SHUAA

شعاع

شركة شعاع كابيتال العربية السعودية ش.م.م.

تقدم

SHUAA REIT

شعاع ريت

الشروط والأحكام

نسخة نشرة الشروط والأحكام بتاريخ 2019/03/04م

صندوق شعاع ريت

SHUAA REIT FUND

(صندوق استثمار عقاري متداول عام مُقفل متوافق مع المعايير المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار ومدرج في السوق المالية السعودي)

رقم الشهادة الشرعية: SLA-879-01-01-05-18

مدير الصندوق

شركة شعاع كابيتال العربية السعودية، هي شركة مساهمة مقفلة، تأسست بموجب نظام الشركات السعودي، ومسجلة بموجب السجل التجاري 1010243538 ، ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية السعودية كشخص مرخص له بموجب الترخيص رقم 37-07056، وفقا للائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن هيئة السوق المالية.

أمين الحفظ

حجم الصندوق: 591,500,000 (ريال سعودي)

عدد الوحدات المطروحة: 59,150,000 وحدة

سعر الوحدة: 10 ريال سعودي (عشرة ريال سعودي)

حجم الطرح المستهدف للجمهور (نقدا): 305,150,000 (ريال سعودي)

حجم الطرح المستهدف (العيني): 286,350,000 (ريال سعودي)

إجمالي مبلغ الطرح: 591,500,000 (ريال سعودي)

نسبة الوحدات المطروحة للجمهور من حجم الصندوق: 51,59%

- لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله ،وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أوالاعتماد على أي جزء منه . ويجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح .وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند،يجب عليهم الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.
- يتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام. ويقر بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام، ولا يقدمان أي إقرارات أو ضمانات تتعلق بدقتها أو اكتمالها؛ ويخليانمسؤوليتهما صراحة عن أي خسارة قد تقع بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه الشروط والأحكام.
- يجب على المستثمرين المحتملين إجراء ما يلزم من دراسة للتحقق من الفرص الاستثمارية المعروضة بموجب هذه الوثيقة والاستعانة بمستشار خاص في شؤون الزكاة والضريبة بخصوص ما قد يترتب عليهم من زكاة أو ضرائب نتيجة لامتلاك وحدات في الصندوق أو تداولها أو التصرف بها بأي شكل آخر. ولا يجوز للمستثمرين المحتملين اعتبار الآراء والتقديرات المقدمة من قبل مدير الصندوق في هذه الشروط والأحكام بمثابة توصيات للاستثمار في الصندوق.
- تم اعتماد صندوق شعاع ريت على انه صندوق استثمار متوافق مع المعايير الشرعية المجازه من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار
- ويتعين على كافة المستثمرين ضرورة قراءة الشروط والأحكام ومراجعة كافة الوثائق والمستندات المتعلقة بالصندوق بشكل دقيق قبل اتخاذ القرار بالاستثمار.
- يعد استثمار المستثمر في الصندوق إقراراً منه بإطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

لينا اسماعيل عساف	**عمر بن محمد صائب الجارودي**
مديرالمطابقة والالتزام و مكافحة غسل الاموال و تمويل الارهاب	الرئيس التنفيذي

تم الموافقة على طرح وحدات صندوق شعاع ريت من قِبل هيئة السوق المالية بموجب قرارها الصادر رقم ص/19/1398/5/3 بتاريخ 2019/02/25م

جدول المحتويات

إشعار هام 3

دليل الصندوق 7

أ- اسم الصندوق ونوعه 20

ب- عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق وموقعه على شبكة الانترنت 20

