة بإجمالي طاقة استيعابية تمثل ٩٨٤ غرفة إجمالاً لخدمة الحجيج والمعتمرين بشكل أساسي.

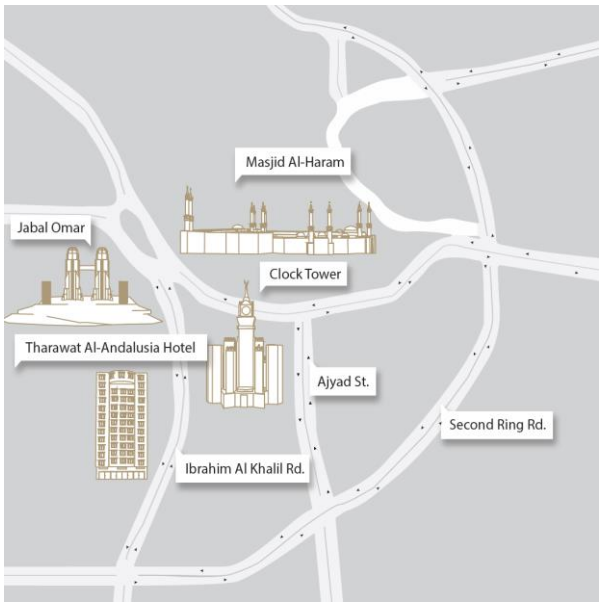
ويقع الفندق (فئة الأربع نجوم) في موقع استراتيجي بالقرب من الحرم فيما يقع برج إقامة الحجيج على بعد ٩٠٠ متر تقريباً من منطقة منى.



وفيما يلي لكل عقار:

- وصف العقار،
- محركات الطلب الرئيسية،
- أهم شروط عقد الإيجار.

العقار الأول - فندق ثروات الأندلسية



خريطة الموقع

- **وصف العقار**

أهم العناصر	الوصف
الموقع	حي المسفلة – مكة المكرمة
اسم الفندق	فندق ثروات الأندلسية
مساحة قطعة الأرض	حوالي 641.97 متر مربع
مساحات البناء/العمر	حوالي 7,573.09 متر مربع /13 سنة
عدد الأدوار المتكررة	12
عدد الغرف	294
الاستخدام	فندق 4 نجوم
إجمالي تكلفة الشراء	٣٧٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

- يستخدم العقار حاليًا كفندق فئة أربع نجوم، تحت العلامة التجارية "فندق ثروات الأندلسية".
- يوفر الفندق 294 غرفة لاستضافة زوار الحرم من حجيج ومعتمرين على مدار العام.
- يتألف الفندق من قبو وطابق أرضي وميزانين وطابق خدمات و12 طابقًا علويًا والسطح.
- الطابق الأرضي للمبنى يحوي ١٠ محلات تجارية.

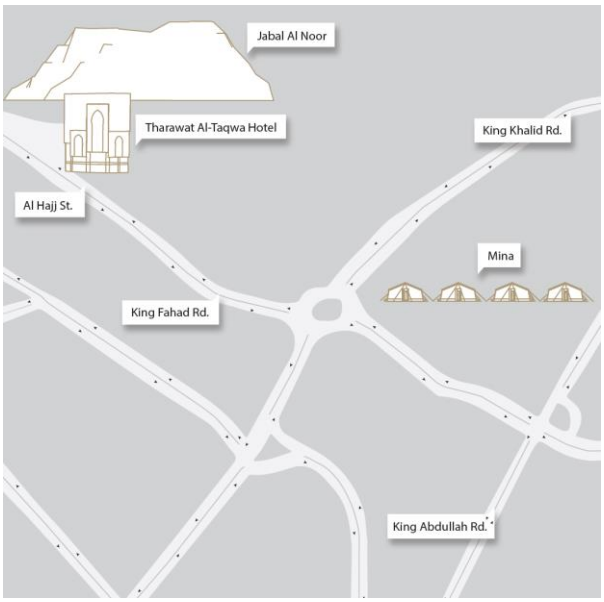
- **المحركات الرئيسية للطلب**

- يقع العقار في حي المسفلة على بعد 0.5 كم تقريباً من الحرم. وهو يتميز بواجهة رئيسية مطلة على شارع إبراهيم الخليل الذي يُعتبر شرياناً رئيسياً في مكة يتصل مباشرة بالحرم الشريف. ويضم الطريق مجموعة من مشاريع الضيافة والبيع بالتجزئة. وتضم المنطقة أكثر العقارات السياحة الدينية جاذبيةً للحج والعمرة في جميع المواسم.
- يوجد الموقع بالقرب من الطرق الرئيسية بما في ذلك طريق أم القرى وأجياد والطريق الدائري الثاني وبالتالي يسهل الوصول إليه من جميع أنحاء المدينة، فضلاً عن إمكانية الوصول منه بسهولة وفي زمن قليل إلى الحرم الشريف والمشاعر المقدسة.

- **أهم شروط عقد الإيجار**

الشرط	الوصف
المستأجر	شركة ثروات المشاعر للتطوير والاستثمار العقاري
تاريخ بدء عقد الإيجار	منذ تاريخ إفراغ العقار العقار
مدة العقد	٤ أعوام هجرية
نوع الإيجار	عقد تأجير يتحمل فيه المستأجر تكلفة التأمين والإصلاح كاملين
الاستخدام المسموح به	تجاري (الضيافة والبيع بالتجزئة)
إجمالي قيمة الإيجار(خلال مدة العقد)	٩٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
إيجار أول عام هجري	24,500,000 ريال سعودي يدفع على دفعتين كل ستة أشهر
طريقة دفع الإيجار	تدفع بشكل نصف سنوي، وفقاً للتقويم الهجري
ضمانات التزام المستأجر	• سندات لأمر بقيمة إجمالية ٧٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، سارية المفعول لمدة ثلاث سنوات هجرية من تاريخ إفراغ العقار؛ • رهن وحدات بالصندوق بقيمة إجمالية قدرها 40,000,000 ريال سعودي لمدة ثلاث سنوات هجرية من تاريخ إفراغ العقار.
شروط إلغاء العقد	• يحق للمؤجر إنهاء العقد في حال عد دفع الإيجار لمدة ٣٠ يوم من تاريخ استحقاقه، عدم التزام المستأجر بأي شرط من شروط التعاقد، وفي حال قيام المستأجر بأي إجراءات تصفية أو إفلاس. • لا يحق للمستأجر إلغاء العقد قبل مدة ثلاث سنوات هجرية من تاريخ بداية مدة الإيجار وذلك بعد إخطار المؤجر خطياً برغبته في الإلغاء بفترة ١٢ شهر هجرياً قبل تاريخ تنفيذ الإلغاء. • يدفع المستأجر مبلغ نقدي وقدرة ثمانية ملايين ريال سعودي عند إلغاء العقد بعد مضي ثلاث سنوات هجرية أو أكثر من تاريخ بداية مدة الإيجار.

العقار الثاني - فندق ثروات التقوى



خريطة الموقع

- **وصف العقار**

أهم العناصر	الوصف
الموقع	حي الششة – مكة المكرمة
اسم الفندق	فندق ثروات التقوى
مساحة قطعة الأرض	حوالي 2,216.23 متر مربع
مساحات البناء/العمر	حوالي 32,901.61 متر مربع / 3 سنوات
عدد الأدوار المتكررة	١٤
عدد الغرف	٦٩٠
الاستخدام	إقامة الحجيج
إجمالي تكلفة الشراء	250,000,000 ريال سعودي

- يُستخدم العقار حالياً لإقامة الحجيج والمعتمرين، تحت العلامة التجارية "فندق ثروات التقوى".
- يوفر العقار 690 غرفة لإقامة زوار الحرم أثناء موسم الحج وشهر رمضان. يعمل الفندق حالياً لفترة أربعة أشهر فقط. تبلغ القدرة الاستيعابية للعقار حوالي 3,506 حاج.
- يتألف الفندق من ثلاثة طوابق قبو وطابق أرضي وميزانين وطابق خدمات وطابق مطعم و14 طابقًا علويًا والسطح.

- **المحركات الرئيسية للطلب**

- يقع العقار في حي الششة/ الروضة، شمال التقاطع بين طريق الحج وطريق الملك فهد وهما طريقان رئيسيان لحجاج بيت الله الحرام ويضم الحي أيضاً مجموعة من المشاريع لإقامة الحجيج ومحلات البيع بالتجزئة.
- يقع العقار في مكان استراتيجي بالقرب من المشاعر المقدسة (حوالي ٩٠٠ م) كما أنه يتميز بموقع جذاب لمشاريع الضيافة تصلح

تماماً كمكان مناسب لإقامة للحجيج.

- يوجد الموقع أيضاً بالقرب من عدد من الطرق الرئيسية مثل طريق الملك فهد والملك فيصل وبالتالي يسهل الوصول إليه من جميع أنحاء مكة المكرمة، فضلاً عن إمكانية الوصول منه بسهولة وفي زمن قليل إلى الحرم الشريف والمشاعر المقدسة.

- **أهم شروط عقد الإيجار**

الشرط	الوصف
المستأجر	شركة ثروات المشاعر للتطوير والاستثمار العقاري
تاريخ بدء عقد الإيجار	منذ تاريخ إفراغ العقار
مدة العقد	15.5 عام هجري
نوع الإيجار	عقد تأجير يتحمل فيه المستأجر تكلفة التأمين والإصلاح كاملين
الاستخدام المسموح به	إقامة الحجيج بصفة رئيسية
إجمالي قيمة الإيجار(خلال مدة العقد)	271,500,000 ريال سعودي
إيجار أول عام هجري	16,500,000 ريال سعودي يدفع على دفعتين كل ستة أشهر
طريقة دفع الإيجار	تدفع بشكل نصف سنوي، وفقاً للتقويم الهجري
ضمانات التزام المستأجر	• سندات لأمر بقيمة إجمالية ٤٩,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، سارية المفعول لمدة ثمان سنوات هجرية من تاريخ إفراغ العقار؛ • رهن وحدات بالصندوق بقيمة إجمالية قدرها 40,000,000 ريال سعودي لمدة ثلاث سنوات هجرية من تاريخ إفراغ العقار.
شروط إلغاء العقد	• يحق للمؤجر إنهاء العقد في حال عدم دفع الإيجار لمدة ٣٠ يوم من تاريخ استحقاقه، عدم التزام المستأجر بأي شرط من شروط التعاقد، وفي حال قيام المستأجر بأي إجراءات تصفية أو إفلاس. • لا يحق للمستأجر إلغاء العقد قبل مدة أربعة سنوات هجرية من تاريخ بداية مدة الإيجار وذلك بعد إخطار المؤجر خطياً برغبته في الإلغاء بفترة ١٢ شهر هجرياً قبل تاريخ تنفيذ الإلغاء. • يدفع المستأجر مبلغ نقدي وقدرة ثمانية ملايين ريال سعودي عند إلغاء العقد بعد مضي أربعة سنوات هجرية أو أكثر من تاريخ بداية مدة الإيجار.

الباب ٣ - الشروط والأحكام

يبين هذا المستند الشروط والأحكام الخاصة بطرح الوحدات في صندوق جدوى ريت الحرمين، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية. ويتم إدارة الصندوق من قبل شركة جدوى للاستثمار، وهي شخص مرخص له من قبل الهيئة بموجب ترخيص رقم ٣٧-٠٦٠٣٤. وتشكل هذه الشروط والأحكام العلاقة التعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات، والتي تأسس الصندوق بمقتضاها.

وسيتم إدراج وحدات الصندوق في "تداول" بالريال السعودي، بعد موافقة الهيئة.

(أ) اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق هو "صندوق جدوى ريت الحرمين". وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق مؤسس في المملكة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

(ب) عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق

العنوان: شركة جدوى للاستثمار
سكاي تاورز
الطابق الرابع
طريق الملك فهد
ص.ب: ٦٠٦٧٧
الرياض، ١١٥٥٥
المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.jadwa.com

(ج) مدة الصندوق

تكون مدة الصندوق ٩٩ عاماً تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في "تداول" ("**تاريخ الإدراج**") وإتاحتها للتداول ("**مدة الصندوق**"). وتكون مدة الصندوق قابلة للتمديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

(د) أهداف الصندوق

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدِرة للدخل في المملكة العربية السعودية وتتركز بنسبة أعلى في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة عن باقي مدن المملكة العربية السعودية. .

(هـ) وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

يعتزم الصندوق الاستثمار في أصول عقارية مُدِرة للدخل في المملكة العربية السعودية بما لا يقل عن ٧٥% من إجمالي أصول الصندوق، حيث ستتركز استثمارات الصندوق العقارية المدرة للدخل في المواقع الكائنة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة بنسبة ٦٠% بحد أدنى من إجمالي قيمة أصول الصندوق، إضافة إلى أنه يحق للصندوق الاستثمار في بقية مدن المملكة العربية السعودية بنسبة ٤٠٪ بحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق. وسيتم تمويل تكلفة الاستحواذ على الأصول وتكاليف التشغيل من خلال رأس مال الصندوق إضافة لتمويل متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية والدخل المحتفظ به من

استثمارات الصندوق.

يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية سنوية (مرتين كل عام ميلادي) بنسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات الأخرى والتي قد تستثمر في أصول إضافية أو صيانة وتجديد أصول الصندوق القائمة.

وحيث أن الصندوق سيستثمر في المقام الأول في أصول عقارية مُدِرة للدخل في المملكة العربية السعودية بما لا يقل عن ٧٥% من إجمالي قيمة أصول الصندوق، فإنه أيضاً متاح للصندوق الاستثمار بما لا يزيد عن ٢٥٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مراجعة في مشاريع التطوير العقاري وفي أعمال الترميم وإعادة التطوير واتفاقيات إعادة الشراء وحقوق المنفعة وفي تعاملات المرابحة مع بنوك ومصارف محلية وفي صناديق أسواق النقد المرخصة من قبل الهيئة وفي أسهم شركات عقارية متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية المدرجة في تداول ووحدات في صناديق استثمارية وصناديق الملكية الخاصة التي تستثمر في القطاع العقاري المطروحة طرحاً عاماً أو خاصاً سواء كانت هذه الصناديق مداره من قبل مدير الصندوق أو أي شخص آخر مرخص له من قبل الهيئة.

قد يستثمر الصندوق خارج المملكة العربية السعودية بما لا يزيد عن ٢٥% من إجمالي أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مراجعة، وفي جميع الأحوال، فإن الصندوق لن يستثمر في الأراضي البيضاء.

.

(و) ملخص استراتيجيات الصندوق

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو تحقيق توزيعات نقدية دورية للمستثمرين من استثماراته العقارية. ويعتزم الصندوق تحقيق زيادة في قيمة الصندوق الاستثمارية عن طريق: (أ) إعادة استثمار الدخل المحتفظ به في فرص استثمارية عقارية مجدية؛ وذلك بعد توزيع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه السنوية، باستثناء الأرباح الرأس المالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات الأخرى إلى مالكي الوحدات؛ (ب) الزيادة المحتملة في قيمة رأس المال المستثمر الناتجة عن تحسن مستوى العوائد؛ (ج) تحسين أداء العقارات عن طريق زيادة كفاءة استغلال المساحات غير المستغلة منها بالطرق المثلى وبشكل اقتصادي. كما يعتزم الصندوق من خلال الإدارة النشطة لأصوله زيادة القيمة والعوائد للمستثمرين عن طريق زيادة صافي الدخل التشغيلي وذلك من خلال السعي لتحقيق وفره في جانب المصروفات بشكل غير مباشر عبر الاستفادة من اقتصاديات الكم والمتمثلة في نمو حجم الصندوق والذي يمكن مدير الصندوق من التفاوض مع مصادر التكلفة للحصول على أسعار أكثر تنافسية لمصلحة للصندوق.

وينوي الصندوق تبني معايير انتقائية عند بحث واختيار الفرص الاستثمارية تأخذ بعين الاعتبار طبيعة القطاع العقاري والعائد المتوقع ومستويات العرض والطلب والعوامل الجغرافية والسياسية والتقلبات الدورية لمختلف فئات القطاع العقاري. وينوي الصندوق الاستثمار في عقارات تجارية وذات استخدام متنوع وعقارات سكنية وعقارات فندقية بشكل مباشر أو من خلال أسهم شركات عقارية متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية المدرجة في تداول وصناديق الاستثمار العقاري والصناديق الخاصة التي تستثمر في القطاع العقاري المطروحة طرحاً عاماً أو خاصاً سواء كانت هذه الصناديق مداره من قبل مدير الصندوق أو أي شخص آخر مرخص له من قبل الهيئة.

١) وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق

يقر مدير الصندوق على خلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوه من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى

أو تشغيله، أو قد تتسبب بدورها في إجراء اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

١-١ وصف عام للأصول العقارية

يقوم مدير الصندوق بشراء وبيع الأصول العقارية التي تتوافق مع استراتيجية استثمار الصندوق. ومن المستهدف أن يتم الاحتفاظ باستثمارات عقارية متنوعة وذلك من خلال تبني استراتيجيات مختلفة بما في ذلك تلك الواردة في المحددات الآتية والتي تشكل نقطة الجذب الرئيسية لاستثمارات الصندوق:

- الاستحواذ على عقارات مجدية مُدِرة للدخل تحقق العوائد المستهدفة؛
- الاستحواذ على عقارات مُدِرة للدخل وغير مستغلة بالطرق المثلى ومن ثم الاستثمار في تحسين أدائها؛

وحيث إن الصندوق سيستثمر في المقام الأول في الأصول العقارية المطورة والجاهزة للاستخدام، فإنه أيضاً قد يستثمر في مشاريع التطوير العقاري المجدية بما لا يزيد عن ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، شريطة أن (أ) يستثمر في الأصول العقارية المطورة التي تولد الدخل الدوري بما لا يقل عن ٧٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق؛ و(ب) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

٢-١ وصف الأصول العقارية

تتكون الأصول العقارية للصندوق من الأصول الموصوفة في الباب ٢ أعلاه (وصف الأصول العقارية المبدئية) وعقارات إضافية يتم الاستحواذ عليها والتي تتماشى مع المعايير الموضحة أدناه.

العقار الأول - فندق ثروات الأندلسية

أهم العناصر	الوصف
اسم العقار	فندق ثروات الأندلسية
معلومات مالك/ملاك العقار	شركة ثروات المشاعر
نوع العقار	فندقي
الدولة / المدينة	مكة المكرمة
الحي / الشارع	حي المسفلة
كروكي الموقع	https://goo.gl/maps/xxk57XUpQMPzvdvW8
مساحة الأرض	٦٤٢ م^2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	٧,٥٧٣ م^2
عدد الأدوار	١٢ دور
أنواع الوحدات وأعدادها	٢٩٤ غرفة فندقية ، ١٠ محلات
نسبة إشغال العقار	١٠٠%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة اتمام البناء)	
تكلفة شراء العقار	٣٧٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

نبذة عن عقود الإيجار الحالية	يبدأ الإيجار من تاريخ نقل الملكية ولمدة ٤ سنوات مبلغ الإيجار السنوي هو ٢٤,٥٠٠,٠٠٠ يتم دفعه بشكل نصف سنوي
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار	٢٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لعام (٢٠١٧) ٢٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لعام (٢٠١٨) ٢٤,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لعام (٢٠١٩)
معلومات إضافية	يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: ٦,٧ % ضمان الإيجار: تخضع إيجارات العقار لضمانات على شكل سند لأمر لمدة ثلاث سنوات هجرية من تاريخ إفراغ العقار

أهم العناصر	الوصف
اسم العقار	فندق ثروات التقوى
معلومات مالك/ملاك العقار	شركة ثروات المشاعر
نوع العقار	فندقي
الدولة / المدينة	مكة المكرمة
الحي / الشارع	حي الششة
كروكي الموقع	https://goo.gl/maps/MzpXn5zza7W4TpV19
مساحة الأرض	٢,٢١٦ م^2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	٣٢,٩٠١ م^2
عدد الأدوار	١٨ دور
أنواع الوحدات وأعدادها	٦٩٠ غرفة
نسبة إشغال العقار	١٠٠%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة اتمام البناء)	
تكلفة شراء العقار	٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	يبدأ الإيجار من نقل الملكية ولمدة ١٥ سنة مبلغ الإيجار السنوي هو ١٦,٥٠٠,٠٠٠ يتم دفعه بشكل نصف سنوي
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار	١٦,٥٠٠,٠٠٠ريال سعودي لعام (٢٠١٧) ١٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لعام (٢٠١٨) ١٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لعام (٢٠١٩)
معلومات إضافية	يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه

	نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: ٦,٨ % ضمان الإيجار: تخضع إيجارات العقار لضمانات على شكل سند لأمر لمدة ثمان سنوات هجرية من تاريخ إفراغ العقار

العقار الثالث – مبنى تجارة التجزئة (مبنى الصيدلية)

أهم العناصر	الوصف
اسم العقار	مبنى تجارة التجزئة (مبنى الصيدلية)
معلومات مالك/ملاك العقار	شركة ثروات المشاعر
نوع العقار	تجاري
الدولة / المدينة	مكة المكرمة
الحي / الشارع	الهجرة
كروكي الموقع	https://goo.gl/maps/sCiDcygHut2Jm9cB7
مساحة الأرض	١٠٨ م^2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	٢١٦ م^2
عدد الأدوار	٣ طوابق
أنواع الوحدات وأعدادها	مطعم في الدور الأرضي ، طابقين علويين وسطح
نسبة إشغال العقار	١٠٠%
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة اتمام البناء)	
تكلفة شراء العقار	٢٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	يبدأ الإيجار من نقل الملكية ولمدة ٣ سنوات مبلغ الإيجار السنوي هو ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي يتم دفعه بشكل نصف سنوي
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار	١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لعام (٢٠١٨) ١,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لعام (٢٠١٩)
معلومات إضافية	يلتزم المستأجر الرئيسي بإدارة العقار وصيانته الدورية والرئيسية والتأمين عليه نسبة العائد الصافي من قيمة شراء العقار: ٦,٧ % ضمان الإيجار: تخضع إيجارات العقار لضمانات على شكل سند لأمر

العقار الرابع - فندق ثروات وادي إبراهيم

أهم العناصر	الوصف
اسم العقار	فندق ثروات وادي إبراهيم
معلومات مالك/ملاك العقار	شركة ثروات المشاعر
نوع العقار	فندقي
الدولة / المدينة	مكة المكرمة
الحي / الشارع	حي المسفلة
كروكي الموقع	https://goo.gl/maps/NF1PWdg83vJ4EoGWA
مساحة الأرض	٢٠٣ م^2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	٢,٣٩٥ م^2
عدد الأدوار	١١ دور
أنواع الوحدات وأعدادها	٨٥ غرفة ، محلين
نسبة إشغال العقار	لا ينطبق حيث يخضع العقار حاليا لإعادة التطوير
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة اتمام البناء)	لا ينطبق حيث يخضع العقار حاليا لإعادة التطوير
تكلفة شراء العقار	١٢٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	يخضع العقار إلى عمليات إعادة تطوير من خلال دمج العقارين (مبنى فندق ثروات وادي إبراهيم ومبنى ابراهيم الخليل – ٢ المطعم التجاري) وتطويرهما إلى برج فندقي. لا يوجد عقود إيجار حالية
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار	٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لعام (٢٠١٨) ٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لعام (٢٠١٩)
معلومات إضافية	أعلن الصندوق في تاريخ ١٤٤١/٠٦/١٠هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٢/٠٤م عن خطة إعادة تطوير مبنى فندق ثروات وادي إبراهيم ومبنى المطعم التجاري من خلال دمج العقارين وتطويرهما إلى برج فندقي. وسيتم إنهاء عقود الإيجار الحالية للعقار واستلام العقار من المستأجر للبدء بأعمال التطوير.

العقار الخامس – ابراهيم الخليل – ٢ (المطعم التجاري)

أهم العناصر	الوصف
اسم العقار	ابراهيم الخليل – ٢ (المطعم التجاري)

معلومات مالك/ملاك العقار	شركة ثروات المشاعر
نوع العقار	تجاري
الدولة / المدينة	مكة المكرمة
الحي / الشارع	حي المسفلة
كروكي الموقع	https://goo.gl/maps/X8KaN9fHZTLDjueXA
مساحة الأرض	٥٧ م^2
مساحة البناء (حسب رخصة البناء)	١١٦ م^2
عدد الأدوار	٣ طوابق
أنواع الوحدات وأعدادها	محلين تجاريين ، سكن في الأعلى
نسبة إشغال العقار	لا ينطبق حيث يخضع العقار حاليا لإعادة التطوير
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة اتمام البناء)	لا ينطبق حيث يخضع العقار حاليا لإعادة التطوير
تكلفة شراء العقار	٣٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	يخضع العقار إلى عمليات إعادة تطوير من خلال دمج العقارين (مبنى فندق ثروات وادي إبراهيم ومبنى ابراهيم الخليل – ٢ المطعم التجاري) وتطويرهما إلى برج فندقي. لا يوجد عقود إيجار حالية
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار	٢,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لعام (٢٠١٨) ٢,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي لعام (٢٠١٩)
معلومات إضافية	أعلن الصندوق في تاريخ ١٤٤١/٠٦/١٠هـ الموافق ٢٠٢٠/٠٢/٠٤م عن خطة إعادة تطوير مبنى فندق ثروات وادي إبراهيم ومبنى المطعم التجاري من خلال دمج العقارين وتطويرهما إلى برج فندقي. وسيتم إنهاء عقود الإيجار الحالية للعقار واستلام العقار من المستأجر للبدء بأعمال التطوير.

٢) سياسات تركز الاستثمار

يستهدف الصندوق بشكل رئيسي الاستثمار في أصول عقارية مُدِرة للدخل في المملكة العربية السعودية بما لا يقل عن ٧٥% من إجمالي أصول الصندوق، حيث ستتركز استثمارات الصندوق العقارية المدرة للدخل في المواقع الكائنة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة بنسبة ٦٠% بحد أدنى من إجمالي قيمة أصول الصندوق، إضافة إلى أنه يحق للصندوق الاستثمار في بقية مدن المملكة العربية السعودية بنسبة ٤٠٪ بحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

إضافةً، قد يستثمر الصندوق بما لا يزيد عن ٢٥٪ من إجمالي أصوله حسب آخر قوائم مالية مراجعة في أنشطة التطوير العقاري وفي أعمال الترميم وإعادة التطوير واتفاقيات إعادة الشراء وحقوق المنفعة. وفي تعاملات المرابحة مع بنوك ومصارف محلية وفي صناديق أسواق النقد المرخصة من قبل الهيئة وفي أسهم شركات عقارية وصناديق الاستثمار العقاري المتداولة المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية المدرجة في تداول ووحدات في صناديق استثمارية وصناديق الملكية الخاصة التي

تستثمر في القطاع العقاري المطروحة طرحاً عاماً أو خاصاً سواء كانت هذه الصناديق مداره من قبل مدير الصندوق أو أي شخص آخر مرخص له من قبل الهيئة.
قد يستثمر الصندوق خارج المملكة العربية السعودية بما لا يزيد عن ٢٥% من إجمالي أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مراجعة، وفي جميع الأحوال، فإن الصندوق لن يستثمر في الأراضي البيضاء.

ومع مراعاة القيود المفروضة على الاستثمارات في مشاريع التطوير العقاري، فإنه لا توجد أية متطلبات حول تركز أو تنوع الاستثمار والتي قد تحد من حجم كل استثمار أو نسبته من رأس مال الصندوق ككل.

نوع الاستثمار	نسبة التخصيص
استثمارات في أصول عقارية مُدِرة للدخل في المملكة العربية السعودية	لا تقل عن ٧٥% من إجمالي قيمة أصول الصندوق
استثمارات عقارية في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.	لا تقل عن ٦٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
استثمارات عقارية في أي مدينة داخل المملكة العربية السعودية	بحد أقصى ٤٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق .
استثمارات في: - أنشطة التطوير العقاري، سواء كانت لعقارات مملوكة من قبل الصندوق أم لم تكن - تجديد وإعادة تطوير العقارات - اتفاقيات إعادة شراء العقار - حقوق المنفعة - النقد وما في حكمه وتعاملات المرابحة بالريال السعودي وصناديق أسواق النقد المرخصة من قبل الهيئة سواء كانت مدارة من قبل مدير الصندوق أو أي شخص آخر مرخص له من قبل الهيئة. - أسهم شركات عقارية متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية - صناديق الاستثمار العقاري المتداولة المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية ومدرجة في تداول. - وحدات في صناديق استثمارية وصناديق الملكية الخاصة التي تستثمر في القطاع العقاري المطروحة طرحاً عاماً أو خاصاً سواء كانت هذه الصناديق مدارة من قبل	بحد أقصى ٢٥٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق.

مدير الصندوق أو أي شخص آخر مرخص له من قبل الهيئة	
استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية.	بحد أقصى ٢٥٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
الاستثمار في أراضي بيضاء.	لن يقوم الصندوق بالاستثمار في الأراضي البيضاء.

صلاحيات الحصول على تمويل

يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية. ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه ما نسبته (٥٠٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق. ويعتمد المبلغ المتحصل عليه وتكلفة التمويل فعلياً على (أ) اعتبارات خاصة بترتيب التمويل المتحصل عليه؛ و(ب) ظروف السوق السائدة. وسوف تكون شروط أي تمويل مبنية على أساس عدم وجود حق بالرجوع على مالكي الوحدات في الصندوق.

بعد إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية، سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض مع البنوك للحصول على تسهيلات ائتمانية لتوفير النقد اللازم لإتمام عمليات استحواذ على أصول عقارية قد تتم في المستقبل.

٣) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق

يجوز للصندوق القيام باستثمارات مؤقتة بالمبالغ النقدية المتوفرة وذلك في عمليات المرابحة، وذلك قبل التوزيع على المستثمرين أو قبل الاستثمار في أصل من الأصول حسبما هو الحال. ويمكن عمل تلك الاستثمارات المؤقتة مع أي بنك محلي خاضع لمراقبة مؤسسة النقد العربي السعودي، أو مع صناديق عامة مدارة من قبل مدير الصندوق أو أي مدير صندوق استثمار آخر.

٤) سياسة توزيع الأرباح

يستهدف مدير الصندوق توزيع - مرتين كل عام ميلادي- أرباح نقدية سنوية على المستثمرين لا تقل عن ٩٠٪ من صافي الربح السنوي للصندوق، وذلك باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية وغيرها من الاستثمارات، والتي يتم إعادة استثمارها في أصول إضافية. ومن المتوقع أن يقوم الصندوق بالإعلان عن الأرباح وتاريخ استحقاقها وتاريخ توزيعها خلال (٤٠) يوم عمل من يوم التثمين ذي العلاقة.

٥) الإدارة النشطة

يعتمد الصندوق على فريق الاستثمار التابع لشركة جدوى للاستثمار والمستشارين والاستشاريين الخارجيين لإجراء تقييم للقطاعات والأنشطة الأكثر جاذبية في سوق الاستثمار العقاري. وستتم إدارة أصول الصندوق من قبل فريق ذي خبرة ومتخصص في الاستثمارات العقارية. وسيقوم الفريق بترقب مستمر للأنماط والدورات في سوق الاستثمار العقاري، إضافةً إلى أساسيات السوق وخصائص القطاع للاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري بما يسهم في المحافظة على أهداف الصندوق على المدى الطويل. وبالإضافة إلى ذلك، يعتزم مدير الصندوق تعيين مدراء متمرسون لإدارة عقارات الصندوق وقد يكون بعض مدراء العقارات أيضاً مستأجرين للعقارات التابعة للصندوق.

٦) عملية اتخاذ القرار الاستثماري

وفي سبيل البحث عن فرص جديدة في السوق العقاري المحلي فإن مدير الصندوق سيتبنى عملية استثمارية من أجل تحديد الفرص وتنفيذ التعاملات بشكل فعال بما يتماشى مع السياسة الداخلية التفصيلية التي أعدها فريق الاستثمار التابع لمدير الصندوق.
ومن ضمن المناهج الانتقائية المختلفة المتبعة من قبل مدير الصندوق، فإنه يقوم بدراسة كل عقار بشكل منفرد ومنعزل بحيث يأخذ مدير الصندوق بعين الاعتبار جاذبية موقع العقار، والمزايا التنافسية، ومستويات السيولة النقدية في السوق الثانوية، ونسب الشواغر، وأنماط الاقتصاد الكلي وغيرها من العوامل الأخرى للتوصل إلى قرار بشأن الاستثمار في عقار معين. سيقوم مدير الصندوق أيضاً بتقييم القيمة المضافة للصندوق عند الاستحواذ على أي عقارات جديدة.
ويحق لمدير الصندوق اللجوء إلى خدمات استشارية من الغير لغايات التوصل إلى قرار بشأن الاستثمار.

٧) التصرف في الاستثمارات وسياسة التخارج

الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين، والذي من شأنه أن يتطلب الاحتفاظ بملكية أصول جذابة لفترة من الزمن. وسيقوم مدير الصندوق بمراقبة السوق باستمرار لاستغلال فرص التخارج من استثمار أو أكثر من استثماراته بشروط ايجابية تحقق مصالح الصندوق. وتشمل مبررات التخارج على سبيل المثال لا الحصر: (أ) إعادة توازن أصول الصندوق لتشمل أصول جديدة جذابة، (ب) تغير في مقومات الأصول العقارية الموجودة أو (ج) توقعات ونظرة سلبية حول سوق العقار والقطاعات الفرعية التي قد تؤثر على الأصول العقارية المملوكة للصندوق.

يعتزم الصندوق الاحتفاظ بالاستثمارات بشكل عام على المدى الطويل. علماً بأن مدير الصندوق سيقوم بتثمين كل عقار مملوك للصندوق بشكل دوري واقتراح استراتيجيات معينة بشأنه، بما في ذلك قرارات التصرف في العقار على المدى الطويل والقصير إذا تبين أن تلك القرارات تصب في مصلحة الصندوق ومالكي الوحدات.

وسوف يحصل مدير الصندوق على تثمين لأي عقار يتم اقتراح بيعه أو التصرف فيه من جانب الصندوق من مثمنين اثنين مستقلين ومرخصين من هيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ولا يقل سعر الشراء لأي بيع أو تصرف عن القيمة الأقل لأي من عمليتي التثمين.

٨) هيكل الملكية

قام الصندوق بتعيين أمين الحفظ للاحتفاظ بملكية أصول الصندوق. وسيتم تسجيل ملكية الأصول باسم شركة أو أكثر ذات غرض خاص يتم تأسيسها من قبل أمين الحفظ لأجل التفريق بين ملكية الأصول المملوكة من قبل الصندوق وتلك المملوكة من قبل أمين الحفظ.

وقد يحصل الصندوق على تمويل من مؤسسة مالية أو أكثر. وفي هذه الحال، يمكن رهن أصول الصندوق لصالح الجهة الممولة بموجب شروط وأحكام وثائق التمويل.

٩) الامتثال بالأنظمة

يجب أن يلتزم الصندوق واستثماراته في جميع الأوقات باللوائح والأنظمة التي تحكم ملكية العقارات في المملكة، بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

(ز) مخاطر الاستثمار في الصندوق

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر عديدة وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر، ويجب على المستثمرين المحتملين تقييم الاعتبارات الواردة فيما يلي، وغيرها من الاعتبارات بعناية عند اتخاذ قرارهم. وقد تكون هناك مخاطر أخرى وأمور غير مؤكدة ليست معروفة لدى مدير الصندوق حالياً، أو قد يعتبرها مدير الصندوق غير هامة حالياً بينما قد يكون لها تأثير سلبي على الصندوق وعمله. ولا يمكن تقديم أي ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق هدف الاستثمار أو بأن المستثمرين سيتلقون عائداً على رأس مالهم.

لا ينطوي الاستثمار في الصندوق على أي ضمانة بأن الاستثمار فيه سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبد أي خسائر. لذا، فإنه يتوجب على كل مستثمر محتمل أن يأخذ في الاعتبار كل من عوامل المخاطر المذكورة أدناه قبل شراء وحدات في الصندوق. ويتحمل كل مستثمر المسؤولية الكاملة عن أي خسائر مالية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن تلك الخسارة بسبب الغش أو الإهمال الجسيم أو سوء التصرف من مدير الصندوق وفقا لما تنص عليه لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

١) ملخص المخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق

عدم وجود ضمان لعوائد الاستثمار: ليس هناك ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق عوائد لمستثمريه أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات الموصوفة في هذه الشروط والأحكام. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جميع رأس المال المستثمر. ولا يمكن تقديم ضمان بأن العوائد المتوقعة أو المستهدفة للصندوق سيتم تحقيقها. وجميع الأرقام والإحصائيات التي وردت والمبينة في هذه الشروط والأحكام هي لأغراض التوضيح فقط ولا تمثل توقعات للربح. ولا يمكن توقع العوائد الفعلية والتي قد تختلف عن الإحصائيات الواردة في هذه الشروط والأحكام.

مخاطر التاريخ التشغيلي المحدود: لا يمتلك الصندوق تاريخ تشغيلي يمكن للمستثمرين المحتملين من خلاله الحكم على أداء الصندوق ونجاحاته. وعلى الرغم من أن مدير الصندوق يمتلك خبرة واسعة في إدارة الصناديق العقارية، يمتلك مدير الصندوق خبرة محدودة في إدارة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة لحداثة تشريعها في المملكة. كما أن طبيعة الاستثمارات المستقبلية في الصندوق وكذلك طبيعة المخاطر المرتبطة بها قد تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي اضطلع بها مدير الصندوق في السابق. كما أنه ليس بالضرورة أن تكون النتائج السابقة التي حققها مدير الصندوق دالّة على الأداء المستقبلي. لذا تعد حداثة المنتج من المخاطر حيث يصعب التنبؤ بمدى التغير في قيمة الوحدات أو في العائدات التي من المفترض توزيعها.

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

مخاطر عدم توافر سيولة في السوق: يعتزم الصندوق التقدم بطلب لكي يتم قبول الوحدات للتداول في السوق المالية السعودية (تداول). ولا ينبغي النظر إلى قبول هذا الطلب كإشارة إلى أنه سوف تكون هناك سوق سائلة للوحدات أو أنها سوف تتطور، أو

أنها في حال تطورت سوف تستمر إلى أجل غير مسمى عقب القبول. وفي حال عدم تطوير سوق تداول ذو سيولة أو المحافظة عليها، قد تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، في حال عدم تطوير هذه السوق، قد يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً أو التعاملات المقررة على الوحدات تأثير سلبي كبير على القيمة السوقية للوحدات، وقد يكون من الصعب تنفيذ التعاملات الفعلية أو التعاملات المقررة المتعلقة بعدد كبير من الوحدات بسعر ثابت. وقد يشير العدد المحدود من الوحدات و/أو مالكي الوحدات إلى وجود سيولة محدودة في هذه الوحدات وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على ما يلي: (١) قدرة المستثمر على تحقيق مردود من بعض أو كل استثماره و/أو (٢) السعر الذي من خلاله يستطيع هذا المستثمر تحقيق المردود و/أو (٣) السعر الذي من خلاله يتم تداول الوحدات في السوق الثانوية. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتم إصدار نسبة كبيرة من الوحدات إلى عدد محدود من المستثمرين، وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على تطوير سوق ذات سيولة نشطة للوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من أن الوحدات سوف تكون قابلة للتداول، قد تكون سيولة السوق بالنسبة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري القابلة للتداول أقل من سيولة سوق أسهم الشركات المدرجة.

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

مخاطر التغير في نسب الفائدة والظروف الاقتصادية العامة: إن التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك نسب الفائدة، ومعدلات التضخم، وظروف العمل، والمنافسة، والتطورات التكنولوجية، والأحداث السياسية والدبلوماسية، والقوانين الضريبية من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري وسلبي على الأعمال وفرص الصندوق. وعلى وجه الخصوص، قد تتسبب الزيادة في نسب الفائدة بمطالبات من المستثمرين لعائد أعلى وذلك للتعويض عن الزيادة في تكلفة النقدية وتكلفة الفرصة البديلة. وكنتيجة لذلك، قد تنخفض جاذبية الوحدات كفرصة استثمارية فيقل الطلب عليها مما يؤثر سلباً على القيمة السوقية للوحدات. وحيث أنه يجوز للصندوق اللجوء إلى التمويل، فإن أي زيادة في نسب الفائدة في أسواق الدين من شأنها أن تؤثر على شروط التمويل للصندوق. وإن التغيرات في أسعار الفائدة قد تؤثر أيضا على التقييمات في القطاع العقاري بشكل عام.

مخاطر التداول بسعر أقل من سعر الطرح الأولي: قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من سعر الطرح الأولي في وقت الاشتراك، وقد لا يستطيع مالكو الوحدات استرداد كامل قيمة استثمارهم. وقد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من قيمتها لعدة أسباب من بينها ظروف السوق غير المواتية وضعف توقعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة مستويات العرض على الطلب من الوحدات.

مخاطر التقلب في التوزيعات: على الرغم من أنه يتوجب على الصندوق بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة توزيع ما نسبته ٩٠٪ على الأقل من صافي دخلها للمالكي الوحدات، إلا أنه لا توجد ضمانات بشأن مبالغ التوزيعات المستقبلية، و قد يكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيع بسبب أحداث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف (بما في ذلك النفقات الرأس مالية في حال القيام بأعمال تجديد واسعة النطاق ومكلفة بشكل عاجل) أو انخفاض في الإيرادات (كما في حال تدني مستويات تحصيل إيرادات الإيجار). وإن عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات لمالكي الوحدات قد يعرض صندوق لالتزامات معينة من شأنها أن تضعف الأداء المالي للصندوق. ويمكن أيضا أن يمتنع الصندوق من القيام بأي توزيعات من قبل مموليه، وفقا لوثائق التمويل ذات العلاقة، والذين يكون لهم الحق بحالات معينة (مثل بعد وقوع حالة إخلال بموجب وثائق التمويل) الحق في السيطرة على والتحكم بالتدفقات النقدية للصندوق بحيث تستخدم لسداد المبالغ المستحقة بموجب وثائق التمويل. ويشار إلى أن أي انقطاع أو انخفاض في مبالغ التوزيعات لمالكي الوحدات، قد يتسبب في انخفاض قيمة وسعر تداول وحدات الصندوق.