ج- مدة الصندوق 20

د- وصف غرض الصندوق واهدافه الاستثمارية 20

هـ- ملخص استراتيجيات الصندوق 21

و- مخاطر الاستثمار في الصندوق 48

ز- الاشتراك 59

ح- تداول وحدات الصندوق 65

ط- إنهاء الصندوق 65

ي- الرسوم والأتعاب والعمولات 66

ك- أصول الصندوق 71

ل- مجلس إدارة الصندوق 72

م- مدير الصندوق 77

ن- أمين الحفظ 81

س- مدراء الاملاك 82

ع- المحاسب القانوني 82

ف- القوائم المالية 83

ص- تضارب المصالح 83

ق- رفع التقارير لمالكي الوحدات 84

ر- اجتماعات مالكي الوحدات 87

ش- حقوق مالكي الوحدات 88

ت- معلومات أخرى عن الصندوق 88

ث- إجراء التعديلات على الشروط والأحكام 92

خ- إقرارات مدير الصندوق 92

ذ- النظام المطبق وتسوية النزاعات 92

الملحق (أ) اقرارات مدير الصندوق 93

الملحق (ب) -ملخص الإفصاح المالي 95

الملحق (ج) -الضوابط الشرعية 98

الملحق (د) -نموذج توكيل **100**

الملحق (هـ) -نموذج الاشتراك **101**

الملحق (و) -خطاب إقرار **102**

إشعارهام

تحتوي هذه الشروط والأحكام على معلومات تفصيلية تتعلق بصندوق شعاع ريت ("**الصندوق**") وعملية طرح الوحدات في الصندوق ("الوحدات"). وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات، يُعامَل المستثمر على أنه قد تقدم للاشتراك فقط بناءً على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة شعاع كابيتال العربية السعودية ("**مدير الصندوق**") (www.shuaacapital.com.sa)، أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية ("**الهيئة**") (www.cma.org.sa)، أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية ("**تداول**") (www.tadawul.com.sa).

يجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة قبل شراء الوحدات في الصندوق حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على عدد من المخاطر، وهو الأمر الذي قد لا يناسب جميع المستثمرين. إضافةً، يجب أن يكون للمستثمرين الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بأي استثمار في الصندوق، والوارد وصفها في الفقرة (و) من هذه الشروط والأحكام. ويُعَد شراء مالكي الوحدات لأي من وحدات الصندوق إقراراً منهم بقرائتهم لهذه الشروط والأحكام وقبولهم لها.

تم إعداد هذه الشروط والأحكام من قبل مدير الصندوق وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة عملاً بأحكام القرار رقم 1–193-2006 المؤرخ في 1427/06/19هـ (الموافق 2006/07/15م) ("**لائحة صناديق الاستثمار العقاري**") وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم 6-130-2016 المؤرخ في 1438/1/23هـ (الموافق 2016/10/24م) والمعدلة بقراره رقم 2-115-2018 وتاريخ 1440/02/13هـ الموافق 2018/10/22م ("**التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة**")

تحتوي هذه الشروط والأحكام على المعلومات التي تم تقديمها امتثالاً لمتطلبات التسجيل وقبول إدراج الوحدات وفقا لقواعد الادراج في السوق المالية السعودية و وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

يتحمل مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة وصحة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ويؤكدون حسب علمهم واعتقادهم، 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 ومجلس إدارة الصندوق كافة التحريات المعقولة للتأكد من دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بتاريخ إصدارها، إلا أن بعض المعلومات المعينة الواردة في هذه الشروط والأحكام والمرتبطة بسوق وقطاع العقار قد تم الحصول عليها من مصادر خارجية. وفي حين أن مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق ليس لديهم سبب للاعتقاد بأن أي من هذه المعلومات غير دقيقة من الناحية الفعلية،حيث تمت مناقشة ودراسة جميع المعلومات التي تم استقصاؤها من المستشارين الخارجيين بشكل مفصل وبذل العناية اللازمة لضمان اكتمالها وشموليتها إلا أن مدير الصندوق لا يضمن دقة واكتمال هذه المعلومات التي تم تزويدها له عن طريق المستشارين الخارجيين.

لا تتحمل هيئة السوق المالية أي مسؤولية عن محتويات هذه الشروط والأحكام، ولا تقدم أي ضمانات بصحة هذه الشروط والأحكام أو اكتمالها. ولا تتحمل الهيئة أي مسؤولية عن أي خسارة مالية تنشأ عن تطبيق أي حكم من أحكام هذه الشروط والأحكام أو بسبب الاعتماد عليه.