مخاطر زيادة نسبة أتعاب الإدارة إلى دخل الصندوق: يدفع الصندوق ما نسبته ١% من صافي قيمة أصول الصندوق كأتعاب إدارة في نفس الوقت الذي يكون دخل الصندوق من الإيجارات ثابتاً لمدة زمنية طويلة. من المتوقع أن تتغير صافي قيمة الأصول من وقت للأخر مما قد يؤدي إلى النقص أو الزيادة في أتعاب الإدارة المدفوعة لمدير الصندوق. وفي حالة الزيادة، ستزيد نسبة أتعاب الإدارة كنسبة من الدخل الثابت السنوى مما قد يؤثر سلباً على العوائد الدورية لوحدات الصندوق.

مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات: قد تؤدي عمليات البيع اللاحقة من جانب مالكي الوحدات لعدد كبير من الوحدات إلى تخفيض السعر السوقي للوحدة إلى درجة كبيرة. وقد تؤدي أي عمليات بيع لعدد كبير من الوحدات في السوق العامة أو التصور بأن هذه المبيعات سوف تحدث إلى التأثير بشكل سلبي وكبير على قيمة وسعر تداول الوحدات.

مخاطر انعكاس القيمة الأساسية: قد لا يعكس سعر السوق المتداول للوحدات قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق. وقد تتعرض أسواق المال لتقلبات كبيرة في الأسعار وحجم التعاملات من وقت لآخر، ويؤدي هذا الأمر، بالإضافة إلى الظروف الاقتصادية والسياسية وغيرها، إلى التأثير السلبي على قيمة وسعر تداول الوحدات. وبصفته صندوق تداول عام، قد يتأثر سعر الوحدة الواحدة بعدد من العوامل، والتي يقع العديد منها خارج سيطرة الصندوق وبعضها يتعلق بالصندوق وعملياته بحيث يؤثر بعضها على الاستثمار العقاري أو أسواق الأسهم بصفة عامة.

مخاطر تقييم صافي أصول الصندوق: تحدد قيمة صافي أصول الصندوق على الأقل مرة واحدة كل ستة أشهر، إلا أنه قد تتغير قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق في الفترة ما بين التقييمات. ولذلك، يمكن تحديد سعر السوق للوحدات بناءً على معلومات تاريخية والتي قد لا تعكس القيمة الحالية للاستثمارات الأساسية للصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن الرسوم المستحقة لمدير الصندوق لا تعدل إلا من تقييم لآخر. و بهذا يكون مالك الوحدات على غير دراية بقيمة أصول الصندوق المحدثة في خلال هذه الفترة و قد يتصرف بوحدات الصندوق بطريقة قد تؤثر بشكل سلبي على عوائده قيمة استثماره.

مخاطر القيود المتعلقة بجمع الأموال لعمليات استحواذ مستقبلية: قد تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الاستحواذ. ويعتزم الصندوق توزيع ٩٠٪ على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك ومن أجل الحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، فيجب ألا تتجاوز نسب التمويل للصندوق نسبة ٥٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق. وكنتيجة لذلك، يمتلك الصندوق قدرة محدودة على تحسين ممتلكاته أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على ممتلكات إضافية. وفي حال كان يعتزم الصندوق القيام بزيادة رأسماله، فقد يلجأ إلى طرح حقوق أولوية بما يتماشى مع أنظمة هيئة السوق المالية ونظام الشركات ذات العلاقة. ولم يتم حتى تاريخه زيادة رأسمال أي صندوق استثمار عقاري متداول، وبالتالي قد تستغرق العملية وقتاً طويلاً مما قد تؤثر بشكل سلبي على السعر السوقي للوحدات.

التقييدات الشرعية: يجب أن تتم استثمارات الصندوق وفقاً للضوابط والمعايير الشرعية حسبما تحددها الهيئة الشرعية. وهذه المبادئ تنطبق على هيكل الاستثمارات وإلى حد ما على نشاطات الصندوق وتنوع استثماراته. وللالتزام بتلك المبادئ، قد يضطر الصندوق عن التخلي عن الاستثمار أو جزء منه، أو جزء من دخله إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالف للضوابط والمعايير الشرعية. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام بالمبادئ الشرعية قد يخسر الصندوق فرص استثمارية إذا قررت الهيئة الشرعية وجود أي استثمار مقترح غير ملتزم بالضوابط والمعايير الشرعية وبالتالي لا يمكن للصندوق النظر فيه. وقد يكون لهذه العوامل، في ظل ظروف معينة، أثر سلبي على الأداء المالي للصندوق أو استثماراته، مقارنة مع النتائج التي يمكن الحصول عليها لو لم تكن مبادئ الاستثمار الشرعية للصندوق منطبقة.

مخاطر توقعات غير صحيحة والتغييرات في أوضاع السوق: يعتمد أداء الصندوق المستقبلي بشكل كبير على التغيرات في مستويات العرض والطلب في القطاع العقاري ذات العلاقة، والتي قد تتأثر بالأوضاع الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، وزيادة التنافس الذي ينتج عنه انخفاض قيمة العقارات واحتمال محدودية توفر القروض السكنية أو زيادة أسعار

الرهن العقاري، والتغيرات في مستويات العرض والطلب. لذا، يمكن أن يكون للتوقعات غير الصحيحة المستخدمة من قبل مدير الصندوق لغايات اتخاذ القرار الاستثماري أثر سلبي على الصندوق.

عدم المشاركة في الإدارة: باستثناء ما هو مذكور في هذه الشروط والأحكام، لا يكون للمستثمرين الحق أو صلاحية المشاركة في إدارة الصندوق أو التأثير على أي من قرارات استثمارات الصندوق. وتُسند جميع مسؤوليات الإدارة لمدير الصندوق.

الاعتماد على كبار الموظفين: يعتمد نجاح الصندوق بشكل رئيسي على نجاح فريق إدارته. وقد تؤثر خسارة خدمات أي من أعضاء فريق إدارة الصندوق بشكل عام (سواء كان ذلك بسبب الاستقالة أو خلافه) أو عدم إمكانية جذب وتعيين موظفين إضافيين على عمل الصندوق ومنظومته. إن عدم وجود فريق ناجح لإدارة الصندوق قد ينعكس سلباً على القدرة على تنمية عقارات وأصول الصندوق والقدرة على التفاوض لما فيه من مصلحة الصندوق مما قد ينعكس على عائدات الصندوق وقيمة وحداته الاستثمارية.

مخاطر تضارب محتمل في المصالح: يخضع الصندوق لحالات مختلفة لتضارب المصالح نظراً بأن مدير الصندوق والشركات التابعة له، ومدراء كل منهما والمدراء والمنتسبين قد يكونوا مشاركين في أنشطة عقارية وغيرها من الأنشطة تجارية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. وبهذا الخصوص، يجوز للصندوق من وقت لآخر التعامل مع أشخاص أو شركات أو مؤسسات أو الشركات التي ترتبط مع الشركات التابعة لمدير الصندوق لتسهيل الفرص الاستثمارية. ولا يتطلب من الجهات التي فوض مجلس إدارة الصندوق مسؤوليات معينة لها (بما في ذلك مدير الصندوق) أن يكرسوا كل مواردهم للصندوق. وفي حال قامت أي من الجهات المذكورة بتكريس مسؤولياتها أو مصادرها لصالح جهات أخرى، قد يحد ذلك من قدرتها على تكريس مصادرها ومسؤولياتها لصالح الصندوق مما قد يؤثر على قدرة الصندوق بتحقيق أهدافه من حيث النمو في العائدات والقدرة على تحقيق قيمة سوقية أفضل للوحدات، مع ضرورة مراعاة أحقية الصندوق الاستثمار في الصناديق المطروحة طرحاً عاماً أو خاصاً والمداره من قبل مدير الصندوق وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام.

عوامل المخاطر ذات الصلة بأصول الصندوق

مخاطر الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية: يتوقع الصندوق إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية في غضون ٦٠ يوماً من تاريخ الإقفال. وعلى الرغم من الإلزامية القانونية لاتفاقيات الشراء، إلا أنه في حال عدم التزام أي من طرفي اتفاقيات الشراء بتنفيذ التزاماتهم بموجبها، فقد لا تتم عملية الاستحواذ في غضون ٦٠ يوماً من تاريخ الإقفال أو في أي وقت على الإطلاق. وفي هذه الحالة، سوف يحتاج الصندوق إلى تحديد عمليات استحواذ على أصول أخرى وإنهائها قبل أن يستطيع البدء في تقديم توزيعات لمالكي الوحدات. وعلى الرغم من توقعات مدير الصندوق بأن الصندوق سوف يستمر في توفير العوائد المستهدفة للمستثمرين على المدى الطويل، فقد تنخفض العوائد الدورية المتوقعة للمستثمرين لعدم وجود أصول مدرة للدخل في حينها.

توفر الاستثمارات المناسبة: تكون بعض من استثمارات الصندوق، كما بتاريخه، منتقاة من قبل مدير الصندوق وبالتالي لن تكون هنالك فرصة لمالكي الوحدات بتقييم العوامل الاقتصادية أو المالية أو غيرها فيما يتعلق بالاستثمارات المستقبلية. ولا يمكن تقديم ضمان بأن مدير الصندوق سيتمكن، عقب الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية، من تحديد استثمارات تتماشى مع أهداف الاستثمار الخاصة بالصندوق، وتحديداً في بيئة السوق الحالية. إن تحديد الاستثمارات المناسبة للصندوق وهيكلتها هو أمر معقد بعض الشيء وغير مضمون بدرجة كبيرة. وعدم قدرة مدير الصندوق على تحديد الاستثمارات المناسبة قد يؤثر سلباً على قدرة الصندوق على تحقيق النمو المرغوب في القيمة السوقية للوحدات.

مخاطر تخلف الغير فيما يتعلق بالأصول العقارية المبدئية: إن الأصول العقارية المبدئية مؤجرة من قِبل مستأجر واحد فقط. وبالتالي يكون الصندوق معرضاً للمخاطر بشكل كبير في حال إخلال المستأجر عن الوفاء بالتزاماته. ففي تخلف المستأجر عن

سداد الدفعات المستحقة عن عقار واحد أو أكثر من الأصول العقارية المبدئية، قد يحد ذلك من قدرة مدير الصندوق على إعادة تأجير العقار أو تأجيرها بشروط مرضية. وهذا من شأنه أن يقلل من إيرادات الإيجار من العقار. وعلاوة على ذلك، قد يضطر الصندوق لعمل تجديدات كبيرة للعقارات بغرض جذب مستأجرين جدد في المستقبل على أفضل شروط ممكنة، مما قد يؤثر مؤقتاً على العوائد التي يتم توزيعها على المستثمرين.

مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية: سوف يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية تتعلق بالأطراف الذين يقوم الصندوق بمزاولة الأعمال معهم كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر تسوية التخلف عن السداد. كما أن الصندوق قد يتعرض، في ظروف معينة، إلى مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام بما في ذلك ملاك الأراضي و/أو مديري العقارات و/أو البنوك المقرضة و/أو المقاولين. وقد يؤدي إخلال أي طرف خارجي متعاقد معه عن سداد أي مستحقات تعاقدية إلى الصندوق إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات.

الاستخدام غير المحدد للعائدات: كما هو بتاريخ هذه الشروط والأحكام، وباستثناء الأصول العقارية المبدئية، لم يحدد مدير الصندوق استثمارات الصندوق التي من المقرر القيام بها بعد تاريخ الإدراج. ولن يكون أمام المستثمرين في الصندوق أي فرصة لتقييم المعلومات الاقتصادية والمالية والمعلومات الأخرى ذات الصلة المتعلقة بالاستثمارات.

التقلبات في قيمة العقار والمخاطر العقارية العامة: سوف تخضع الاستثمارات للمخاطر المتعلقة بملكية العقارات و/أو تأجيرها و/أو تطوير عملياتها و/أو إعادة تطويرها. وتشمل هذه المخاطر، على سبيل المثال وليس الحصر، تلك المخاطر المرتبطة بالمناخ الاقتصادي المحلي العام والأوضاع العقارية المحلية والتغيرات في مستويات العرض والطلب المتعلق بالعقارات والنقص في إمدادات مصادر الطاقة ومختلف المخاطر غير المؤمن عليها أو غير القابلة للتأمين والكوارث الطبيعية واللوائح والقرارات الحكومية (على سبيل المثال، مراقبة الإيجارات) والتغيرات في الضرائب العقارية والتغيرات في معدلات العوائد وتوافر القروض السكنية التي من شأنها أن تجعل بيع أو إعادة تمويل العقارات صعب أو غير عملي، إضافةً إلى الالتزامات البيئية والالتزامات المحتملة المرتبطة بالتصرف في الأصول والحروب وغيرها من العوامل التي تقع خارج سيطرة مدير الصندوق.

وحيث شهد السوق العقاري تقلبات كثيرة في السابق، فهنالك احتمال أن يقوم الصندوق بالاستحواذ على عقارات خلال فترة انتعاش في السوق العقاري قبل أن يشهد تدهور لاحق من شأنه أن يؤثر بالقيمة السوقية لاستثمارات الصندوق. ولا يوجد هناك أي ضمان على وجود سوق جاهزة لإعادة بيع الاستثمارات وذلك لأن الاستثمارات عموماً لن تكون سائلة.

بالإضافة إلى ذلك، قد يكون للتغيرات السلبية في تشغيل أي عقارات أو في الوضع المالي لأي مستأجر تأثيراً سلبياً على المدفوعات الايجارية التي يتلقاها الصندوق، وبالتالي على قدرة الصندوق على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين. وقد يتعرض أي مستأجر، من وقت لآخر، للركود وهو الأمر الذي قد يضعف وضعه المالي ويؤدي إلى تخلفه عن سداد المستحقات الايجارية عند استحقاقها. وفي أي وقت، يجوز لأي مستأجر أن يسعى للحصول على حماية ضد قوانين الإفلاس أو الإعسار المعمول بها، وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى رفض عقد الإيجار أو إنهائه أو أي نتائج سلبية أخرى، وبالتالي انخفاض التدفق النقدي القابل للتوزيع الخاص بالصندوق. ولا يمكن تقديم ضمان بأن المستأجرين لن يرفعوا دعاوى للحماية من الإفلاس في المستقبل، وإذا فعلوا ذلك أن يستمر الإيجار سارياً.

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

تركيز من قبل الموقع الجغرافي: يعتزم الصندوق الاستثمار في المقام الأول في أصول قائمة في مكة المكرمة والمدينة المنورة. وباعتبار أن الصندوق يركز استثماراته في مواقع جغرافية محدودة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة بنسبة ٦٠% بحد أدنى من إجمالي قيمة أصول الصندوق، فقد يعرض هذا الصندوق إلى مخاطر تدني الأوضاع الاقتصادية بشكل أكبر عما لو شمل الصندوق على عقارات في مناطق جغرافية متنوعة. ونتيجة لذلك، يمكن لأي ركود في النشاط الاقتصادي في مكة المكرمة أو المدينة المنورة أن يكون له تأثير سلبي جوهري على الحالة المالية للصندوق ونتائج عملياته، وتدفقاته النقدية، والقدرة على القيام بتوزيعات للمستثمرين.

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

مخاطر سوق العقارات التجارية: قد يستحوذ الصندوق على أصول عقارية تجارية فقط، وإذا اعتمد الصندوق على مصادر الدخل الناتجة عنها، قد يصبح الصندوق مُعرضاً لأي ركود يحدث في هذه السوق. وتتميز سوق العقارات التجارية بطبيعتها الدورية وتتأثر بالوضع الاقتصادي بصفة عامة. هذا وتؤثر الظروف الاقتصادية المتدهورة سلباً على قيمة الأصول العقارية التجارية وسيولتها. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الظروف الاقتصادية السلبية كان لها، وسيظل لها، تأثير سلبي جوهري على مستوى العوائد الايجارية والتحصيل الفعال لها وقدرة المستأجرين على سداد مدفوعات تتدفق في نهاية الأمر إلى الصندوق. وكذلك قد يكون للانخفاض في أداء أسواق العقارات التجارية تأثير سلبي على مستويات الإيجار وعوائده وأعداد العقارات غير المستغلة، ونتيجة لذلك قد يكون لهذا الأمر تأثير سلبي جوهري على عمل الصندوق ووضعه المالي.

مخاطر سوق العقاري السكني: يجوز للصندوق الاستثمار في القطاع العقاري السكني. وإن أداء الاستثمارات في القطاع العقاري السكني يعتمد بشكل كبير على التغيرات في مستويات العرض والطلب، والتي تتأثر بشكل كبير بالعوامل الاقتصادية والسياسية والأمنية، والعوامل الإقليمية والمحلية، بما في ذلك زيادة في المنافسة التي تفرضها العقارات السكنية الأخرى. إن قدرة الصندوق على الاستفادة من دخل تأجيري إضافة إلى الحفاظ على قيمة العقار يعتمد إلى حد كبير على قدرة العقار التابع للصندوق المنافسة مع عقارات أخرى مماثلة. وفي حال كان باستطاعة عقارات أخرى مماثلة اجتذاب مستأجرين أفضل من هؤلاء المستأجرين للعقارات التابعة للصندوق، قد ينتج ذلك بانخفاض الدخل التأجيري للصندوق نتيجة لانخفاض الطلب على العقارات التابعة للصندوق. إن الانخفاض في صافي الدخل التأجيري قد يقلل من التوزيعات لمالكي الوحدات وقد يتسبب في انخفاض قيمة وسعر الوحدات.

مخاطر الاعتماد على إيرادات الإيجارات: قد يستحوذ الصندوق على استثمارات بناءً على القيم المستقاة من الإيرادات التي من المتوقع أن يتم الحصول عليها من المستأجرين. ولا يوجد ضمان بأن المساحات الشاغرة سوف يتم تأجيرها أو أن الإيجارات المنتهية سوف يتم تجديدها أو أنه سوف تكون هناك زيادة في الإيجارات بمرور الزمن. وفي حال تعرض أحد المستأجرين لأزمة مالية، فقد يصبح عندها غير قادر على سداد المستحقات الايجارية في الوقت المناسب أو تجديد عقد إيجاره. وقد يشغل بعض المستأجرين أجزاء كبيرة من الاستثمارات ذات الصلة، وبالتالي، طالما كانت استثمارات الصندوق مركزة في تلك الأصول، فقد يتأثر الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين سلباً بشكل كبير بأي ظروف سلبية تؤثر على هؤلاء المستأجرين الرئيسيين.

مخاطر سيولة الأصول الأساسية: تُعَد الأصول العقارية من الأصول غير السائلة نسبياً. وبالتالي، قد يصعب أو يستحيل على

الصندوق أن يبيع أصل عقاري معين بالسعر المرغوب في أي وقت معين. وتتكون أصول الصندوق من أصول عقارية. وقد يصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تصنيفها كأصول عقارية كبيرة)، وقد يتعرض السعر المقترح لخصم كبير خاصة إذا تم إجبار الصندوق على التصرف في أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة. وقد يؤدي هذا الأمر إلى تخفيض قيمة الوحدات والتأثير سلباً على أداء الصندوق.

مخاطر التطوير: إن مشاريع التطوير العقاري في المملكة تواجه مخاطر عديدة. إن مخاطر الاشتراك في بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل، دون حصر، ما يلي: (١) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، و(٢) تجاوز التكاليف المحددة، و(٣) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة، و(٤) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة الصندوق والتي تتعلق بقطاع التشييد (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق) وهو الأمر الذي يعوق الانتهاء من مشاريع التطوير. 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 التي لم تتم متابعتها حتى الاكتمال. إن الإنجاز الناجح لتلك المشاريع سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات وأي فشل في ذلك من شأنه أن يؤدي إلى تخفيض التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق.

مخاطر التمويل: من المحتمل أن يتم تمويل أصول الصندوق وأن يؤثر هذا سلباً على الدخل الذي يجنيه الصندوق، أو أن يؤدي إلى خسارة رأس المال الأصلي وبالتالي القيمة السوقية للوحدات. وتتعاظم الزيادات والانخفاضات في قيمة أصول الصندوق العقارية عندما يلجأ الصندوق للتمويل. فعلى سبيل المثال، قد يسبب التمويل تغيرات عشوائية في صافي قيمة أصول الصندوق أو قد تعرضه لخسارة تفوق مبلغ استثماره. إن استخدام التمويل يخلق فرصة للزيادة في العائدات ولكنه في نفس الوقت ينطوي على درجة عالية من الخطر المالي وقد يؤدي إلى تعريض الصندوق واستثماراته إلى عوامل أخرى مثل ارتفاع تكلفة التمويل والركود الاقتصادي. علاوة على ذلك، فإنه يمكن رهن أصول الصندوق إلى مُقْرِض لصالح الصندوق فقط، ويمكن أن يقوم ذلك المُقْرِض بالمطالبة بالأصول فور حدوث أي تخلف عن السداد (حسبما هو مشروط في وثائق التمويل) من جانب الشركة ذات الغرض الخاص أو من جانب مدير الصندوق أو الصندوق ذاته.

مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون: يتنافس الصندوق مع ملاك ومشغلين ومطورين عقاريين آخرين في المملكة العربية السعودية، وقد يمتلك بعضهم عقارات مشابهة للعقارات التي يمتلكها الصندوق في نفس النطاق الذي تقع فيه العقارات. وإذا قام منافسو الصندوق بتأجير أماكن سكنية و/أو تجارية مماثلة للعقارات التي يمتلكها الصندوق أو بيع أصول مماثلة لهذه للعقارات التي يمتلكها الصندوق بقيمة أقل من تقويم الصندوق للأصول القابلة للمقارنة، فإن الصندوق قد لا ينجح في تأجير المساحة التجارية والسكنية بأسعار أو شروط مناسبة أو قد لا ينجح في ذلك على الإطلاق. وبالتالي، قد يتكبد الصندوق تكاليف ومصاريف إضافية لأغراض الاحتفاظ بالعقارات وقد يتعرّض لخسارة الدخل المحتمل كنتيجة لعدم تأجير أو استغلال العقارات الأساسية. وبناءً عليه، قد يتأثر الدخل أو العائد المتوقع لمالكي الوحدات سلباً.

مخاطر بعض التصرفات: بخصوص التصرف باستثمارات الصندوق، فإنه قد يُطلب من الصندوق إجراء إعلانات حول الشؤون التجارية والمالية للاستثمار مثل تلك التي تتم بخصوص بيع أي عقار، وقد يُطلب منه ضمان تعويض المشترين لتلك الاستثمارات للحد الذي تكون فيه تلك الإعلانات غير دقيقة. وقد ينتج عن تلك الترتيبات التزامات طارئة، قد تُخفِض عوائد مالكي الوحدات أو قد يُطلب تمويلها في النهاية من جانب الصندوق. وبالإضافة إلى ذلك، تنص المستندات المنظمة للصندوق على أن الصندوق يضمن تعويض مدير الصندوق والتابعين له بما في ذلك مسئوليه ومديريه وشركائه وموظفيه ومساهميه والأعضاء وغيرهم من الوكلاء، عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والنفقات الناجمة عن نشاطاته نيابة عن الصندوق، وقد تؤثر التزامات التعويض تلك بشكل جوهري على عوائد المستثمرين.

مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة: سوف يقوم الصندوق بالتخارج من العقارات والأصول الأخرى الخاصة به في الوقت الذي يراه مدير الصندوق مناسباً للبيع. إن قدرة الصندوق على التصرف في العقارات بناءاً على شروط مواتية يعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من جانب بائعين آخرين وتوافر مصادر التمويل لمشترين محتملين. وفي حال لم يتمكن الصندوق من التصرف في أصوله بناءاً على شروط مناسبة أو في توقيت مناسب فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الايجارية: قد تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الايجارية. وبالإضافة إلى ذلك، ففي حال لجوء مستأجر ما إلى الحماية المتوفرة بموجب أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو أية أنظمة مماثلة، فيجوز له إنهاء عقد الإيجار الخاص وينتج عن ذلك نقصان في التدفق النقدي للصندوق. وفي حال وجود عدد كبير من حالات الإخلال بالالتزامات و/ أو حالات الإفلاس من المستأجرين، فإن التدفق النقدي الخاص بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند انتهاء مدة العقد: سوف يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسددها مستأجرو العقارات. وبناءاً عليه، فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على دفع توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعها سلباً في حال لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار أو في حال كانت القيمة الايجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المتوقع. وعند انتهاء أي عقد إيجار، لا يوجد أي ضمان على أن العقد سوف يتم تجديده أو أنه سوف يتم إيجاد مستأجر بديل. وقد تكون شروط أي عقد إيجار لاحق أقل فائدة للصندوق من عقد الإيجار الحالي. وفي حال التقصير من جانب أي مستأجر، قد يواجه المؤجر تأخيراً أو قيوداً عند تنفيذ الحقوق وقد يتم تكبد تكاليف باهظة لحماية استثمارات الصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن قدرة الصندوق على تأجير المساحة الايجارية وكذلك القيمة الايجارية التي يتقاضاها تتأثران ليس فقط بمستويات الطلب من جانب المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين.

مخاطر سريان الإيجار الذي يتضمن الالتزام بالتأمين والإصلاح الكامل: تم تأجير الأصول العقارية المبدئية بموجب عقود إيجار معادلة بشكل كبير لما يُعرَف بعقود الإيجار التي تتضمن الالتزام بالتأمين والإصلاح الكامل، والتي بموجبها يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة، بالإضافة إلى الخدمات والتأمين والالتزام بسداد الضرائب والرسوم المتعلقة بشكل مباشر بالعقار ذي الصلة.

وعلى الرغم من اعتماد العقود من جانب الهيئة الشرعية للصندوق، فهي لا تضمن أن تقرر المحاكم المختصة في المملكة أن أحكام عقود الإيجار أو غيرها من العقود ذات الصلة هي عقود متوافقة مع الشريعة، وبالتالي يمكن تنفيذها في المملكة حسب صياغتها، وذلك خاصةً فيما يتعلق بالأحكام التي تخوّل للمستأجر مسئولية إجراء إصلاحات إنشائية والالتزام بسداد الضرائب والرسوم المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية. وفي حال قررت المحكمة المختصة أن هذا الترتيب غير متوافق مع الشريعة، فقد تزيد النفقات المتكبدة من جانب الصندوق بشكل كبير، وقد يكون لهذا الأمر تأثير جوهري سلبي على الصندوق ومركزه المالي وقد يؤدي إلى انخفاض التوزيعات لمالكي الوحدات وبالتالي انخفاض قيمة الوحدات.

مخاطر قطاع الفندقة: سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على قطاع الفندقة بشكل عام. وقد تتضمن هذه العوامل عوامل متعلقة بمستويات الطلب ومن بينها أي انكماش اقتصادي أو أي تفشي للأمراض أو أوبئة أو قيود الحجر الصحي أو القيود المرتبطة بالصحة العامة أو أي أنظمة أو لوائح (بما في ذلك تلك المتعلقة بالضرائب والرسوم) أو التعطل في خدمات النقل والمواصلات المحلية أو الوطنية أو الدولية أو التقييد أو الحظر أو أي حالة مشابهة، أو عوامل تتعلق بمستويات العرض ومن بينها زيادة المعروض من الفنادق إما بشكل عام أو في قطاع أو مكان معين كالفنادق الموجودة في موقع معين من مكة المكرمة أو المدينة المنورة أو في فئة معينة. ويتسم قطاع الفندقة بنمط دوري. وقد يكون للاقتصاد الكلي وغيره من العوامل تأثير سلبي

على العمل وعلى الإنفاق الشخصي وهو ما يؤدي إلى انخفاض معدلات الإشغال وأسعار الغرف ويؤثر على القيمة الإجمالية للعقارات في قطاع الفندقة. وبالتالي، قد يحتاج الصندوق إلى التخارج من الأصول مقابل مبلغ أقل من تكلفة الاستحواذ، مما يؤدي إلى خسارة رأس مالية وقد لا يتمكن من تحقيق العوائد المستهدفة.

الطبيعة الموسمية وغيرها من المخاطر المرتبطة بقطاع الفندقة في مكة المكرمة والمدينة المنورة: قد يكون للطبيعة الموسمية لقطاع الفندقة في مكة المكرمة والمدينة المنورة تأثير جوهري سلبي على الأصول العقارية المبدئية وعلى أي عقارات يتم الاستحواذ عليها في المستقبل والتي يتم استخدامها في مجال الفندقة. يتسم قطاع الفندقة بطبيعته الموسمية، ويحقق أعلى معدلات الإشغال بصفة عامة في موسم الحج والعمرة. ومن المتوقع أن تسبب هذه الطبيعة الموسمية تقلبات دورية في إيرادات الغرف وأسعارها ومعدلات الإشغال والنفقات التشغيلية. ولا يستطيع الصندوق توفير أي ضمانات بأن التدفقات النقدية سوف تكون كافية لتعويض أي هبوط قد يحدث نتيجة لهذه التقلبات. وبالتالي، قد يكون للتذبذب في الأداء المالي الناتج عن الطبيعة الموسمية للقطاع الفندقي تأثير جوهري سلبي على المركز المالي للصندوق وتدفقاته النقدية ونتائج عملياته وبالتالي التوزيعات النقدية وقيمة الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من أن المملكة والهيئة السعودية العامة للسياحة والتراث الوطني (حالياً وزارة السياحة) تبذلان حالياً جهوداً كبيرة لتشجيع السياحة، إلا أن التغيير السلبي في إصدار تأشيرات العمل وتأشيرات الحج والعمرة قد يؤثر على سوق السياحة في المملكة بما في ذلك استثمارات الصندوق.

مخاطر الخسائر غير المؤمنة: سوف يحتفظ الصندوق بتأمين للمسؤولية التجارية، وتأمين على الملكية، وغيرها من أنواع التأمين التي تغطي جميع الممتلكات التي يملكها ويديرها الصندوق، وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تنطبق على العقار، وبتكلفة التغطية المناسبة، مع تطبيق ممارسات الصناعة الجيدة. ومن الممكن أيضاً التأمين ضد خسائر معينة، مثل تلك التي تنتج العواصف أو الفيضانات أو الحوادث الزلزالية، مع مراعاة بعض القيود، من بينها الخصومات الكبيرة أو السداد التشاركي وقيود وثائق التأمين والتأخر في تحصيل المطالبات. لذا، فإن الصندوق قد يتكبد خسائر مادية تتجاوز عائدات التأمين، وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً. فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدوده التأمينية فيما يتعلق بملكية إحدى العقارات أو أكثر، فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة، فضلاً عن العائدات المستقبلية المتوقعة من هذه الممتلكات. وبالتأكيد فإن أي خسارة من هذا القبيل من المرجح أن تؤثر سلباً على وضع الصندوق المالي ونتائج عملياته، والتدفقات النقدية الناتجة عنه، ومن ثم قدرة الصندوق على تقديم توزيعات للمستثمرين.

مخاطر تقويم العقارات: فضلاً عن التثمينات التي يجريها اثنين من المثمنين المستقلين، سوف يقوم مدير الصندوق بعمليات تثمين داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق. وستكون عمليات التثمين التي يقوم بها مدير الصندوق لغرض تقدير قيمة عقار ما فقط، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار، حيث يعتمد ذلك الأمر على التفاوض بين المشتري والبائع، حيث إن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار يعتمد إلى حد كبير على الظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق. وإذا قرر الصندوق تصفية أصوله، فإن القيمة المحققة قد تكون أكثر من أو أقل من قيمة التثمين المقدرة لهذه الأصول. وفي فترات التقلبات الاقتصادية، والتي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة لتقديرات القيمة، وتقل العمليات المماثلة في السوق التي يمكن في مقابلها قياس القيمة، فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقدرة لأصل عقاري معين والقيمة السوقية النهائية لذلك الأصل. وعلاوة على ذلك، فإن عدم اليقين النسبي بشأن التدفقات النقدية في السوق المتعثرة يمكن أن يؤثر سلباً على دقة تقديرات قيمة العقار وعلى المفاوضات بين المشتري والبائع وبالتالي على العوائد النهائية لمالكي الوحدات.

مخاطر الاستثمار في صناديق المرابحة والأسهم المدرجة وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى: يجوز للصندوق الاستثمار في تعاملات مرابحة بالريال السعودي مع البنوك سعودية محلية أو في أسهم الشركات العقارية المدرجة والمتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية أو غيرها من الصناديق الاستثمارية المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية. وقد تنخفض قيمة هذه الأنواع

من الاستثمارات كونها ليست ودائع بنكية. وبالإضافة، هناك مخاطر إخلال الغير فيما يخص تعاملات المرابحة الناشئة عن الأنشطة التجارية التي تنطوي على التعامل في الأدوات المالية الغير سائلة، التي لا يتم المقاصة أو الدفعات فيها عند شركة مقاصة خاضعة لرقابة أو سوق مالي، مما قد يؤثر سلباً على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية للوحدات.

مخاطر تأثير السياسات الحكومية على السوق العقاري السعودي: قامت الحكومة مؤخراً بفرض رسوم على الأراضي البيضاء في المملكة، والمعروفة باسم "رسوم الأراضي البيضاء". وتوفر هذه الرسوم حافزا للمطورين الآخرين لتطوير الأراضي غير المستغلة، ولكن من الممكن أن تؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري. إن أي تخفيض في المستقبل للدعم عن الكهرباء والمياه في المملكة، والتغيرات في ضريبة المغتربين والضرائب على التحويلات المالية من المغتربين وفرض أي ضرائب جديدة على العمالة الوافدة وعائلاتهم قد يقلل من الدخل المتاح وقد تقلل من مستويات الطلب على العقارات التابعة للصندوق. وعلاوة على ذلك، قد يكون لأي زيادة لحدود أو قيم الإيجارات من قبل الحكومة تأثير سلبي على إيرادات العقارات وبالتالي التوزيعات النقدية والقيمة السوقية لوحدات الصندوق.

عوامل المخاطر الأخرى

مخاطر الوضع القانوني: إن الصندوق يمثل ترتيباً تعاقدياً بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق. وهذا الترتيب التعاقدي تحكمه وتشرف عليه هيئة السوق المالية. ليس لدى الصندوق شخصيته القانونية أو الاعتبارية الخاصة ولذا فقد لا يجد الصندوق تأييداً من الجهات المشرعة الرسمية السعودية أو المحاكم السعودية لعدم وضوح كيان الصندوق القانوني، مما قد يعرض الصندوق لخسائر تنعكس بشكل مباشر على السعر السوقي لوحدات الصندوق.

المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية: إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على التشريعات القائمة والمعلنة. فقد تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته. وقد تكون قدرة الصندوق على اللجوء للحماية القانونية في حال نشوء نزاع محدودة، وقد يتعين اللجوء إلى محاكم المملكة العربية السعودية سعياً وراء حماية الحقوق. وتُعَد عملية تنفيذ عقود الإيجارات والعقود الأخرى من خلال النظام القضائي في المملكة عملية طويلة وصعبة ونتائجها غير متوقعة. وبالإضافة إلى ذلك، تتمتع الإدارات والجهات الحكومية في المملكة، على سبيل المثال كاتب العدل، بقدر كبير من الصلاحية وحرية التصرف فيما يتعلق بتطبيق التشريعات القائمة. وقد تؤدي أي تغييرات في التشريعات القائمة أو تأخر الإدارات الحكومية في تطبيق هذه التشريعات إلى التأثير سلباً على الصندوق. ولا توجد حالياً ضرائب مفروضة على الصناديق الاستثمارية الخاضعة لهيئة السوق المالية داخل المملكة العربية السعودية، وتحتفظ السلطات الضريبية المحلية بالحق في تقدير ضريبة الزكاة على جميع مالكي الوحدات.

مخاطر ضريبة القيمة المضافة: كما هو معلوم فإن ضريبة القيمة المضافة قد بدأ العمل بها من ١ يناير ٢٠١٨م، كضريبة جديدة تضاف لمنظومة الضرائب والرسوم الأخرى الواجب العمل بها من قبل قطاعات محددة في المملكة، بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة، وعليه، فإن متى ما انطبقت أي من الحالات الخاصة بضريبة القيمة المضافة على أي من أصول واستثمارات الصندوق فإن ذلك سيكون له تأثير على الصندوق، وحيث أن إقرار هذه الضريبة في المملكة سينطوي على العديد من المعوقات الجوهرية، كما أن هذا النوع من الضرائب يعد بطبيعته معقداً ويشتمل تطبيقه على إجراءات وتعليمات مفصلة على المستوى الحكومي أو على مستوى المنشآت الملزمة بهذه الضريبة، وعليه فإن مثل هذه المنشآت ستحتاج إلى الإلمام التام وفهم طبيعة وطريقة تطبيق مثل هذا النوع من الضرائب، وكيفية احتسابها وتقديم تقارير خاصة للجهات الحكومية المختصة وفقاً لما هو مفروض بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، ومثل أي من الأنظمة واللوائح الأخرى فإنه في حال الإخلال بأي من الالتزامات المفروضة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بضريبة القيمة المضافة فإن ذلك سوف يؤدي إلى فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى، مما قد يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته، كما تجدر الإشارة إلى أنه بتاريخ ١١ مايو ٢٠٢٠م أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة قرارها بزيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة من (٥%) إلى (١٥%) اعتباراً من تاريخ ١ يوليو ٢٠٢٠م.

مخاطر القوة القاهرة والظروف الطارئة: قد تتأثر قيمة الصندوق واستثماراته بشكل سلبي بالتطورات التي تصاحب أي أحداث متعلقة بالقوة القاهرة أو الظروف الطارئة أو ما يصاحب هذه الأحداث من إجراءات بسبب أمور وظروف خارجة عن إرادة وسيطرة الصندوق و/أو مدير الصندوق والتي قد تشمل على سبيل المثال لا الحصر أحداث القضاء والقدر، الأمراض والأوبئة والجوائح، الأوامر أو القرارات الحكومية المتعلقة بالتدابير الاحترازية والوقائية، الزلازل والإضرابات، الأعمال الإرهابية، الحروب، الفيضانات، الحرائق، وغيرها.

مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية: قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رُفِضَ إصدار أي اعتماد أو موافقة بلدية مطلوبة أو تم منحها بشروط غير مقبولة أو غير منطقية. وفي مثل هذه الحال، قد لا يستطع الصندوق المضي قدماً بالاستثمار أو تطوير العقار، مما سيؤثر سلباً على قيمة الوحدات حيث أن العوائد المتوقعة من التطوير لن يتم حصادها في الوقت المحدد لها.

مخاطر السعودة: قد تشترط حكومة المملكة تنفيذاً لسياسات السعودة توظيف نسبة عالية من المواطنين في قطاعات عدة منها قطاع التطوير العقاري. ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يُطلب من الصندوق واستثماراته الالتزام بمثل هذه السياسات إلا أن السعودة قد تتطلب زيادة نسبة التوظيف أو تقديم تدريب إضافي ممل يؤدي إلى تكاليف إضافية وارتفاع التكاليف التشغيلية، وهو ما سوف يتم اقتطاعه من صافي دخل الصندوق وبالتالي سوف تنخفض الأرباح الصافية من المشروع العقاري التطويري فيؤثر سلباً على أرباح مالكي الوحدات.

مخاطر التقاضي مع الغير: إن الصندوق معرض لاحتمالية الانخراط في إجراءات قضائية مع الغير نظراً لطبيعة الأنشطة الخاصة به. وفي هذه الحال، يتحمل الصندوق أتعاب قانونية فيما يتعلق بمواجهة مطالبات الغير إضافة إلى مبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من أصول الصندوق والأموال النقدية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات. ويحق لمدير الصندوق وآخرين الحصول على تعويض من الصندوق فيما يتعلق بتلك النزاعات القضائية وذلك وفقاً لقيود معينة.

مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض: تحدد هذه شروط والأحكام الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهموه ومديروه ومسئولوه وموظفوه ومستشاروه والشركات التابعة له المسؤولية تجاه الصندوق. ونتيجة لذلك، قد يحد حق المستثمرين في التعويض بالمقارنة مع الحالات التي لا تكون مثل تلك الشروط المقيدة منصوص عليها. وبالإضافة إلى ذلك، تلزم شروط وأحكام الصندوق بتعويض مدير الصندوق والشركات التابعة له عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق. وهذه الالتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل سلبي على عوائد المستثمرين.

المخاطر السيادية والسياسية: قد تتأثر قيمة الصندوق واستثماراته بشكل سلبي بالتطورات السياسية والدبلوماسية، وعدم الاستقرار والتغيرات في السياسات الحكومية وغيرها من التطورات السياسية والاقتصادية.

التوزيعات العينية: رهناً بالالتزام بالمتطلبات التنظيمية، يجوز للصندوق إجراء توزيعات عينية بشكل عقارات أو حصص في شركات أخرى عند حل الصندوق. وفي حالة التوزيع العيني، قد يستلم مالكو الوحدات حصص في شركة أو عقارات يصعب التصرف بها وتحويلها نقداً. وقد ينشئ التوزيع العيني لأية أصول تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليتحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات نقداً.

البيانات المستقبلية: إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق. وفي بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل: "نتوقع"، "نعتقد"، "يواصل"، "نُقدّر"، "ننتظر"، "ننوي"، "ربما"، "خطط"، "مشاريع"، "من المفترض"، "سوف"، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. وهذه البيانات تشير لمجرد توقعات فقط في حين أن الأحداث أو النتائج الفعلية قد تختلف على نحو جوهري. ويجب على المستثمرين عند تقييم هذه البيانات النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في

الفقرة (ز). حيث أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسئولية عن تحديث أي من البيانات المستقبلية بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام من أجل مطابقة هذه البيانات مع النتائج الفعلية أو التغييرات في التوقعات.

إن المخاطر المذكورة آنفا ليست تفسيراً وملخصاً وافياً أو مستنفذاً لكافة عوامل المخاطر في الاستثمار في وحدات الصندوق. ويُنصح بشدة أن يعمل كافة المستثمرين المحتملين على طلب مشورة مستقلة من مستشاريهم المختصين.