لا يجب النظر إلى هذه الشروط والأحكام على أنها توصية من جانب مدير الصندوق للاشتراك في الصندوق. إضافةً على ذلك، فإن المعلومات الواردة في هذه 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. لذا، وقبل اتخاذ أي قرار استثماري، يتحمل جميع من يتلقى هذه الشروط والأحكام مسؤولية الحصول على مشورة مستقلة من مستشار مالي مُرخَص من قِبل هيئة السوق المالية فيما يتعلق بعملية الطرح، ويجب أن يعتمد على دراسته الخاصة لتحديد مدى ملائمة كل من الفرصة الاستثمارية والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام 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 الغير بالاستثمار أو عدم الاستثمار في الصندوق كأساس للمضي قدماً للاستثمار فيه.

الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية أو جنسية إحدى الدول الأعضاء في مجلس التعاون الخليجي؛ (ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية ودول مجلس التعاون الأخرى؛ (ج) الأجانب المقيمين في المملكة العربية السعودية؛ (د) المستثمرون الأجانب المؤهلون بموجب القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-42-2015 وتاريخ 1436/7/15هـ (الموافق 2015/5/4م)؛ (هـ) المستثمرون الآخرون الذين تجيز لهم الهيئة امتلاك أوراق مالية مدرجة في السوق المالية السعودية. ويتعين على جميع مستلمي هذه الشروط والأحكام الاطلاع على أي قيود قانونية أو تنظيمية ذات صلة بعملية الطرح وبيع الوحدات، كما يتعين عليهم مراعاة تلك القيود.

تبقى المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بتاريخ إصدارها عرضة للتغيير. وتحديداً، يمكن لقيمة الوحدات أن تتأثر سلباً بتطورات مستقبلية، كالتضخم والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أو خلافها، والتي لا يملك مدير الصندوق سيطرة عليها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة (و) 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.

قد تم إعداد هذه الشروط والأحكام بناءً على المعلومات المتوفرة لدى مدير الصندوق في هذا التاريخ. وقد تتأثر صحة هذه المعلومات بظروف التشغيل المستقبلية، وبالتالي فإنه ليس هنالك أي تأكيدات أو تعهدات أو ضمانات فيما يتعلق بصحة مثل هذه المعلومات بعد هذا التاريخ،وفي حال طرأت اي تغييرات مستقبلية سيتم اخطار مالكي الوحدات عبر الاعلان في السوق المالية السعودية (تداول) والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.

بعض المصطلحات 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 خلال استخدام الكلمات العبارات التي تعبر عن المسقتبل مثل "يخطط"، "يقدر" ، "يعتقد" ، "يتوقع" ، "يتنبأ" ، "قد"، "سوف"، "يجب"، "متوقع"، "سيكون" أو نفيها أو غيرها من الاختلافات في هذه المصطلحات أو العبارات القابلة للمقارنة. وتعكس هذه العبارات المستقبلية وجهات النظر الحالية لمدير الصندوق بخصوص الأحداث المستقبلية، لكنها لا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من عوامل المخاطر التي قد تؤدي إلى اختلاف النتائج أو الأداء أو الإنجازات الفعلية للصندوق بشكل كبير عن أي نتائج مستقبليةً. وبعض هذه المخاطر مبيّنة بالتفصيل في أقسام أخرى من هذه الشروط والأحكام (لمزيد من التفاصيل، يُرجى الرجوع إلى الفقرة (و) من هذه الشروط والأحكام). وفي حال تحقُقت هذه المخاطر أو حالات عدم اليقين أو ثبت أن أي افتراضات أساسية كانت خاطئة أو غير دقيقة، فقد تختلف النتائج الفعلية للصندوق بشكل كبير عن تلك النتائج الواردة في هذه الشروط والأحكام كما هو متوقع أو كان يعتقد أو كان مقدرا أو مخططا له أو منتظرا.

مدير الصندوق

شركة شعاع كابيتال العربية السعودية
برج حمد، الدور السابع والعشرون
شارع الملك فهد
ص ب: 8181
الرياض 11482
المملكة العربية السعودية
تلفون: 6990 466 11 966+
فاكس: 6993 466 11 966+
البريد الالكتروني: scsa@shuaa.com
http://www.shuaacapital.com.sa

أمين الحفظ و وكيل الطرح

شركة البلاد للاستثمار
برج سمارت ، الطابق الأول
طريق التحلية
ص ب: 140 الرياض 12313
المملكة العربية السعودية
www.albilad-capital.com

المدير الإداري للصندوق

شركة شعاع كابيتال العربية السعودية
برج حمد، الدور السابع والعشرون
شارع الملك فهد
ص ب: 8181
الرياض 11482
المملكة العربية السعودية
تلفون: 6990 466 11 966+
فاكس: 6993 466 11 966+
http://www.shuaacapital.com.sa
scsa@shuaa.com

المدير الإداري الفرعي

ايبكس فند سيرفيزيس (دبي) ليمتد
المكتب 101، الدور الأول
غيت فيليج، بناية رقم (5)
ص.ب. 506534 مركز دبي المالي العالمي، دبي
الإمارات العربية المتحدة
هاتف: 9221 428 4 971+
فاكس: 3406 5182 5 971+
www.apexfundservices.com

البنوك المستلمة

بنك الرياض
شارع الملك عبدالعزيز – حي المربع
الرياض
هاتف: 920002470 – فاكس: 011 291 5101
ص.ب: 22622 الرياض 11416
www.riyadbank.com

مصرف الراجحي
شارع العليا
الرياض 11411
المملكة العربية السعودية
هاتف: 9929 462 11 966+ فاكس: 4311 462 11
966+
www.alrajhibank.com.sa

البنك الأهلي التجاري
شارع المعذر – المربع
الرياض 12624
المملكة العربية السعودية
هاتف: 1000 2000 9 966 + فاكس: 920007778
www.alahli.com

المحاسب القانوني

كرو هوروث – العظم و السديري محاسبون
قانونيون و استشاريون
مدينة الرياض - المقر الرئيسي
ص.ب. 10504
الرياض 11443
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: 966112175000+
رقم الفاكس: 966112175000+
www.crowe.com/sa

المستشار القانوني

مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية
(بالتعاون مع كينج آند سبالدينج إل إل بي)
مركز المملكة، الطابق 20
طريق الملك فهد
ص.ب. 14702 الرياض 11434
المملكة العربية السعودية
هاتف: 9400 466 11 966+
www.kslaw.com

المستشار الفني

شركة وايت كيوبز العقارية
فرع الرياض ، المملكة العربية السعودية
ص ب: المربع: 2955 ، الرياض 11461
الهاتف: 00966112542126
Mobile: +966 50 643 7765
www.white-cubes.com

معد دراسة الجدوى

شركة فاليو ستراتس
فرع الرياض، المملكة العربية السعودية
هاتف: (00966112935127)
الدور السادس البرج الجنوبي مؤسسة الملك فيصل
مجمع الفيصلية، الرياض، المملكة العربية السعودية
valustrat.com

المستشار الشرعي

دار المراجعة الشرعية
بناية رقم 872
مكتب رقم 41 و42
طريق 3618، السيف 436
البحرين
هاتف: 5898 1721 973 +
www.shariyah.com

المقيمون العقاريون

مقيم عقاري 1

شركة وايت كيوبز العقارية

فرع الرياض ، المملكة العربية السعودية
ص ب: المربع: 2955 ، الرياض 11461
الهاتف: 00966112542126
Mobile: +966 50 643 7765
www.white-cubes.com

مقيم عقاري 2

شركة فاليو سترات

فرع الرياض، المملكة العربية السعودية
هاتف: (00966112935127)
البريد الإلكتروني: Riyadh@valuestrat.com
الدور السادس البرج الجنوبي مؤسسة الملك فيصل
مجمع الفيصلية، الرياض، المملكة العربية السعودية
valustrat.com