٢) لا يتضمن الاستثمار في الصندوق أي ضمان بأن الاستثمار سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبد خسارة، وبالتالي يجب على كل مستثمر محتمل أخذ العوامل أدناه بعين الاعتبار قبل شراء وحدات في الصندوق. ويتحمل المستثمرون وحدهم كامل المسؤولية عن أي خسارة مادية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن نتيجة لاحتيال أو إهمال أو سوء تصرف من جانب مدير الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(ح) الاشتراك

١) الطرح الأولي العام

يطرح الصندوق ٦٦ مليون وحدة بسعر طرح أولي يبلغ ١٠ ريال سعودي للوحدة الواحدة لجمع ٦٦٠ مليون ريال سعودي وهو الحد الأعلى للمبلغ المطلوب جمعه بالطرح الأولي.

وسوف يتم طرح الوحدات من خلال طرح أولي عام وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، خلال فترة الطرح الأولي مدتها ٥ أيام عمل تبدأ اعتباراً ٠٣ ابريل٢٠١٧م وتستمر حتى ٠٩ ابريل٢٠١٧م ("**تاريخ الإقفال**")، وللاشتراك في الطرح الأولي، يتعين على المستثمرين الاشتراك في الوحدات واستكمال نموذج اشتراك بالصيغة الواردة في الملحق (د) من هذه الشروط والأحكام. وسوف يكون نموذج الاشتراك متاحاً أيضاً على الموقع الإلكتروني الخاص بمدير الصندوق (www.jadwa.com). ويتعين على كل مستثمر محتمل (أ) فتح حساب لدى شركة جدوى للاستثمار (إذا لم يكن عميلاً قائماً لديها) و(ب) تقديم نموذج الاشتراك مكتمل وموقع وهذه الشروط والأحكام الموقعة إلى مدير الصندوق، بالإضافة إلى أي مستندات أخرى مطلوبة بموجب نموذج الاشتراك و(ج) سداد كامل مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك في الوحدات المتقدم إليها إلى حساب الصندوق صافياً من أي استقطاعات ومصاريف ورسوم مصرفية وحوالات مصرفية ورسوم صرف العملة (والتي يتحمل المستثمر مسئوليتها). في حال عدم إتمام جميع الخطوات أعلاه قبل نهاية فترة الطرح أو عدم صحة المعلومات المقدمة، يحق لمدير الصندوق عدم قبول طلب الاشتراك.

وبتقديم نموذج الاشتراك المكتمل والموقع إضافة إلى هذه الشروط والأحكام الموقعة، يكون المستثمر قد وافق على هذه الشروط والأحكام وتقدم بعرض ملزم وغير قابل للإلغاء للاشتراك في عدد الوحدات المُشار إليها في نموذج الاشتراك. وتخضع كافة طلبات الاشتراك لموافقة مدير الصندوق وفقاً لهذه الشروط والأحكام.

٢) إلغاء واسترداد الأموال

يجوز إلغاء الطرح الأولي ورد مبالغ الاشتراك للمستثمرين في الحالات الآتية (ما لم تقرر الهيئة خلاف ذلك):

(أ) العجز عن جمع الحد الأدنى المطلوب تجميعه الذي يبلغ ٢٦٠ مليون ريال سعودي، أو
(ب) إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من ٥٠؛ أو
(ج) تم الاشتراك في أقل من ٣٠٪ من الوحدات من قبل الجمهور؛

وفي حال إلغاء الطرح الأولي، يتم رد جميع مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك المستلمة للحساب الاستثماري للمستثمر لدى شركة

جدوى للاستثمار والموضح في نموذج الاشتراك في غضون ١٥ يوم عمل من تاريخ الإلغاء (مخصوماً منها أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملة).

٣) **الاشتراك العيني:**

يحق لبائعي الأصول العقارية المبدئية الاشتراك في صندوق جدوى ريت الحرمين خلال فترة الاشتراك الأولي بصورة عينية مقابل وحدات كجزء من سداد قيمة الأصول العقارية المبدئية. علماً بأن القيمة المتوقعة لاشتراكهم تعادل ٣٠ مليون وحدة (حوالى ٤٥% من وحدات الصندوق).

٤) **التخصيص**

يخطر مدير الصندوق كل مستثمر في غضون ١٥ يوم عمل من تاريخ الإقفال بقبول طلب الاشتراك أو رفضه، سواء كلياً أو جزئياً. وفي حال تم قبول الاشتراك، يتم إرسال تأكيدات للمشتركين تتضمن مبلغ الاشتراك الموافق عليه. وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمستثمر ما (سواء كلياً أو جزئياً)، يتم رد الجزء غير المقبول من مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك ذات العلاقة للحساب الاستثماري للمستثمر لدى شركة جدوى للاستثمار والموضح في نموذج الاشتراك في غضون ١٥ يوم عمل من تاريخ الإقفال (مخصوماً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها).

مع مراعاة المادة الفرعية السابقة (٣) والخاصة بالاشتراك العيني ورهناً باستكمال متطلبات التسجيل والإدراج على النحو المبين أدناه، يتم تخصيص الوحدات عقب تاريخ الإقفال وفقاً للتالي:

(أ) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) يساوي أو أقل من الحد الأدنى للمبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ ٢٦٠ مليون ريال سعودي، يتم استرداد كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي فائدة) في غضون ١٥ يوم عمل من تاريخ الإقفال؛

(ب) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) ما بين الحد الأدنى للمبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ ٢٦٠ مليون ريال سعودي ومبلغ ٤٠٠ مليون ريال سعودي فسيتم قبول الحد الأدنى ٢٦٠ مليون ريال سعودي وتخصيص وحدات بقيمة ٢٦٠ مليون ريال سعودي فقط للمستثمرين على أساس تناسبي لمبالغ الاشتراك مع مراعاة أولوية التخصيص للاشتراك العيني أولاً.

(ج) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) ما بين ٤٠٠ مليون ريال سعودي والحد الأعلى للمبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ ٦٦٠ مليون ريال سعودي فسيتم قبول مبلغ ٤٠٠ مليون ريال سعودي وتخصيص وحدات بقيمة ٤٠٠ مليون ريال سعودي فقط للمستثمرين على أساس تناسبي لمبالغ الاشتراك مع مراعاة أولوية التخصيص للاشتراك العيني أولاً.

(د) في حال كانت إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المستثمرين (بما فيها الاشتراك العيني) تتجاوز الحد الأعلى للمبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ ٦٦٠ مليون ريال سعودي، فسيتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح كالتالي:

١. وفقاُ للمادة الفرعية السابقة (٣)، ستكون أولوية الاشتراك في صندوق جدوى ريت الحرمين لملاك الأصول العقارية المبدئية خلال فترة الاشتراك الأولي. علماً أن النسبة المتوقعة لاشتراكهم في حدود ٤٥% من وحدات الصندوق.

٢. عند الانتهاء من التخصيص لملاك الأصول العقارية المبدئية، يتم التعامل مع الاشتراكات الأخرى وتخصيص القيمة المتبقية من الطرح كالتالي:

أ. يتم تخصيص عدد ألف وحدة (١,٠٠٠ وحدة) استثمارية لكل مستثمر.

ب. في حال وجود فائض وحدات غير مخصص، فسيتم تخصيص ما تبقى من الوحدات المطروحة على أساس تناسبي.

في حال كان عدد المكتتبين كبيراً، فقد يتم تخصيص عدد وحدات أقل من الحد الأدنى للاشتراك وبالتالي لا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى للاشتراك والبالغ ألف وحدة (١,٠٠٠ وحدة) استثمارية.

يتنازل المستثمرون بالصندوق عن حق الشفعة، وبناءاً عليه سيتم بيع أي عقار مملوك للصندوق بحسب استراتيجية الاستثمار في الصندوق.

٥) المستثمرون المؤهلون

الاشتراك في الوحدات متاح للفئات الآتية من المستثمرين: (أ) الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية و(ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الشخصيات الاعتبارية القائمة في المملكة. وسيقوم مدير الصندوق بطرح وحدات الصندوق بما يتماشى مع نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

لمدير الصندوق الحق برفض، كلياً أو جزئياً، اشتراك أي مستثمر في الصندوق في حال كان الاشتراك مخالفاً لهذه الشروط والأحكام أو لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة أو أي لوائح أخرى يتم تطبيقها من وقت لآخر من قِبَل هيئة السوق المالية أو أي جهة تنظيمية أخرى.

يكتفى بتعبة نموذج اشتراك واحد لكل مستثمر رئيسي يشترك لنفسه ولأفراد عائلته المقيدين في سجل الأسرة إذا كان أفراد العائلة سيشتركون بنفس عدد الوحدات التي يتقدم بها المستثمر الرئيسي بطلبها، ويترتب على ذلك ما يلي:

(أ) يتم تسجيل جميع الوحدات المخصصة للمستثمر الرئيسي والمستثمرين التابعين باسم المستثمر الرئيسي.
(ب) تعاد المبالغ الفائضة عن الوحدات غير المخصصة إلى المستثمر الرئيسي والتي دفعها بنفسه أو عن مستثمرين تابعين.
(ج) يحصل المستثمر الرئيسي على كامل أرباح الوحدات الموزعة عن الوحدات المخصصة للمستثمر الرئيسي وللمستثمرين التابعين (في حال عدم بيع الوحدات أو نقل ملكيتها).

يتخذ مدير الصندوق كافة الإجراءات المعقولة التي قد تكون ضرورية لتضمن في جميع الأوقات:

(أ) أن يضم الصندوق عدداً من مالكي الوحدات من الجمهور لا يقل عن ٥٠، و
(ب) أن يكون ما نسبته ٣٠٪ على الأقل من مالكي الوحدات من الجمهور.

٦) الحد الأدنى للاشتراك

يتعين على المستثمرين خلال فترة الطرح الأولي الاشتراك في ١,٠٠٠ وحدة على الأقل بسعر اشتراك يبلغ ١٠ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن ١٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٧) الحد الأعلى للاشتراك

الحد الأعلى للاشتراك خلال فترة الطرح الأولي هو ٣,٣٠٠,٠٠٠ وحدة بسعر اشتراك يبلغ ١٠ ريال سعودي للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يزيد عن ٣٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

٨) حساب الصندوق

سوف يفتح مدير الصندوق حساباً مصرفياً منفصلاً (أو أكثر) لدى مصرف أو أكثر باسم الصندوق ويتم إيداع كافة عائدات الاشتراك من المستثمرين وإيرادات الصندوق في هذا الحساب، وسوف يتم سحب النفقات المستحقة فيما يتعلق بتشغيل

الصندوق وإدارته من هذا الحساب.

٩) زيادة رأس المال

٩-١ كيفية زيادة رأس المال

في حال قرر مدير الصندوق أن الصندوق بحاجة لتمويل إضافي من خلال مشاركات مالكي الوحدات، قد يزيد الصندوق رأس ماله عن طريق:

- إصدار حقوق أولوية قابلة للتداول على النحو المعمول به في حالة الشركات المدرجة وذلك وفقاً للإجراءات والمتطلبات المعمول بها. وفي هذه الحال، يكون لمالكي الوحدات في الصندوق حق الأولوية للاشتراك في أي وحدات إضافية يتم إصدارها من قبل الصندوق وفي حال عدم اشتراكهم، يحق لمدير الصندوق طرح الوحدات للجمهور.
- قبول مساهمات عينية والتي قد تؤدي إلى انخفاض فوري في نسبة مساهمة مالكي الوحدات في الصندوق. وفي هذه الحال، لا تمنح الزيادة في رأس المال عن طريق المساهمات العينية حقوق أولوية لمالكي الوحدات.
- قبول مساهمات نقدية وعينية معاً.

٩-٢ معيار إصدار الوحدات:

عند أي زيادة في رأس مال الصندوق، يقوم مدير الصندوق بطرح وحدات في الصندوق في حال ارتأى قيمة مضافة أو مكملة تكون من مصلحة مالكي الوحدات. ويأخذ مدير الصندوق العوامل الآتية بعين الاعتبار علي سبيل المثال لا الحصر عند إصدار وحدات في الصندوق مستقبلاً:

- صافي قيمة أصول الصندوق كما تم تحديده بموجب أخر تثمين لأصول الصندوق؛
- سعر السوق لوحدات الصندوق والمعدلات المتوسطة التاريخية؛
- القيمة المضافة والمكملة الناتج عن إصدار الوحدات؛ و
- الظروف السوقية والاقتصادية وحالة قطاع الاستثمار العقاري ومستويات السيولة النقدية.

٩-٣ إجراء زيادة رأس مال الصندوق:

يتخذ مدير الصندوق الإجراءات التالية لزيادة رأس مال الصندوق:

(أ) الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات كما هو محدد في الفقرة (ش) من هذه الشروط والأحكام؛

(ب) استعراض جدول الاجتماع وتقديم شرح حول مبررات زيادة رأس المال ومعيار إصدار الوحدات والخطوات العملية الواجب اتخاذها؛ و

(ت) إصدار ونشر قرار الموافقة على زيادة رأس المال بعد الحصول على الموافقة من الهيئة.

(ط) الرسوم والأتعاب والعمولات

فيما عدا رسوم الاشتراك، والتي يدفعها مالكي الوحدات عند اشتراكهم في الطرح الأولي العام، يتحمل الصندوق ويدفع من أصوله جميع الرسوم والأتعاب والعمولات والمصاريف الموضحة في هذه المادة.

١) رسوم الاشتراك

تحتسب رسوم اشتراك وقدرها ٢% بحد أقصى ("**رسوم الاشتراك**") من مبلغ الاشتراك، يتم استقطاع هذه الرسوم عند

استلام مبلغ الاشتراك وتدفع لمدير الصندوق.

٢) أتعاب الإدارة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية ("**أتعاب الإدارة**") خلال مدة الصندوق بمقدار ١٪ من صافي قيمة أصول الصندوق.

يتحمل الصندوق أتعاب الإدارة التي يتم احتسابها وسدادها في نهاية كل ستة أشهر ابتداءً من تاريخ الإقفال. وتُدفع أتعاب الإدارة على أساس تناسبي بحيث يُؤخذ بعين الاعتبار الأيام التي مضت من الفترة التي يتم احتساب الأتعاب على أساسها.

٣) أتعاب هيكلة رأس المال

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال ("**أتعاب هيكلة رأس المال**") بمقدار ١,٥٪ من إجمالي مبالغ الاشتراك التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولي أو عند جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق الأولوية) أو عينية. وتدفع أتعاب هيكلة رأس المال فوراً مرة واحدة بعد إقفال أي عملية جمع لرأس المال.

٤) أتعاب هيكلة التمويل

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة تمويل ("**أتعاب هيكلة تمويل**") بمقدار ١,٥٪ من مبلغ التمويل المسحوب من إجمالي مبلغ التسهيلات التي تم الحصول عليه من قبل الصندوق أو أي تابع له، وذلك لقاء الجهد المبذول في هيكلة وتأمين التمويل المطلوب. وتدفع أتعاب هيكلة التمويل بعد كل سحب من التسهيلات مباشرة.

٥) رسوم الحفظ

يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسم سنوي بقيمة ٠,٠٢٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق يتم دفعه بشكل نصف سنوي ("**رسوم الحفظ**").

٦) أتعاب المدير الإداري

يدفع الصندوق للمدير الإداري أتعاب سنوية بقيمة ١٣٦,٨٥٦ ريال وسوف تزيد قيمة الأتعاب بنسبة ٣% كل سنة ميلادية ("**أتعاب المدير الإداري**").

٧) أتعاب المحاسب القانوني

يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية بقيمة ٣٥,٠٠٠ ريال سعودي والتي قد تتغير من وقت لأخر.

٨) رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية (تداول)

من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في السوق المالية السعودية (تداول):

- ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفَع إلى "تداول" في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و
- ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفَع إلى "تداول" في مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات، وتتغير هذه الرسوم من وقت لأخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.

٩) رسوم الإدراج في "تداول"

من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية:

- ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و
- ٠,٠٣٪ من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (بحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وبحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

١. أتعاب ورسوم أصول الصندوق

أ) أتعاب إدارة الأملاك

قام مدير الصندوق بمفاوضة عقد إيجار يتضمن التزام بالتأمين والإصلاح الكامل فيما يخص الأصول العقارية المبدئية. وفيما يتعلق بأصول مستحوذ عليها لاحقاً، سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب إدارة الأملاك على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق. ويتم دفع الأتعاب المذكورة من أصول الصندوق.

ب) تكاليف التعاملات

يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل وما يتعلق به من دراسات وتحقيق وأتعاب الوساطة، والتمويل والتكاليف الاستشارية والقانونية.

ت) أتعاب التطوير

يقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب التطوير والتي يتكبدها الصندوق وتدفع للمطورين، على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق. ولتجنب الشك، لم يتكبد الصندوق أي أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول العقارية المبدئية.

١٠) المصاريف

١. مصاريف الصندوق

يكون الصندوق مسؤولا عن جميع المصاريف التي تعزى إلى أنشطته واستثماراته والتخارج من استثماراته. ويتحمل الصندوق أيضاً جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المقدمة من الغير مثل المصاريف القانونية والاستشارية والخدمات الإدارية، والمحاسبية، وتثمين الأصول، والحفظ، والتكاليف الحكومية للهيئات الرقابية وهيئة السوق المالية، وتكاليف التأمين ذات الصلة وغيرها من الخدمات المهنية بالإضافة إلى مصاريف تطهير الأرباح الغير شرعية إن وجدت. ومن المتوقع ألا تتجاوز مثل هذه المصاريف ما نسبته ٠,٥٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق سنويا.

٢. مصاريف أصول الصندوق

يتحمل الصندوق جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشتريات والإشراف، وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها من أصول الصندوق للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة.

١١) الالتزامات

سيتخذ مدير الصندوق جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول. ولن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسئولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل مدير عقار وأعضاء الهيئة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق (يُشار

إلى كل منهم "**طرف مؤمن عليه**") أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مستثمر وذلك بخصوص أي خسارة يتعرض لها الصندوق بسبب القيام أو عدم القيام بأي تصرف من أي الأطراف المذكورة فيما يتعلق بالتزاماتهم تجاه الصندوق. وفي هذا الحال، فإنه يشترط لأي طرف مؤمن عليه، والذي يريد أن يستند إلى أحكام هذه الفقرة، أن يكون قد تصرف بحسن نية وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

وسوف يتحمل الصندوق مسئولية تعويض وحماية كل طرف مؤمن عليه ضد جميع المطالبات والنفقات والتعويضات والتكاليف والمطالب والالتزامات التي قد يتكبدها أي منهم أو جميعهم أو أي منهم والتي تنشأ بأي حال من واجباتهم تجاه الصندوق، باستثناء ما إذا حدث ذلك نتيجة لأي احتيال أو إهمال أو سوء سلوك متعمد من جانب الطرف ذات العلاقة.

١٢) <u>ملخص الإفصاح المالي</u>

تم تحديد الرسوم والأتعاب والنفقات المتوقع أن يتكلفها ويتكبدها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق (أ) من هذه الشروط والأحكام.

(ي) تثمين أصول الصندوق

١) كيفية تثمين أصول الصندوق

يقوم مدير الصندوق بتثمين الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تثمين معد من قبل مثمنين عقاريين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ويحق لمدير الصندوق تغيير أو تعيين أي مثمن جديد للصندوق دون أي إشعار مسبق لمالكي الوحدات. ويتم التعيين المذكور من قبل مدير الصندوق آخذاً بعين الاعتبار مسؤوليته الائتمانية تجاه مالكي الوحدات.

ويتم احتساب صافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة في الصندوق ("**صافي قيمة الأصول للوحدة**") عن طريق خصم المطلوبات الإجمالية للصندوق، بما في ذلك أي التزامات مالية والرسوم والمصاريف المستحقة على الصندوق خلال فترة الاحتساب، من إجمالي أصول الصندوق. ويتم تقسيم الناتج على عدد وحدات الصندوق. ويكون الناتج هو القيمة الاسترشادية لوحدات الصندوق.

وتكون قيمة إجمالي أصول الصندوق هي مجموع كافة الأصول العقارية، والنقدية، والأرباح المستحقة، وذمم مدينة أخرى والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات غير العقارية إضافةً إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق. ويقوم مدير الصندوق بممارسة حكمه المعقول في تحديد القيم التي تخص أصول الصندوق ومطلوباته، شريطة أن يتصرف بحسن نية لمصلحة الصندوق ككل. ولغرض تثمين الأصول العقارية سيقوم مدير الصندوق باستخدام متوسط القيمة المتحصل عليها من اثنين (أو أكثر) من المثمنين العقاريين المستقلين والمرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

<u>تثمين الأصول العقارية المبدئية</u>

قام مدير الصندوق بتعيين ثلاثة مقيمين معتمدين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للقيام بعمل تثمين مستقل للأصول العقارية المبدئية للصندوق. التالي ملخص لوصف الأصول وقيم وتاريخ تثمينها:

<u>العقار الأول - فندق ثروات الأندلسية</u>

- عمر المبنى حوالي ثلاثة عشر عاماً
- مساحة الأرض ٦٤١,٩٧ متر مربع
- يستخدم العقار حاليًا كفندق فئة أربع نجوم، تحت العلامة التجارية "فندق ثروات الأندلسية".