الجهة التنظيمية

هيئة السوق المالية السعودية

مقر هيئة السوق المالية
طريق الملك فهد
ص.ب 87171
الرياض 11642
هاتف: 800 245 1111
www.cma.org.sa

منصة التداول

شركة السوق المالية السعودية

طريق الملك فهد – العليا 6897
وحده رقم : 15
ص. ب 12211- الرياض 3388
المملكة العربية السعودية
هاتف: 9999 218 11 966+
فاكس: 9133 218 11 966+

www.tadawul.com.sa

	التعريفات
الصندوق	يعني صندوق "شعاع ريت"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومدرج في السوق المالية السعودي "تداول" و متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة للصندوق ويديره مدير الصندوق، تم انشائه بموجب الانظمة و اللوائح المعممة من قبل هيئة السوق المالية، و يخضع بموجبه لأنظمة المملكة العربية السعودية
مدير الصندوق	يعني شركة شعاع كابيتال العربية السعودية، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم 1010243538؛ وهي شخص مرخص له خاضع لتنظيم هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 37-07056
المحاسب القانوني	يعني شركة كرو هوروث – العظم و السديري محاسبون قانونيون و استشاريون
لائحة الأشخاص المرخص لهم	تُعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم والصادرة من قِبل هيئة السوق المالية بقرار رقم 1-83-2005 بتاريخ 21-5-1426 هـ (الموافق 28-6-2005 م) والمعدلة بقرار مجلس السوق المالية رقم 3-85-2017وتاريخ 1438/12/27هـ الموافق 2017/09/18م ، وحسب تعديلاتها من وقت لآخر
يوم عمل	يعني أي يوم تفتح فيه البنوك أبوابها للعمل في الرياض بالمملكة العربية السعودية
ضريبة أو ضرائب	فريضة مالية يدفعها الفرد جبرا الى الدولة أو الى احدى الهيئات العامة المحلية، مساهمة منه في تغطية النفقات العامة، دون أن يعود عليه نفع خاص مقابل دفع الضريبة
تاريخ الإقفال	يعني التاريخ المحدد في الفقرة (ز – 6) في هذه الشروط والأحكام؛ وهو تاريخ آخر يوم من فترة الطرح الأولي ويمكن أن يكون تاريخ الإقفال آخر يوم من الطرح الأولي بعد التمديد.
هيئة السوق المالية أو الهيئة	تعني هيئة السوق المالية السعودية
أمين الحفظ	وهو شركة البلاد للاستثمار
السنة المالية	يقصد بها الفترة من 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى لتأسيس الصندوق والتي تبدأ السنة المالية لها من تاريخ الإقفال وتنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2018
مدة الصندوق	تعني 99 عاماً من تاريخ الإدراج، قابلة للتجديد لفترة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية
إجمالي الدخل التأجيري	يعني المبلغ الذي يعادل إجمالي الدخل الناتج عن تأجير عقارات الصندوق قبل أي خصومات
تاريخ الإدراج	يعني تاريخ إدراج الوحدات في السوق المالية السعودية
سعر الطرح	يعني السعر الذي تُطرح به الوحدات خلال فترة الطرح، والذي يبلغ 10 ريال سعودي (عشرة ريال سعودي)
فترة الطرح	تعني الفترة التي يتم خلالها طرح الوحدات وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، ومدتها 10 أيام عمل، تبدأ اعتباراً من 2019/03/25م وتستمر حتى