- يوفر الفندق 294 غرفة لاستضافة زوار الحرم من حجيج ومعتمرين على مدار العام.
- يتألف الفندق من قبو وطابق أرضي وميزانين وطابق خدمات و12 طابقًا علويًا والسطح.
- الطابق الأرضي للمبنى يحوي ١٠ محلات تجارية.

العقار الثاني - فندق ثروات التقوى

- عمر المبنى حوالي ثلاثة أعوام
- مساحة الأرض ٢,٢١٦,٢٣ متر مربع
- يستخدم العقار حالياً لإقامة الحجيج والمعتمرين، تحت العلامة التجارية "فندق ثروات التقوى".
- يوفر العقار 690 غرفة لإقامة زوار الحرم أثناء موسم الحج وشهر رمضان. تبلغ القدرة الاستيعابية للعقار حوالي 3,506 حاج.
- يتألف الفندق من ثلاثة طوابق قبو وطابق أرضي وميزانين وطابق خدمات وطابق مطعم و14 طابقًا علويًا والسطح.

كوليرز إنترناشيونال	فندق ثروات الأندلسية	فندق ثروات التقوى
القيمة السوقية للعقار	369,000,000 ريال سعودي	243,000,000 ريال سعودي
تاريخ التقييم	٢٠١٦/١٢/١١	٢٠١٦/١٢/١١

فاليوسترات	فندق ثروات الأندلسية	فندق ثروات التقوى
القيمة السوقية للعقار	400,000,000 ريال سعودي	265,000,000 ريال سعودي
تاريخ التقييم	٢٠١٦/١٢/٤	٢٠١٦/١٢/٤

وايت كيوب	فندق ثروات الأندلسية	فندق ثروات التقوى
القيمة السوقية للعقار	٤١٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	270,000,000 ريال سعودي
تاريخ التقييم	٢٠١٦/١٢/١٧	٢٠١٦/١٢/١٧

٢) عدد مرات التثمين وتوقيته

يقوم مدير الصندوق بإعلان صافي قيمة الأصول للوحدة مرة واحدة كل ستة أشهر وفي أوقات أخرى كما يقرره مدير الصندوق (ويشار إلى مثل ذلك اليوم بـ "**يوم التثمين**"). ويجوز لمدير الصندوق تأجيل تثمين أصول الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية طبقا للمادة (٢٢) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

٣) كيفية الإعلان عن صافي قيمة الأصول

يقوم مدير الصندوق بإعلان صافي قيمة أصول الصندوق خلال ٣٠ يوم عمل من يوم التثمين ذي العلاقة. ويتم إخطار مالكي الوحدات بالتثمين من خلال تقارير دورية. وتكون هذه المعلومات متاحة على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية "تداول" وموقع مدير الصندوق.

(ك) تداول وحدات الصندوق

١- عند الإدراج، يجوز تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول).

وبالتالي، يجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل السوق المالية مباشرة من خلال شركات الوساطة المرخصة.

٢- يعتبر شراء وحدات في الصندوق عن طريق السوق المالية السعودية (تداول) إقراراً من مشتري بأنه قد اطلع ووافق على هذه الشروط والأحكام.

٣- يكون التداول في وحدات الصندوق خاضع لرسوم تداول وعمولات يتم تسويتها حسبما هو سائد في السوق. ويكون المستثمر مسؤولاً عن رسوم وعمولات التداول.

٤- وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقاري المتداولة، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول وحدات الصندوق في أي وقت أو إلغاء إدراجها حسبما تراه مناسباً.

(ل) انقضاء الصندوق

ينقضي الصندوق بأي حالة من الحالات الآتية (ويشار إلى كل منها بـ"**حالة إنهاء**"):

أ) بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والهيئة الشرعية في حال التصرف بكافة أصول الصندوق وتم توزيع جميع العائدات من هذه التصرفات للمستثمرين؛ أو

ب) في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية لظروف السوق في المملكة واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق؛ أو

ت) إذا كان المطلوب إنهاء صندوق وفقاً لقرار الهيئة أو بموجب أنظمتها.

ويتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون ٣٠ يوماً من تاريخ وقوع حالة الإنهاء.

وفي حال تقرر إنهاء الصندوق لسبب ليس من ضمن حالات الإنهاء، فيتم الحصول على موافقة مالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق والهيئة الشرعية وهيئة السوق المالية.

في حالة إنهاء الصندوق (بعد تقديم إخطار خطي لهيئة السوق المالية أو الحصول على موافقتها في حال تطلب ذلك)، يقوم مدير الصندوق في خلال ١٥ يوم عمل بـ (أ) الطلب من السوق المالية السعودية بإلغاء إدراج الوحدات والطلب من هيئة السوق المالية بإلغاء الصندوق، و (ب) إعلان جدول زمني على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق لتصفية أصول الصندوق والبدء بالإجراءات. ويقوم مدير الصندوق بتعيين مصفي والذي يتوجب عليه العمل على إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات. ولتجنب الشك، يمكن لمدير الصندوق القيام بمهام المصفي ويجوز توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات عينياً في حال استحالة التصرف في أصول الصندوق أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.

(م) مجلس إدارة الصندوق

يقوم مدير الصندوق بتعيين مجلس إدارة للصندوق لمراقبة تصرفات محددة للصندوق والعمل لحماية مصالح الصندوق ومالكي الوحدات. ويعمل مجلس إدارة الصندوق مع مدير الصندوق لضمان نجاح الصندوق.

١) <u>تشكيل مجلس الإدارة</u>

يتألف مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهم اثنين مستقلين. ويتم الإعلان لمالكي الوحدات عن أي تعديل في تشكيل مجلس إدارة الصندوق من خلال النشر على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية ("**تداول**").

ويتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

<u>غنام الغنام – رئيس مجلس الإدارة</u>

وهو رئيس إدارة استثمارات العملاء الأفراد والمؤسسات في شركة جدوى للاستثمار. عمل غنام قبل التحاقه بجدوى في منصب مستشار أول للاستثمار للعملاء الأفراد في أتش أس بي سي العربية السعودية. يمتلك الأستاذ غنام خبرة تتجاوز ١٤ عاماً في مجال تطوير الأعمال وإدارة الثروات متبعاً منهجية رفيعة المستوى في جميع عمليات إدارة المبيعات والخدمات والعمليات التشغيلية والمخاطر. كما شارك في تنظيم حملات لجمع الأموال لمختلف شركات الأسهم الخاصة وإدارة الأصول والمنتجات العقارية. والأستاذ غنام هو مسؤول تخطيط معتمد حاصل على بكالوريوس في إدارة الأعمال جامعة توليدو.

أسد خان – عضو مجلس الإدارة

وهو رئيس قسم الأبحاث الإقتصادية في شركة جدوى للإستثمار، حيث يقوم بتغطية مشاريع الطاقة والمشاريع الاقتصادية في المملكة والشرق الأوسط. قبل انضمامه إلى شركة جدوى عمل أسعد في بنك طوكيو-ميتسوبيشي في لندن بصفته مدير مساعد في قسم النفط والغاز حيث قام بتغطية مناطق أوروبا والشرق الأوسط وأفريقيا. وهو حاصل على درجة البكالوريس في الاقتصاد من جامعة لندن، ويمتلك خبرة كبيرة فيما يتعلق فالأبحاث الاقتصادية في نطاق الاستثمار البنكي والمجال العقاري، بالإضافة لعمله في الخدمة المدنية البريطانية.

د. نوف ناصر الشريف – عضو مجلس الإدارة

وهي نائبة رئيس قسم الأبحاث الاقتصادية في شركة جدوى للإستثمار، قبل التحاقها بجدوى قامت بتدريس الاقتصاد في جامعة الأمير سلطان، قبل ذلك عملت كمحللة أبحاث أولى في هيئة السوق المالية، وفي وقت متقدم من مسيرتها المهنية عملت كمحللة اقتصادية أولى في قسم الأبحاث الاقتصادية ببنك الرياض. تخرجت د. نوف مع مرتبة الشرف من جامعة الملك سعود حيث حصلت على بكالوريوس ودرجة الماجستير في الاقتصاد. ثم حصلت على الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة ساسكس في المملكة المتحدة.

د. وليد عداس- عضو مجلس الإدارة المستقل

يعمل كقائد للعمليات من أجل تفعيل العون الإنمائي لدى البنك الإسلامي للتنمية في جدة. وعمل أيضاً رئيسا لقسم البرامج ومراقبة المحفظة في البنك الإسلامي للتنمية. كما عمل مديرا للشئون المالية والإدارية في منتدى الطاقة الدولي في الرياض. يحمل درجة الدكتوراه في علم الاقتصاد من الجامعة الإسلامية في ماليزيا ودرجة الماجستير في الاقتصاد من جامعة أيسكس بالمملكة المتحدة وحصل على البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة ميدلسكس بالمملكة المتحدة.

السيد/ نادر حسن العمري - عضو مجلس الإدارة المستقل

الشريك التنفيذي والمؤسس لمجموعة الجادة الأولى للتطوير والاستثمار العقاري، ويشغل دور مستشار مالي لعدد من الجهات العامة والخاصة. حاصل على بكالوريوس تجارة في تخصص الاقتصاد من جامعة سانت ماري في كندا، بالإضافة الى درجة الماجستير في الاقتصاد من جامعة واترلوو في كندا. حصل السيد/نادر على شهادات في إدارة العقارات و التمويل والتصميم و القيادة من كلية هارفارد للاعمال في الولايات المتحدة، و حاصل أيضا على شهادة مهنية في التمويل العقاري والاستثمار من جامعة نيويورك في الولايات المتحدة.

٢) **مؤهلات الأعضاء**

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

(أ) غير خاضعين لأي إجراءات إفلاس أو تصفية؛ و

(ب) لم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش؛ و

(ج) يتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تأهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.

ويقر مدير الصندوق بمطابقة كل من العضوين المستقلين لتعريف "العضو المستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

٣) <u>بدلات وتعويضات أعضاء مجلس إدارة الصندوق</u>

باستثناء كل من العضوين المستقلين في مجلس إدارة الصندوق الذين سوف يتقاضى كل منهما مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع وبحد أقصى ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً يُدفَع في نهاية كل سنة، لن يتلقى باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي أجور. إلا أنه سوف يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات والتي يُتوقع ألا تتجاوز جميعها مبلغاً وقدرة ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً.

٤) <u>المسؤوليات</u>

يكون مجلس إدارة الصندوق مسؤولاً عن الآتي:

(أ) التأكد من قيام مدير الصندوق بمسئولياته بالطريقة التي تحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة؛

(ب) اعتماد العقود الجوهرية والقرارات والتقارير المتعلقة بالصندوق بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، اتفاقيات التطوير واتفاقيات الحفظ واتفاقيات التسويق وتقارير التثمين؛

(ج) اعتماد هذه الشروط والأحكام وأي تعديلات عليها؛

(د) اعتماد أي تضارب في المصالح يتم الإفصاح عنه من جانب مدير الصندوق؛

(هـ) اعتماد تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يسميه مدير الصندوق؛

(و) الاجتماع مرتين على الأقل سنوياً مع مسئول الالتزام التابع لمدير الصندوق ومسئول الإبلاغ عن جرائم مكافحة غسل الأموال/مكافحة الإرهاب لضمان امتثال مدير الصندوق للقواعد واللوائح المعمول بها؛

(ز) ضمان إفصاح مدير الصندوق عن كافة المعلومات الجوهرية إلى مالكي الوحدات وغيرهم من المعنيين؛

(ح) العمل بحسن نية وبالعناية المعقولة لتحقيق مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

ويقدم مدير الصندوق كافة المعلومات الضرورية المتعلقة بأمور الصندوق إلى جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لمساعدتهم على تنفيذ الواجبات المنوطة بهم.

٥) <u>الصناديق الأخرى المدارة من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق</u>

	أسد خان	غنام الغنام	د. نوف الشريف	د. وليد عداس	نادري العمري
صندوق جدوى ريت الحرمين	•	•	•	•	•
صندوق جدوى ريت السعودية	•	•	•	•	•
صندوق جدوى العزيزية للاستثمار العقاري		•		•	

صندوق زود للاستثمار		•		•	
صندوق الدار للاستثمار		•		•	•
صندوق جادة الدرعية للاستثمار		•	•	•	•
صندوق النخبة للاستثمار		•	•	•	
صندوق الشرفة للاستثمار		•		•	•
صندوق الواحة للاستثمار		•		•	
صندوق الدار للاستثمار ٢		•		•	
صندوق النهضة للاستثمار				•	
صندوق النمو العقاري		•		•	
صندوق ليوان للإستثمار (١)		•			
صندوق جدوى للأسهم السعودية		•		•	
صندوق جدوى للأسهم الخليجية		•		•	
صندوق جدوى لأسواق الأسهم العربية		•		•	
صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي		•		•	
صندوق جدوى للصكوك العالمية		•		•	
صندوق جدوى للاستثمار ١٢		•			
صندوق جدوى للاستثمار ١٣		•			
صندوق جدوى للاستثمار ١٤		•			
صندوق جدوى للاستثمار ١٦		•			
صندوق جدوى للاستثمار ١٧		•			
صندوق جدوى للاستثمار ٢٠		•		•	
صندوق جدوى الخاص للاستثمار العقاري ١	•	•	•	•	•

٦) اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

يقوم مجلس إدارة الصندوق بعقد اجتماعاته بدعوة من رئيس المجلس، ومن المتوقع أن تكون مرة واحدة بحد أدنى في السنة المالية. وقد يعقد الرئيس اجتماع عاجل لمجلس إدارة صندوق كلما رأى ذلك ضروري، ويتوجب عليه الدعوة للاجتماع كلما طلب

منه ذلك من قبل مدير الصندوق أو أي اثنين (٢) من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

لا يكون اجتماع مجلس إدارة الصندوق صحيحاً إلا إذا حضره أغلبية أعضائه. وتصدر قرارات المجلس بموافقة من أغلبية الأعضاء. وفي حال كانت الأصوات متساوية، ويكون لرئيس المجلس صوت ترجيحي.

يجوز لمجلس إدارة الصندوق الموافقة على قرارات بشكلٍ مستعجل من خلال التمرير، عبر الفاكس أو البريد الإلكتروني، على أن يتم عرض أي قرار من هذا القبيل إلى مجلس إدارة الصندوق في أول اجتماع لاحق للتوثيق الرسمي.

ويمكن عقد اجتماعات مجلس إدارة الصندوق والتصويت فيها عن طريق الوسائل التكنولوجيا الحديثة.

يقوم مجلس إدارة صندوق بتوثيق اجتماعاته، وإعداد محاضر المداولات والمناقشات، بما في ذلك عمليات التصويت التي تتم، والحفاظ على هذه المحاضر المنظمة ويحتفظ به لسهولة الرجوع إليها بشكل صحيح.

ولا يجوز لعضو مجلس إدارة الصندوق لأن يصوت على أي قرار له مصلحة فيه، سواءً كانت مباشرة أو غير مباشرة. ويجب الإفصاح عن مثل هذه المصلحة إلى مجلس إدارة الصندوق.

(ن) مدير الصندوق

١) **اسم مدير الصندوق وعنو انه**

الاسم: شركة جدوى للاستثمار

العنوان: سكاي تاور
الطابق الرابع
طريق الملك فهد
ص.ب. ٦٠٦٧٧
الرياض، ١١٥٥٥
المملكة العربية السعودية
الموقع الالكتروني: www.jadwa.com

٢) **مدير الصندوق كشخص مرخص له**

مدير الصندوق هو شركة مساهمة مقفلة مسجلة وفقاً لأنظمة المملكة وهو مرخص من الهيئة "كشخص مرخص له" بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس الهيئة طبقاً لنظام السوق المالية وذلك بقرار رقم ٢٠٠٥-٨٣-١ بتاريخ ١٤٢٦/٥/٢١ هـ(الموافق ٢٠٠٥/٦/٢٨ م) بموجب ترخيص رقم ٠٦٠٣٤-٣٧ بتاريخ ١٤٢٨/٢/١٣هـ (الموافق ٢٠٠٧/٣/٣م).

شركة جدوى للاستثمار هي شركة متخصصة في مجال المصرفية الاستثمارية مقرها الرئيسي في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية. وتقدم الشركة خدمات إدارة الأصول والاستشارات والوساطة وتمويل الشركات وخدمات الحفظ للأفراد من ذوي الثروات الكبرى والمكاتب والشركات العائلية. ويتضمن الفريق التابع لمدير الصندوق بخبرات طويلة في مجال إدارة الأصول والمصرفية الاستثمارية.

٣) **خدمات مدير الصندوق**

يعيّن مدير الصندوق مدير محفظة استثمارية مسجل لدى هيئة السوق المالية وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم والصادرة من هيئة السوق المالية وذلك للإشراف على إدارة أصول الصندوق.

سوف يُقدم مدير الصندوق الخدمات الإدارية التالية وخدمات أخرى للصندوق بما يشمل، دون حصر، ما يلي:

(أ) تحديد الفرص الاستثمارية وتنفيذ عمليات بيع وشراء أصول الصندوق؛
(ب) وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي إتباعها عند تنفيذ القضايا الفنية والإدارية لأعمال ومشاريع الصندوق؛
(ج) إطلاع هيئة السوق المالية السعودية حول أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق؛
(د) الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق؛
(هـ) إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة المستثمرين وفقاً للشروط والأحكام؛
(و) ضمان قانونية وسريان جميع العقود المبرمة لصالح الصندوق؛
(ز) تنفيذ استراتيجيات الصندوق الموضحة في هذه الشروط والأحكام؛
(ح) الترتيب والتفاوض وتنفيذ وثائق تسهيلات التمويل المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية نيابة عن الصندوق؛
(ط) تعيين الهيئة الشرعية للصندوق والحصول على موافقتهم أن هذه الشروط والأحكام متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية؛
(ي) الإشراف على أداء الأطراف التي يتعاقد معها الصندوق من الغير؛
(ك) ترتيب تصفية الصندوق عند انتهائه؛
(ل) تزويد مجلس إدارة الصندوق بجميع المعلومات اللازمة المتعلقة بالصندوق لتمكين أعضاء المجلس أداء مسؤولياتهم بشكل كامل؛
(م) التشاور مع مجلس إدارة الصندوق لضمان الامتثال للوائح هيئة السوق المالية وهذه الشروط والأحكام.

٤) التضاربات الجوهرية في المصالح

حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام فإنه لا يوجد معاملات تنطوي على تضارب مصالح جوهري بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي أطراف أخرى. قام مدير الصندوق بتحديد حالات التضارب المحتملة في المصالح بين مدير الصندوق والصندوق في الفقرة (ق) من هذه الشروط والأحكام. وبغرض التوضيح، فإن أمين الحفظ المعين (شركة البلاد المالية) مملوك بالكامل من قبل بنك البلاد. وأن أحد أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق مساهم في أحد الشركات المؤسسة لبنك البلاد (بنسبة لا تمثل السيطرة). وللتوضيح أيضاً فإن أمين الحفظ المعين هو أحد مساهمي مدير الصندوق ولكن بنسبة لا تمثل السيطرة.

لن يكون لمدير الصندوق أي مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبات ضدها، إلا للحد الذي يملك فيه وحدات بالصندوق. ولا يكون لدائني مدير الصندوق أي مصلحة في أي أصول بالصندوق.

كما تجدر الإشارة إلى أنه وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام بشأن أحقية الصندوق الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية المدرجة في تداول وصناديق الاستثمار العقاري والصناديق الخاصة التي تستثمر في القطاع العقاري المطروحة طرحاً عاماً أو خاصاً والتي قد تكون مداره من قبل مدير الصندوق، إلا أن استثمار الصندوق في هذه الحالات لن يكون وفقاً لأي شروط تفضيلية تمنح له وإنما سيكون وفقاً لشروط وأحكام تلك الصناديق على أسس تجارية بحته، ومن المحتمل أن ينطوي ذلك على تضارب في المصالح والذي سيسعى مدير الصندوق إلى بذل أقصى جهوده لحل أي تضارب في المصالح قد ينجم جراء ذلك.

٥) التفويض للغير

يكون مدير الصندوق مسئولاً عن إدارة الصندوق، ويكون مسئولا عن تعيين أي طرف (بما في ذلك تابعيه) للقيام بأي من مسؤولياته المذكورة. ويجوز لمدير الصندوق تعيين الغير لتوفير الخدمات من أجل تعزيز أداء الصندوق. ويشار إلى أنه يعتزم الصندوق تفويض بعض الخدمات الإدارية إلى شركة ايبكس فند سيرفيزيس.

٦) **الاستثمار في الصندوق**

قد يشارك مدير الصندوق في الطرح الأولي والاستحواذ على وحدات في تاريخ الإدراج أو بعده، إلا أنه يُسمَح مدير الصندوق بالحصول على وحدات من وقت لآخر، شريطة أن يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي.