	2019/04/07م
الأصول الأولية	تعني الأصول الموصوفة في الفقرة (هـ)(1)(2-1) من الشروط والأحكام والتي سيتم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق عقب تاريخ الإقفال عملاً بشروط اتفاقيات الشراء ذات الصلة
الحد الأدنى لمبلغ الاستثمار في الصندوق	يعني 500 ريال سعودي
الحد الأقصى لمبلغ الاستثمار في الصندوق"	هو 29,000,000 ريال سعودي
صافي قيمة الأصول	يتم احتساب صافي قيمة الأصول عن طريق خصم المطلوبات الإجمالية للصندوق، بما في ذلك أي التزامات مالية والرسوم والنفقات المستحقة على الصندوق خلال فترة الاحتساب من إجمالي أصول الصندوق.
الطرح الأولي	يعني الطرح العام الأولي للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام
قرار صندوق عادي	يعين قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50 % من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً أكان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.
مالك الوحدات من الجمهور	يعني مالك الوحدات الذي لا يخضع لأي من الآتي: (أ) أي مالك وحدات يمتلك (5%) أو أكثر من الوحدات؛ و(ب) مدير الصندوق وشركاته التابعة؛ (ج) أحد أعضاء مجلس إدارة الصندوق
لائحة صناديق الاستثمار العقارية	تعني لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بقرار رقم 1-193-2006 والمؤرخ في 19-6-1427هـ (الموافق 15-7-2006م)، وذلك حسب تعديلاته من وقت لآخر
التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة	تعني التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من قِبل هيئة السوق المالية وفقاً لقرارها رقم 6-130-2016 بتاريخ 1438/1/23 هـ (الموافق 2016/10/24م) والمعدلة بقراره رقم 2-115-2018 وتاريخ 1440/02/13هـ الموافق 2018/10/22م
البنوك المستلمة	يقصد بهم أي من بنك الرياض أو مصرف الراجحي أو البنك الأهلي التجاري
الطرف ذو العلاقة	يعني أياً مما يلي: (أ) مدير الصندوق؛ (ب) أمين الحفظ؛ (ج) مطور معين من جانب مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق؛ (د) أي شركة تقييم يستعين بها الصندوق لتقييم أصول الصندوق؛ (هـ) المحاسب القانوني للصندوق؛ (و) كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ (ز) أي مالك للوحدات يمتلك أكثر من 5% 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
الريال السعودي	هو العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
البائعون	يقصد بهم التالي: - شركة المطلق القابضة. - شركة ابناء عبدالله بن ابراهيم الخريف

	- خالد بن عبدالعزيز بن محمد بن نفجان - عبدالعزيز بن ابراهيم بن عبدالله العجلان - وداد بنت عبدالعزيز بن عبدالمحسن التويجري
المستشار الشرعي	تعني دار المراجعة الشرعية المعين كالمستشار الشرعي للصندوق
الضوابط الشرعية	تعني الضوابط الشرعية الخاصة بالصندوق والمعتمدة من جانب المستشار الشرعي، والتي بناءً عليها يحدد الصندوق صلاحية الاستثمارات، على النحو الوارد في الملحق (ب)
عقارات مطورة تطويراً انشائياً	تعني العقارات المطورة الجاهزة للاستخدام والتي تستوفي المتطلبات النظامية، ويشمل ذلك العقارات السكنية، والتجارية، والصناعية، والزراعية، و المكتبية والبيع بالتجزئة والخدمات اللوجستية والضيافة والرعاية الصحية والتعليم
شركة ذات غرض خاص	تعني شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست من جانب أمين الحفظ لتحتفظ بملكية أصول الصندوق
مبلغ الاشتراك	يعني المبلغ الذي يشترك به مالك الوحدات عند الاشتراك في الصندوق
تداول	تعني شركة السوق المالية السعودية
حجم الطرح المستهدف للجمهور (نقداً)	هو: 305,150,000 ريال سعودي
حجم الطرح المستهدف (العيني)	هو: 286,350,000 ريال سعودي
القيمة الإجمالية لأصول الصندوق أو إجمالي أصول الصندوق	تكون قيمة إجمالي أصول الصندوق عبارة عن مجموع القيمة السوقية لجميع الأصول العقارية، والمبالغ النقدية، والأرباح المستحقة من استثمارات الصندوق، وكذلك جميع المستحقات والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات غير العقارية اضافة الى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق مطروحاً منها جميع الرسوم والمصاريف والأتعاب.
إجمالي مبلغ الطرح	يعني الجمع بين مبلغ الطرح المستهدف (نقدًا) و مبلغ الطرح المستهدف (العيني)
الوحدة	تعني إحدى وحدات الصندوق التي تمنح مالكها حق شائع وحصة نسبية في أصول الصندوق
مالك الوحدات	يعني المستثمر الذي يقوم بالاستثمار في واحدة أو أكثر من الوحدات عن طريق تملكها
صافي قيمة الأصول للوحدة	هو قيمة استرشادية لكل وحدة ويحتسب بقسمة صافي قيمة أصول الصندوق على عدد وحدات الصندوق الحالية؛
سعر الوحدة	يعني سعر السوق للوحدة الواحدة كما يتم إعلانه من قِبل السوق المالية السعودية (تداول)
الأراضي البيضاء	تعني كل أرض فضاء مخصصة للإستخدام السكني أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني للمملكة العربية السعودية.
يوم االتقييم	يعني اليوم الموضح في الفقرة (ك) (4) من هذه الشروط والأحكام.

مرابحة قصيرة الأجل	استثمار في مرابحات بنكية متوافقة مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة للصندوق وتكون فترتها أقل من سنة.
صناديق اسواق النقد	صندوق استثمار يتمثل هدفه الوحيد في الاستثمار في الاوراق المالية قصيرة الأجل وصفقات سوق النقد وفقا للائحة صناديق الاستثمار.
أدوات دين	الصكوك المصدرة من الشركات المساهمة والجهات الحكومية وشبه الحكومية أو اي جهة أخرى يحق لها اصدار اي نوع من أدوات الدين على أن تكون متوافقة مع الضوابط الشرعية .
حق الشفعة	هو حق يعطي الأولوية لشخص معين في الشراء على غيره من المشترين
الدراسة النافية للجهالة	وهي العناية اللازمة المبذولة من قبل مدير الصندوق للتأكد من صحة وسلامة جميع المعلومات المتعلقة بأصل معين أو مشروع أو أي من العمليات والتعاملات الخاصة بالصندوق.
الملكية الحرة	تعني حق الإستغلال والانتفاع والتصرف في الأصل العقاري ويعتبر صك الملكية الصادر من كتابات العدل في المملكة العربية السعودية هو المستند الرسمي لإثبات الملكية الحرة للعقار.
سندات لأمر	السند لأمر هو صك محرر وفق شكل معين يحدده القانون يتعهد بمقتضاه شخص يسمى المحرر (المستأجر) بدفع مبلغ من النقود (الإيجارات) في تاريخ معين وفي مكان محدد لإذن أو لأمر شخص يسمى المستفيد (الصندوق).

	ملخص الصندوق
اسم الصندوق ونوعه	اسم الصندوق هو "صندوق شعاع ريت"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل ومتوافق مع المعايير المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار ، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية وقواعد الإدراج في السوق المالية تداول.
مدير الصندوق	شركة شعاع كابيتال العربية السعودية، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم 1010243538؛ وهي شخص مرخص له خاضع لتنظيم هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 37-07056؛
الأهداف الاستثمارية	يتمثل الهدف الاستثماري للصندوق في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزع نسبة 90% من صافي أرباح الصندوق نقداً على مالكي الوحدات، وذلك بشكل نصف سنوي بنهاية شهر ديسمبر و يونيو من كل سنة خلال مدة الصندوق بشكل أدنى ويمكن لمدير الصندوق زيادة مرات التوزيع لتكون بشكل ربع سنوي إن أمكن.
الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية	يحق للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة بقيمة لا تزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدققة.
حجم الطرح المستهدف للجمهور (نقدا)	305,150,000 ريال سعودي
حجم الطرح المستهدف (العيني)	286,350,000 ريال سعودي
إجمالي مبلغ الطرح	591,500,000 ريال سعودي
سعر الوحدة	10 ريال سعودي
الحد الأدنى للاستثمار	500 ريال سعودي
الحد الأعلى للاستثمار	29,000,000 ريال سعودي
العائد الصافي السنوي المستهدف للصندوق	%6.94
العائد الصافي السنوي المستهدف للمستثمرين من الجمهور بعد دفع رسوم الإشتراك	%6.80
فترة الحظر على المساهمات العينية	سنة كاملة من تاريخ بدء التداول في وحدات الصندوق للمساهمين الذين تشكل مساهماتهم العينية 5% أو أكثر وقت الطرح العام.
المستثمرون المسموح لهم الاستثمار في الصندوق	لا يسمح بالاشتراك في الوحدات إلا للجهات التالية: (أ) الأشخاص الطبيعيين من الجنسية السعودية أو جنسية دول مجلس التعاون الخليجي الأخرى؛ (ب) المؤسسات، والشركات، وصناديق الاستثمار والكيانات القانونية الأخرى القائمة في المملكة العربية السعودية ودول مجلس التعاون الخليجي الأخرى؛ (ج) الأجانب المقيمين في