(س) أمين الحفظ

الاسم: شركة البلاد للاستثمار
العنوان: سمارت تاور – الطابق الأول
تقاطع شارع التحلية مع طريق الملك فهد
ص.ب. ١٤٠
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: (www.albilad-capital.com)

أمين الحفظ مرخص من هيئة السوق المالية كـ "شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم ٨١٠٠-٣٧. وسيقوم أمين الحفظ بتأسيس واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تَكُوْنْ "**شركة ذات غرض خاص**") لتحوز ملكية أصول الصندوق. وسوف تحافظ مثل هذه الهيكلة على الكفاءة الضريبية والامتثال النظامي كما ستوفر أقصى قدر من الحماية القانونية للمستثمرين. ولن يكون لأمين الحفظ أي حق أو مطالبة في أصول الصندوق، إلا بصفته كمالك محتمل للوحدات. ولن يكون لدائني أمين الحفظ أي حق في أي من أصول الصندوق.

(ع) المطور

لا تتكون الأصول العقارية المبدئية للصندوق على أي أنشطة تطوير عقار أو أي عقارات يتم تطويرها تطويراً إنشائياً. لذا، وفي حال يقوم الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، فإنه يعتزم الصندوق تعيين مطور على أساس تجاري بحت ومستقل.

(ف) المحاسب القانوني

الاسم: اللحيد محاسبون قانونيون
العنوان: ١٨٧ طريق أبو بكر الصديق – حي المرسلات
الرياض- المملكة العربية السعودية
ص.ب. ٤٣٠٤-٧٥٣٢

يجوز لمدير الصندوق أن يقوم بتغيير مدقق الحسابات الخاص بالصندوق من وقت لآخر بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق. ويتم إشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير.

(ص) القوائم المالية

تبدأ السنة المالية للصندوق من ١ يناير وتنتهي في ٣١ ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى لتأسيس الصندوق والتي تبدأ السنة المالية لها من تاريخ الإقفال وتنتهي بتاريخ ٣١ ديسمبر ٢٠١٧.

يتم إعداد القوائم المالية للصندوق بواسطة مدير الصندوق وذلك بشكل نصف سنوي (بيانات غير مراجعة) وبشكل سنوي (بيانات مراجعة) وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين كما يتم تعديلها من وقت لآخر. ويتم مراجعة القوائم المالية السنوية من قبل المحاسب القانوني للصندوق. وتتم مراجعة القوائم المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم توفيرها لهيئة السوق المالية بمجرد اعتمادها ويتم توفيرها لمالكي الوحدات (دون أي رسوم) بمجرد اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (٣٠) يوم

من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية من نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية غير المراجعة وخلال (٣) أشهر من نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية المراجعة من نهاية الفترة التي تغطيها القوائم المالية المراجعة، وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق المالية السعودية "تداول".

(ق) تضارب المصالح

حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام فإنه لا يوجد معاملات تنطوي على تضارب مصالح جوهري بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي أطراف أخرى وبغرض التوضيح، فإن أمين الحفظ المعين (شركة البلاد المالية) مملوك بالكامل من قبل بنك البلاد. وأن أحد أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق مساهم في أحد الشركات المؤسسة لبنك البلاد (بنسبة لا تمثل السيطرة). وللتوضيح أيضاً فإن أمين الحفظ المعين هو أحد مساهمي مدير الصندوق ولكن بنسبة لا تمثل السيطرة.

وقد ينشأ أو يقع تضارباً في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له ومديريه ومسئوليه وموظفيه ووكلائه وأي أطراف ذات علاقة من جهة أخرى، وغيره من الصناديق التي يقومون برعايتها أو إدارتها. في حال تضاربت مصالح مدير الصندوق بشكل جوهري مع مصالح الصندوق، فعليه أن يفصح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وسوف يحاول مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق حل أي تضارب في المصالح عن طريق توخي الحكمة وحسن النية وأخذ مصالح المستثمرين والأطراف ذات العلاقة ككل بعين الاعتبار.

وبدايةً، فقد حدد مدير الصندوق نقاط تضارب المصالح المحتملة التالية:

١) ***استثمارات مشابهة مُدارة بواسطة شركة جدوى للاستثمار***

تدير شركة جدوى للاستثمار حسابها الخاص ومن المتوقع أن تستمر في إدارته، وكذلك تدير استثمارات ذات أهداف مماثلة بشكل أو بآخر لأهداف الصندوق، ومن بينها صناديق استثمارية أخرى التي يمكن أن تديرها أو ترعاها شركة جدوى للاستثمار، أو التي قد تمتلك شركة جدوى للاستثمار أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال.

بالإضافة إلى ذلك، فإنه رهناً بالقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، فإنه يجوز لشركة جدوى للاستثمار والشركات التابعة لها في المستقبل القيام برعاية صناديق أو استثمارات أخرى أو القيام بدور مدير الصندوق أو مدير الاستثمار أو الشريك العام في صناديق استثمارية خاصة أو استثمارات جماعية أخرى، ويجوز أن يستثمر واحد منها أو أكثر في مشاريع مشابهة لتلك الموجودة في استثمارات الصندوق، شريطة ألا يضر هذا النشاط الآخر بنجاح الصندوق.

٢) ***تضارب المصالح فيما يتعلق بالمعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة له***

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعة له أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة جدوى للاستثمار حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة. فعلى سبيل المثال، قد تُقَدِّم بعض الشركات التابعة لشركة جدوى للاستثمار خدمات معينة للصندوق مثل الخدمات الإدارية. وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة جدوى للاستثمار حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة.

ومع ذلك فإن مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق سوف يبذلان الجهود المعقولة بحسن نية ليتم إعداد شروط الاتفاقيات بين مدير الصندوق والشركات التابعة له من جهة والصندوق من جهة أخرى على أساس تجاري مستقل وأن تتماشى مع الشروط القياسية للسوق.

٣) ***مجلس الإدارة***

يقوم مجلس الإدارة بالإشراف على أي تضارب للمصالح وتسويته. واعتباراً من تاريخ الشروط والأحكام هذه، يكون مجلس

الإدارة مكون من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق. ويكون على أعضاء مجلس الإدارة واجب بذل العناية تجاه المستثمرين في الصندوق، وذلك بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالإضافة إلى بذل أقصى جهد ممكن لحل تضارب المصالح بحسن النية، كما يرونه مناسباً.

٤) ***المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة***

يمكن أن يقوم الصندوق، من وقت لآخر، بالدخول في تعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة والشركات التابعة لتوفير خدمات للصندوق. ويتعين أن يتم الإفصاح عن تلك التعاملات إلى مجلس إدارة الصندوق وأن تتم بناءً على شروط السوق السائدة. وفي حالة رغب أحد الأطراف ذوي العلاقة أو إحدى الشركات التابعة، بما في ذلك أي صندوق آخر تم تأسيسه من قبل مدير الصندوق في الدخول في صفقة مع الصندوق أو مدير الصندوق فإنه يلزم عليه الحصول على موافقة كل من مجلس إدارة الصندوق. وفي حال اشترى الصندوق عقار ما من الطرف ذي العلاقة أو إحدى الشركات التابعة أو باعه إليه، يجب أن يكون سعر الشراء المدفوع أو المتحصل عليه من قبل الصندوق متوافقاً مع تثمينات مستقلة.

لا يتضمن الوارد أعلاه تفسيراً كاملاً وشاملاً وتلخيصاً لكافة حالات تضارب المصالح المحتملة التي ينطوي عليها الاستثمار في وحدات الصندوق. لذا فإننا نوصي وبشدة كافة المستثمرين المحتملين السعي للحصول على المشورة المستقلة من مستشاريهم المهنيين.

٥) ***الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق***

وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام بشأن أحقية الصندوق الاستثمار في صناديق الاستثمار العقاري المتداولة المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية المدرجة في تداول وصناديق الاستثمار العقاري والصناديق الخاصة التي تستثمر في القطاع العقاري المطروحة طرحاً عاماً أو خاصاً والتي قد تكون مداره من قبل مدير الصندوق، إلا أن استثمار الصندوق في هذه الحالات لن يكون وفقاً لأي شروط تفضيلية تمنح له وإنما سيكون وفقاً لشروط وأحكام تلك الصناديق على أسس تجارية بحته، ومن المحتمل أن ينطوي ذلك على تضارب في المصالح والذي سيسعى مدير الصندوق إلى بذل أقصى جهوده لحل أي تضارب في المصالح قد ينجم جراء ذلك.

(ر) رفع التقارير لمالكي الوحدات

يرفع مدير الصندوق تقارير إلى هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات عن طريق البريد أو الوسائل الإلكترونية ويفصح عن المعلومات التالية على الفور ودون أي تأخير:

الإفصاح عن التطورات الجوهرية

١) يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة ويفصح لمالكي الوحدات من دون تأخير عن أي تطورات جوهرية تندرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر على أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين.

٢) لتحديد التطور الذي يقع من ضمن نطاق هذه الفقرة، يجب على مدير الصندوق أن يقدر ما إذا كان من المحتمل أن يأخذ مالك وحدات حريص في الاعتبار ذلك التطور عند اتخاذه قراره الاستثماري.

الإفصاح عن أحداث معينة

يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة ويفصح لمالكي الوحدات من دون تأخير عن أي من التطورات الآتية (سواء أكانت جوهرية

وفقاً للفقرة المتعلقة بـ"**الإفصاح عن التطورات الجوهرية**" أعلاه أم لم تكن):

١) أي صفقة لشراء أصل أو بيعه أو تأجيره أو رهنه أو إيجاره بسعر يساوي أو يزيد على (١٠٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٢) أي خسائر تساوي أو تزيد على (١٠٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٣) أي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق.

٤) أي نزاع، بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على (٥%) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٥) الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على (١٠٪) وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

٦) الزيادة أو النقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على (١٠%) وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

٧) أي صفقة بين الصندوق وبين طرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبة كلُ من الصندوق وطرف ذي العلاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على (١٪) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

٨) أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسة للصندوق يساوي الأثر المترتب عليه أو يزيد على (٥٪) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

٩) أي تغيير للمحاسب القانوني.

١٠) تعيين أمين حفظ بديل.

١١) إصدار حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على (٥٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

١٢) أي تغيير مقترح في إجمالي قيمة أصول الصندوق.

<u>التقارير الربع سنوية</u>

يجب على مدير الصندوق أن ينشر فوراً بياناً ربع سنوي في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق يتضمن كحد أدنى الآتي:

١) سعر الوحدة بنهاية الربع.

٢) الدخل التأجيري على سعر الوحدة.

٣) نسبة المصروفات والأتعاب الإجمالية.

٤) أداء سعر الوحدة.

٥) قائمة لأسماء ونسب العقارات في محفظة الصندوق.

٦) نسبة الاقتراض من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.

٧) نسبة تكاليف الصندوق إلى القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.

٨) استثناء من أحكام الفقرة (ب) من المادة الثالثة والعشرون من لائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ صافي قيمة أصول وحدات الصندوق، أي ربح مدفوع لاحق لآخر تقرير تم الإفصاح عنه.

٩) أي تغيرات أساسية أو جوهرية أو مهمة تؤثر في عمل الصندوق.

١٠) بيان بالأرباح الموزعة على مالكي الوحدات.

الإفصاح عن التغييرات المهمة

١) يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة والإفصاح للسوق عن أي تغييرات مهمة مقترحة. ويجب أن لا تقل فترة الإشعار والإفصاح عن (٢١) يوم قبل اليوم المحدد من مدير الصندوق لسريان هذا التغيير.

٢) لأغراض هذه الشروط والأحكام، يقصد "**بالتغيير المهم**" أي تغيير لا يعد تغييراً أساسياً وفقاً لأحكام البند السادس من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ومن شأنه أن:

(أ) يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.

(ب) يؤدي إلى زيادة المدفوعات من أصول الصندوق إلى مدير الصندوق أو أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي تابع لأي منهما.

(ج) يقدم نوعاً جديداً من المدفوعات تسدد من أصول الصندوق.

(د) يزيد بشكل جوهري أنواع المدفوعات الأخرى التي تسدد من أصول الصندوق.

(هـ) أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

٣) يجب الإفصاح عن تفاصيل التغييرات المهمة في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق أو بالطريقة التي تحددها الهيئة وذلك قبل (١٠) أيام من تاريخ سريان التغيير.

٤) يجب بيان تفاصيل التغييرات المهمة في تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً لهذه الفقرة.

التقارير السنوية

يجب على مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية ونشرها في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، على أن تتضمن المعلومات الآتية:

١) الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.

٢) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها، إن وجدت.

٣) توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات المملوكة.

٤) جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:

أ. صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.

ب. صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.

ج. أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.

د. عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية.

هـ. توزيع الدخل لكل وحدة.

و. نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.

٥) سِجل أداء يغطي ما يلي:

أ. العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس).

ب. العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس).

ج. جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. ويجب أيضاً الإفصاح بشكل واضح عن إجمالي نسبة المصروفات وعما إذا ما كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.

٦) إذا حدثت تغييرات جوهرية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق؛ فيجب الإفصاح عنها بشكل واضح.

٧) تقرير سنوي معتمد من مجلس إدارة الصندوق، على أن يحتوي - على سبيل المثال لا الحصر - على الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق ومدى تحقيقه لأهدافه.

٨) بيان حول العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة مبيناً بشكل واضح ما هيتها وطريقة الاستفادة منها.

٩) تقرير تقويم المخاطر.

(ش) معلومات أخرى

١) **<u>متطلبات إعرف عميلك</u>**

كشخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية، يلتزم مدير الصندوق بمتطلبات مبدأ "إعرف عميلك"، وذلك فيما يتعلق بقبول مالكي الوحدات في الصندوق. وتماشياً مع لوائح هيئة السوق المالية، يقوم كل مستثمر في الصندوق بتزويد مدير الصندوق بوثائق معينة كما يطلبه مدير الصندوق لاستيفاء متطلبات مبدأ "إعرف عميلك". ويكون مدير الصندوق مسؤولا عن استيفاء جميع متطلبات مبدأ "إعرف عميلك" خلال فترة الطرح الأولي حتى تاريخ الإقفال فقط بينما تتعامل السوق المالية السعودية (تداول) مع المتطلبات ذات العلاقة بدءً من تاريخ الإدراج.

٢) **<u>المدير الاداري</u>**

الاسم: شركة جدوى للاستثمار

العنوان: سكاي تاور
الطابق الرابع
طريق الملك فهد
ص.ب. ٦٠٦٧٧
الرياض، ١١٥٥٥
المملكة العربية السعودية
الموقع الالكتروني: www.jadwa.com

يكون المدير الإداري مسؤولا عن تجهيز طلبات الاشتراك والوثائق المتعلقة بالتحقق من مبدأ "إعرف عميلك"، وتحديث سجل مالكي الوحدات وإعداد الاخطارات لمالكي الوحدات. ويكون المدير الإداري مسؤولا أيضا عن احتساب صافي قيمة الأصول لكل وحدة.

يعتزم المدير الإداري تعيين شركة ايبكس فند سيرفيزيس (دبي) ليمتد كمدير إداري فرعي لغايات توفير خدمات محاسبية ومساندة معينة وأعمال إدارية أخري.

إن المدير الإداري الفرعي هي شركة مرخصة من قبل سلطة دبي للخدمات المالية. ويقر كل مستثمر بموجبه ويوافق على أنه سيتم مشاركة المدير الإداري الفرعي ببعض المعلومات السرية والتي قد تنقل خارج المملكة العربية السعودية. ويحتفظ مدير الصندوق والمدير الإداري بالحق في تغيير المدير الإداري الفرعي للصندوق.

٣) اجتماعات مالكي الوحدات

(أ) يجوز لمدير الصندوق، بناءً على مبادرة منه، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات.

(ب) يتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون ١٠ أيام من استلام طلب خطي من أمين الحفظ.

(ج) يدعو مدير الصندوق لاجتماع مالكي الوحدات من خلال إعلان الدعوة على الموقع الإلكتروني الخاص به وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول"، ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن ١٠ أيام ولا تزيد عن ٢١ يوماً من تاريخ انعقاد الاجتماع. ويتعين أن يحدد الإعلان والإخطار تاريخ انعقاد الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال المُقترَح. كما يتعين على مدير الصندوق، في نفس وقت إرسال الإخطار إلى مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي اجتماع، تقديم نسخة من هذا الإخطار إلى هيئة السوق المالية.

(د) يتعين على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات في غضون ١٠ أيام من استلام طلب خطي من أحد مالكي الوحدات أو أكثر، الذي يمتلك منفرداً أو الذين يمتلكون مجتمعين ٢٥٪ على الأقل من وحدات الصندوق.

(هـ) يتكون النصاب اللازم لعقد اجتماع لمالكي الوحدات من عدد مالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين ٢٥٪ على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

(و) في حال عدم الوفاء بشروط النصاب الواردة في الفقرة (هـ) أعلاه، يدعو مدير الصندوق لاجتماع ثان من خلال الإعلان على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول" ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن ٥ أيام من تاريخ انعقاد الاجتماع الثاني. وخلال

الاجتماع الثاني، يشكل أي عدد من مالكي الوحدات الذين يمتلكون أي عدد من الوحدات، الحاضرين بصفة شخصية أو من خلال ممثلين، نصاباً قانونياً.

(ز) يحق لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات بما يتماشى مع نموذج التوكيل المبين في الملحق (ج).

(ح) تمثل كل وحدة يمتلكها مالك الوحدات صوتاً واحداً في اجتماع مالكي الوحدات.

(ط) يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات ومداولاتها والتصويت على القرارات باستخدام وسائل اتصال تقنية وفقاً للضوابط التي تحددها هيئة السوق المالية.

(ي) يكون قرار مالكي الوحدات نافذاً رهناً بموافقة مالكي الوحدات الذين يمتلكون ٥٠٪ من إجمالي وحدات الصندوق والحاضرين في الاجتماع سواء بصفة شخصية أو من خلال وكيل أو باستخدام وسائل اتصال تقنية.

(ك) لا يجوز لكبار مالكي الوحدات (مالك الوحدات الكبير هو كل شخص يملك ما نسبته (٥%) أو أكثر من وحدات الصندوق) التصويت في اجتماع مالكي الوحدات على القرار الذي يتعلق بالاستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليهم.

٤) حقوق مالكي الوحدات

يحق لمالكي الوحدات ممارسة كافة حقوقهم المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، بما في ذلك:

١) حضور اجتماعات مالكي الوحدات والتصويت على القرارات خلالها؛
٢) التصويت فيما يتعلق بأي تغيير أساسي للصندوق، بما في ذلك:
   د. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
   هـ. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي جوهري على مالكي الوحدات أو حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
   و. التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
   ز. زيادة رأس مال الصندوق.
٣) الاشتراك في اصدارات حقوق الأولوية وقبول المساهمات العينية لغايات زيادة رأس مال الصندوق؛
٤) قبول التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام؛
٥) قبول التقارير الدورية والتحديثات بما يتماشى مع هذه الشروط والأحكام.

وباستثناء ما هو منصوص عليه صراحةً في هذه الفقرة، لا يتمتع مالكي الوحدات بأي حقوق إدارية فيما يتعلق بالصندوق.

٥) الهيئة الشرعية

قام مدير الصندوق بتعيين هيئة الرقابة الشرعية التابعة كمستشار شرعي للصندوق ("**الهيئة الشرعية**"). وتتكون الهيئة الشرعية من أربع علماء مطلعين في مجال الشريعة الإسلامية. وتقوم الهيئة الشرعية بمراقبة الأعمال التجارية، والعمليات والاستثمارات والتمويل المتعلق بالصندوق لضمان الامتثال للضوابط والمعايير الشرعية.

يقوم مدير الصندوق بمهام الرقابة الشرعية على استثمارات الصندوق والتي تتضمن:
(أ) تحقيق التزام الصندوق بالضوابط الشرعية عن طريق المراجعة الدورية؛
(ب) مراجعة الاتفاقيات والعقود المتعلقة بمعاملات الصندوق؛

(ج) متابعة عمليات الصندوق ومراجعة أنشطته من الناحية الشرعية والنظر في مدى مطابقتها مع الضوابط الشرعية وتوجيهات الهيئة الشرعية؛
(د) الرفع للهيئة الشرعية في حال وجود أي مخالفات شرعية محتملة؛
(هـ) إعداد ومتابعة مبالغ التطهير اللازمة واعتمادها من قبل الهيئة الشرعية؛

وستتولى الهيئة الشرعية مهام الإشراف على التزام أنشطة الصندوق بضوابط الاستثمار الشرعية وتقديم الاستشارات ذات الصلة. وتتكون الهيئة الشرعية من الأعضاء التالية أسماؤهم:

معالي الشيخ الدكتور عبد الله المطلق (رئيس الهيئة الشرعية)

يشغل معالي الشيخ الدكتور عبد الله المطلق منصب عضو هيئة كبار علماء، ومستشار للديوان الملكي، وعضو الهيئة الشرعية لعدد من المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية. وقد سبق لمعالي الشيخ الدكتور عبد الله المطلق أن عمل استاذ للفقه المقارن بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.

الشيخ الدكتور محمد على بن إبراهيم القري بن عيد (عضو الهيئة الشرعية)

يعتبر الشيخ الدكتور محمد القري خبير في مجمع الفقه التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، وهو أستاذ الاقتصاد الإسلامي المشارك بجامعة الملك عبد العزيز في جدة.