	المملكة العربية السعودية؛ (د) ا القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية المدرجة والصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 1-42-2015 وتاريخ 1436/7/15هـ الموافق 2015/5/4م، والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم 1-3-2018 وتاريخ 1439/4/22هـ الموافق 2018/1/9م. و (هـ) المستثمرين الآخرين الذين قد تسمح لهم هيئة السوق المالية بامتلاك الأوراق المالية المدرجة في السوق المالية تداول.
استخدام المتحصلات	يعتزم مدير الصندوق استخدام مبالغ المتحصلات النقدية الناتجة عن الاشتراك في الصندوق لأغراض الاستحواذ على الأصول الاولية و تغطية تكاليف الاستحواذ و الهيكلة كما هو موضح في الفقرة ب -6 من هذه الشروط والأحكام.
عملة الصندوق	الريال السعودي.
مدة الصندوق	تكون مدة الصندوق 99 عاماً من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
سياسة توزيع الأرباح	يلتزم مدير الصندوق بتوزيع أرباح نقدية على المستثمرين لا تقل عن 90٪ من صافي الأرباح السنوية للصندوق، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية وغيرها من الاستثمارات، والتي يمكن إعادة استثمارها في أصول جديدة حسب ما يقرره مدير الصندوق بما يخدم مصالح مالكي الوحدات على أن لا تتجاوز فترة اتخاذ القرار في هذا الشأن 90 يوما من تاريخ بيع الأصل. ويتم توزيع الأرباح بشكل نصف سنوي بنهاية شهر ديسمبر و يونيو من كل سنة خلال مدة الصندوق بشكل أدنى ويمكن لمدير الصندوق زيادة مرات التوزيع لتكون بشكل ربع سنوي إن أمكن.
التمويل	يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويجب ألا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن 50٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة للصندوق.
التوافق مع الشريعة الإسلامية	يقوم الصندوق بالاستثمار وتنفيذ تعاملاته و شؤونه بطريقة تتوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية المعتمدة من المستشار الشرعي.
التقييم وعدد مرات إجرائه	يعادل صافي قيمة أصول الصندوق قيمة جميع الأصول مخصوماً منها جميع التزامات الصندوق في يوم التقييم ذي الصلة. ويتم إجراء تثمين لأصول الصندوق مرتين في السنة (مرة كل ستة أشهر) من قبل مثمنين اثنين سعوديين مستقلين ومعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
أتعاب الإدارة	سعيا من مدير الصندوق لتوحيد مصالحه مع المستثمرين تم تقسيم رسوم الإدارة الى شقين بحيث يدفع الصندوق لمدير الصندوق مبلغا سنويا مقداره 0.4% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق و مبلغ يعادل 5% من إجمالي الدخل التأجيري للصندوق على أساس نصف سنوي ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب الإدارة ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل. ملاحظة: حاليا تشكل مجموع قيمة النسب المذكورة أعلاه ما نسبته 0.8%* من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق وقد تتغير هذه النسبة وفقا للإنخفاض أو الزيادة في كل من قيمة