الشيخ بدر بن عبد العزيز العمر (عضو الهيئة الشرعية)

يتمتع الشيخ بدر عبد العزيز العمر بخبرة ١٨ عاما في مجال الصيرفة الإسلامية. ويشغل حالياً منصب رئيس إدارة الشريعة لدى شركة جدوى للاستثمار بعد توليه العديد من المناصب في مصرف الراجحي. وسبق للشيخ بدر عبد العزيز العمر أن شغل منصب عضو في لجنة الصيرفة الإسلامية في مؤسسة النقد العربي السعودي.

الشيخ أحمد بن عبد الرحمن القايدي (عضو الهيئة الشرعية)

يشغل الشيخ أحمد عبد الرحمن القايدي منصب رئيس إدارة البحوث الشرعية لدى شركة جدوى للاستثمار ولديه خبرة مصرفية تتجاوز ١٤ عاما في الخدمات المصرفية الاستثمارية. وقد أصدر الشيخ أحمد عبد الرحمن القايدي العديد من الأبحاث الشرعية، وعمل سابقا كمستشار شرعي لمصرف الراجحي في قسم الاستثمار، وكذلك مستشار أحكام الشريعة لبنك الجزيرة في قسم الخزينة.

يكون مدير الصندوق مسئولاً عن أتعاب ونفقات الهيئة الشرعية بما فيها تلك المتعلقة بمراقبة الأعمال والعمليات والاستثمارات والتمويل المتعلقة بالصندوق ولن يتم تحميلها على الصندوق.

استعرضت الهيئة الشرعية هذه الشروط والأحكام وقد تمت الموافقة على هيكل الصندوق وطرح الوحدات خلال تأسيس الصندوق. وسيقوم الصندوق بالامتثال بالضوابط والمعايير الشرعية المعتمدة.

في حال كانت عائدات الاستثمار أو غيرها من المبالغ التي تلقاها الصندوق لا تتوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية، يقوم الصندوق باتخاذ الترتيبات اللازمة "لتطهير" هذه المبالغ وفقاً للإجراءات التي تحددها الهيئة الشرعية من وقت لآخر. وتقوم الهيئة الشرعية بتحديد نسبة التطهير ذات الصلة.

٦) **مدير الأملاك**

يقوم مدير الصندوق بتعيين مدير أملاك لكل عقار ليكون مسئولاً عن الشؤون الإدارية للعقارات، بما في ذلك وضع قواعد وسياسات الإدارة، ومتابعة دائمة للعقار وشؤون المستأجرين فيها، ومتابعة تحصيل الإيجارات، ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد. ويحق لمدير الصندوق تغيير مدير الأملاك من وقت لآخر بناءً على أدائه. ولتجنب الشك، يحق لمدير الصندوق تعيين شركة تابعة له لتكون مدير أملاك لواحد أو أكثر من أصول الصندوق، كما أنه أيضاً يمكن لمدير الأملاك أن يكون في نفس الوقت مستأجر للعقار كما هو بحال الأصول العقارية المبدئية.

٧) مزودو الخدمات الآخرون

يجوز لمدير الصندوق من وقت لآخر الاستعانة باستشاريين إضافيين ومزودي خدمات آخرين خارجيين فيما يتعلق بأحد الأصول أو أكثر، بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، المطورين ومديري المنشآت ومديري المشاريع والمقاولين والمهندسين المعماريين والمصممين والمستشارين القانونيين وغيرهم. وسوف تتم الاستعانة بأي طرف خارجي بموجب اتفاقية يتم التفاوض بشأنها على أساس تجاري بحت ومستقل.

٨) العقود المهمة

(و) **عقود شراء عقارات:** أبرم الصندوق عقدين منفصلين لشراء الأصول العقارية المبدئية بإجمالي سعر شراء وقدرة ٦٢٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي.

(ز) **عقود تأجير طويلة الأجل:** قام الصندوق بإبرام عقدين منفصلين لكل عقار من الأصول العقارية المبدئية مع شركة ثروات المشاعر للتطوير والاستثمار العقاري. عقود الإيجار تمنح المستأجر حق الاستخدام التجاري للعقارين كما تلزم المستأجر بأعمال وتكلفة الصيانة والتأمين. تم توقيع مدة إيجار تساوي ١٥ ونصف عام هجرية لكلا العقارين ولا يحق للمستأجر إلغاء التعاقد إلا بعد مرور مدة لا تقل عن ثلاثة سنوات هجرية لفندق ثروات الأندلسية وأربعة سنوات هجرية لفندق ثروات التقوى. وفي كل الحالات يدفع المستأجر مبلغ وقدرة ثمانية ملايين ريال سعودي عن كل عقد إيجار يتم إلغائه. قام مدير الصندوق بأخذ ضمانات مالية وعينية تصل قيمتها إلى ٢٠٣ ملايين ريال سعودي لضمان الانتظام في سداد الإيجار.

(ح) **اتفاقية أمين الحفظ:** قام الصندوق بتعيين شركة البلاد المالية بموجب اتفاقية حفظ لأصول الصندوق من خلال شركات ذات غرض خاص.

(ط) **اتفاقية المحاسب القانوني:** قام الصندوق بتعيين مكتب اللحيد محاسبون قانونيون لمراجعة القوائم المالية للصندوق بشكل نصف سنوي (بيانات غير مراجعة) وبشكل سنوي (بيانات مراجعة) وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

(ي) **اتفاقية الاستشارات القانونية:** قام الصندوق بتعيين مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج آند سبالدينج إل إل بي) لتقديم الاستشارات القانونية للصندوق بصفة غير حصرية اذا رأي مدير الصندوق الحاجة إلى استشارة قانونية تتعلق بزيادة رأس مال الصندوق، اللوائح والتعليمات الصادرة من هيئة السوق المالية، والحصول على تمويلات بنكية والفحص النافي للجهالة عند شراء أصول عقارية جديدة. سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض مع المستشار القانوني مع كل استشارة قانونيه في وقتها.

٩) إجراءات الشكاوى

إذا كان لدى أي من مالكي الوحدات أسئلة أو شكاوى تتعلق بعمليات الصندوق خلال مدة الصندوق، على مالك الوحدات المعني الاتصال بإدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال في شركة جدوى للاستثمار على هاتف رقم 4842 211 11(0) 00966 أو بريد إلكتروني:complaint@jadwa.com

تتبنى شركة جدوى للاستثمار سياسة إدارة شكاوى موثقة والتي تستخدمها مع عملائها الحاليين. ويعتزم مدير الصندوق استخدام هذه السياسة وتطبيقها على مالكي وحدات هذا الصندوق. وعلى المستثمرين ومالكي الوحدات المحتملين الراغبين في الحصول على

نسخة من هذه السياسة الاتصال بإدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال في شركة جدوى للاستثمار على هاتف رقم 11(0) 00966 4842 211أو بزيارة الموقع الالكتروني للشركة على الرابط www.Jadwa.com

(ت) إجراء تعديلات على الشروط والأحكام

يجب على مدير الصندوق تقديم نسخة محدثة من هذه الشروط والأحكام إلى الهيئة خلال (١٠) أيام من إجراء أي تغيير عليها، وكذلك إلى أمين الحفظ فور تحديثها.

ويجب عليه نشر نسخة من هذه الشروط والأحكام في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، ويجب عليه كذلك الإعلان عن النسخة المحدثة من هذه الشروط والأحكام في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق، وذلك خلال (١٠) أيام من إجراء أي تحديث عليهما بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق.

يجب على مدير الصندوق أن يعلن في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق تفاصيل التغييرات الأساسية في هذه الشروط والأحكام وذلك قبل (١٠) أيام من سريان التغيير.

يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة الهيئة على التغيير الأساسي المقترح للصندوق. ويجب على مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة الهيئة، الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق – من خلال قرار صندوق عادي – على أي تغيير أساسي مقترح.

ولأغراض هذه الشروط والأحكام، يقصد بمصطلح "**التغيير الأساسي**" أياً من الحالات الآتية:

١) التغيير المهم في أهداف الصندوق.

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

٣) التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.

٤) زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما وفقاً لأحكام الفقرة (ل) من البند ثالثاً من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

يحق لمالكي الوحدات ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك – على سبيل المثال لا الحصر –حق التصويت في إجتماعات مالكي الوحدات، والاشتراك في اصدارات حقوق الأولوية وقبول المساهمات العينية لغايات زيادة رأس مال الصندوق، والحصول على التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام، والحصول على التقارير الدورية والتحديثات بما يتماشى مع هذه الشروط والأحكام.

(ث) النظام المطبق وتسوية النزاعات

تُشكل هذه الشروط والأحكام عقداً ملزماً من الناحية القانونية بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاشتراك في الوحدات وشراؤها موافقة ضمنية على هذه الشروط والأحكام. وتخضع هذه الشروط والأحكام وتُفسر وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة.

وسوف يسعى مدير الصندوق وكل مستثمر إلى الحل الودي لأي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام، وبالمسائل الواردة في هذه الشروط والأحكام. وفي حال وجود نزاع لم يتم التوصل لحل ودي بشأنه، فإنه يجوز لأي طرف إحالة هذا النزاع إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية التي أنشأتها هيئة السوق المالية.

غادة بنت خالد الوابل	**طارق بن زياد السديري**
مدير المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال	**العضو المنتدب والرئيس التنفيذي**

الملحق (أ) - ملخص الإفصاح المالي

نوع الصندوق	صندوق استثمار عقاري متداول مغلق.
رسوم الاشتراك	يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسوم اشتراك وقدرها ٢% بحد أقصى من مبلغ الاشتراك. يتم استقطاع هذه الرسوم عند استلام مبلغ الاشتراك وتدفع لمدير الصندوق.
أتعاب الإدارة	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة تعادل ما نسبته ١٪ من صافي قيمة أصول الصندوق. يتحمل الصندوق أتعاب الإدارة التي يتم احتسابها وسدادها في نهاية كل ستة أشهر ابتداءً من تاريخ الإقفال.
أتعاب هيكلة رأس المال	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة رأس المال بمقدار ١,٥٪ من إجمالي مبالغ الاشتراك التي تم جمعها خلال فترة الطرح الأولي أو عند جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية (عن طريق إصدار حقوق الأولوية) أو عينية. وتدفع أتعاب هيكلة رأس المال فوراً مرة واحدة بعد إقفال أي عملية جمع لرأس المال.
أتعاب هيكلة التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة تمويل بمقدار ١,٥٪ من مبلغ التمويل المسحوب من إجمالي مبلغ التسهيلات التي تم الحصول عليه من قبل الصندوق أو أي تابع له، وذلك لقاء الجهد المبذول في هيكلة وتأمين التمويل المطلوب. وتدفع أتعاب هيكلة التمويل بعد كل سحب من التسهيلات مباشرة.
رسوم الحفظ	يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم حفظ تعادل ما نسبته ٠,٠٢٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق يتم دفعه بشكل نصف سنوي.
أتعاب المدير الإداري	يدفع الصندوق للمدير الإداري أتعاب سنوية بقيمة ١٣٦,٨٥٦ ريال وسوف تزيد قيمة الأتعاب بنسبة ٣% كل سنة ميلادية.
أتعاب المحاسب القانوني	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية بقيمة ٣٥,٠٠٠ ريال سعودي والتي قد تتغير من وقت لأخر.
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	لكل عضو مستقل ٥,٠٠٠ ريال سعودي عن كل اجتماع وبحد أقصي ٢٠,٠٠٠ ريال سنوياً
رسوم التسجيل لدى السوق المالية السعودية "تداول"	يتوقع الصندوق دفع رسوم التسجيل الآتية: - ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي إضافةً إلى ٢ ريال سعودي عن كل مستثمر، بما لا يزيد عن ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي، تدفع لتداول وذلك لقاء إعداد سجل مالكي الوحدات؛ و - ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تدفع لتداول وذلك لقاء إدارة سجل مالكي الوحدات. وتتغير قيمة هذه الرسوم من وقت لأخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.
رسوم الإدراج في السوق المالية	يتوقع الصندوق دفع رسوم الإدراج الآتية:

السعودية "تداول"	- ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي، تدفع لتداول كرسوم إدراج مبدئية؛ و - رسوم بقيمة ٠,٠٣٪ من القيمة السوقية للصندوق تدفع بشكل سنوي (بما لا يقل عن ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي ولا يتعدى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).
تكاليف التعاملات	يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل وما يتعلق به من دراسات وتحقيق وأتعاب الوساطة ، والتمويل والتكاليف الاستشارية والقانونية.
مصاريف الصندوق	يكون الصندوق مسؤولا عن جميع المصاريف التي تعزى إلى أنشطته واستثماراته والتخارج من استثماراته. ويتحمل الصندوق أيضاً جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المقدمة من الغير مثل المصاريف القانونية والاستشارية والخدمات الإدارية، والمحاسبية، وتثمين الأصول، والحفظ، والتكاليف الحكومية للهيئات الرقابية وهيئة السوق المالية، وتكاليف التأمين ذات الصلة وغيرها من الخدمات المهنية بالإضافة إلى مصاريف تطهير الأرباح الغير شرعية إن وجدت. ومن المتوقع ألا تتجاوز مثل هذه المصاريف ما نسبته ٠,٥٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق سنويا.
أتعاب إدارة الأملاك	لم يتكبد الصندوق أتعاب إدارة أملاك فيما يتعلق بالأصول العقارية المبدئية حيث أن مدير الصندوق قام بمفاوضة عقد إيجار يتضمن التزام بالتأمين والإصلاح الكامل فيما يخص الأصول العقارية المبدئية. وفيما يتعلق بأصول مستحوذ عليها لاحقاً، سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب إدارة الأملاك على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق. ويتم دفع الأتعاب المذكورة من أصول الصندوق.
أتعاب التطوير	لم يتكبد الصندوق أي أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول العقارية المبدئية. عند القيام بأعمال تطوير مستقبلية، سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب التطوير والتي يتكبدها الصندوق وتدفع للمطورين، على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق.
مصاريف أصول الصندوق	لم يتكبد الصندوق أي أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول العقارية المبدئية. عند القيام بأعمال تطوير مستقبلية، يتحمل الصندوق جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشتريات والإشراف، وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها من أصول الصندوق للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة.

بسم الله الرحمن الرحيم

الضوابط الشرعية لاستثمار الصندوق في الأصول العقارية

تري الهيئة الشرعية أن الأصل في الاستثمار في الأصول العقارية مباحاً وتؤكد الهيئة على مراعاة الضوابط الآتية:

١. أن يتم شراء العقارات وبيعها وفق صيغة مجازة من الهيئة الشرعية
٢. أن يتم العقار محل الاستثمار معلوماً علماً نافياً للجهالة.
٣. أن يكون الثمن معلوماً.
٤. ألا يوقع مدير الصندوق أي عقود استئجار على هذا الأصل العقاري إلا بعد تملكه.
٥. لا يجوز استئجار العقار من مالكه بثمن مؤجل، ثم إعادة تأجيره على المالك بثمن حال أقل من الثمن المؤجل، ولا يجوز استئجار العقار من مالكه بثمن حال، ثم إعادة تأجيره على المالك بثمن مؤجل أكثر من الحال؛ سداً لذريعة العينة الايجارية المحرمة.

وفي حالة استثمار الصندوق مباشرة في أسهم شركات عقارية مدرجة، أو شراء وحدات في صناديق استثمارات عقارية متداولة أخرى في السوق المالية السعودية "تداول" فتطبق عليها الضوابط الشرعية للأسهم والمجازة من الهيئة الشرعية.

الملحق (ج) - نموذج توكيل

أنا، [•]، من الجنسية [•]، صاحب بطاقة هوية/جواز سفر رقم [•]، (بصفتي الممثل الشرعي لـ [•] ("مالك الوحدات"))، كالمالك المسجل والقانوني لـ [•] وحدة بقيمة [•] في صندوق جدوى ريت الحرمين ("الصندوق")، أوكل [•]،من الجنسية [•]، صاحب بطاقة هوية/جواز سفر رقم [•]، ليقوم (مقامي/مقام مالك الوحدات) ووكيلا (عني/عنه) بخصوص الوحدات في الصندوق، وبها يكون له سلطة الحضور والتصويت في جميع اجتماعات مالكي الوحدات من تاريخه حتى يتقرر غير ذلك أو (أن أفقد صفتي كمالك وحدات في الصندوق/أن يفقد مالك الوحدات صفته كمالك وحدات في الصندوق).

وإشهاداً لذلك، تم توقيع هذا الصك بتاريخ [•]، وذلك عند دخوله حيز التنفيذ.

اسم: [•]

التوقيع: _____

الملحق (د) - نموذج طلب الاشتراك

نموذج اشتراك

اسم الصندوق: صندوق جدوى ريت الحرمين

أ. المشترك الرئيسي

التاريخ:								الجنسية:										
اسم المستثمر:																		
رقم العميل:								رقم الهوية:										
الجوال:								البريد الالكتروني:										
رقم الحساب الاستثماري:																		
العنوان:																		

ب- تفاصيل الاشتراك *

فرد ☐ جهة حكومية ☐ جمعية خيرية ☐

شركة ☐ جهة شبه حكومية ☐ أخرى ______ ☐

عدد الوحدات المطلوبة (بالأرقام)	وحدة
عدد الوحدات المطلوبة (كتابة)	وحدة
رسوم الاشتراك (بالأرقام)	ريال سعودي
المبلغ الإجمالي المستحق الدفع (بالأرقام)	ريال سعودي
المبلغ الإجمالي المستحق الدفع (كتابة)	ريال سعودي

- **في حال الاشتراك لأفراد العائلة يتم كتابة إجمالي الوحدات المطلوبة لجميع المشتركين**

ج- تعليمات الدفع:

☐ نو افق على خصم المبلغ الإجمالي المستحق الدفع من حسابنا الاستثماري

د- تفاصيل محفظة الأسهم المراد أيداع الوحدات فيها:

اسم البنك / الشركة:																												
رقم الحساب البنكي (IBAN):																												
رقم الحساب الاستثماري:																												
رقم المحفظة:																												

هـ- اشتراك أفراد العائلة:

أفراد العائلة المكتتب بإسمهم والمشمولين في سجل الأسرة	صلة القرابة	رقم السجل المدني									
٢-											
٣-											
٤-											
٥-											
٦-											
7-											
٨-											
٩-											
١٠-											

و- إقرار المستثمر:

نؤكد بأننا "مستثمر مؤهل" على النحو المبين في شروط وأحكام الصندوق. ونقر بموجب إعادة نموذج الاشتراك هذا إلى جدوى للاستثمار، بعرضنا النهائي للاشتراك في وحدات صندوق جدوى ريت الحرمين والذي قد يقبل كلياً أو جزئياً من قبل جدوى للاستثمار بناء على تقديرها كمدير للصندوق. كما نؤكد بأننا نتمتع بالصلاحية والسلطة والأهلية القانونية اللازمة لتوقيع طلب الاشتراك هذا وتملك الوحدات وفقا لشروط وأحكام الصندوق. كما نؤكد بأننا لم يسبق لنا ولا لأي من الأفراد المشمولين في هذا الطلب التقدم بطلب للاشتراك في وحدات الصندوق، ولمدير الصندوق الحق في رفض كافة الطلبات في حالة تكرار طلب الاشتراك.
وبموجب هذا نقدم طلب الاشتراك في صندوق جدوى ريت الحرمين وفقاً للشروط والأحكام التي استلمناها وفهمناها وقمنا بتوقيعها قابلين بها.

توقيع المستثمر/ المفوض بالتوقيع (للمؤسسات الشركات)	

بهذا أتقدم بطلبي للاشتراك في صندوق جدوى ريت الحرمين حسب ما هو وارد أعلاه. واستناداً إلى الشروط والأحكام التي استلمتها، وقرأتها وفهمتها، أوقع على قبولها و بذلك أفوضكم بالقيد على حسابي الاستثماري لديكم كما هو مبين أعلاه.

ز- توقيع مدير العلاقة

الملحق (هـ) - خطاب إقرار

صندوق جدوى ريت الحرمين

في هذا اليوم من شهر في عام ، يقر الموقع أدناه ويوافق بأنه قرأ وفهم ووافق على الشـــروط والأحكام الخاصة بصندوق جدوى ريت الحرمين. إن الموقع أدناه يقر ويقبل بالتزامه بواجب السرية المنصوص عليها في الشروط والأحكام، وبأنه وعند استلامه من مدير الصندوق نسخة موقعة من الشروط والأحكام وقبول مدير الصندوق لخطاب الإقرار هذا ونموذج الاشتراك من قبل الموقع أدناه – يكون ملتزماً بالشروط والأحكام.

المستثمرون الأفراد

اسم المستثمر الرئيسي:

التوقيع:

العنوان:

البريد الإلكتروني: الهاتف\الجوال:

المستثمرون من الشخصيات الاعتبارية

المخول(ون) بالتوقيع:

الاسم:

الصفة:

ختم الشركة:

العنوان:

البريد الإلكتروني: الهاتف\الجوال:

وإشهاداً على ما تقدم، تم قبول خطاب الإقرار هذا بواسطة مدير الصندوق بالتاريخ المذكور أعلاه.

مدير الصندوق

الاسم: التوقيع:

الصفة: التاريخ: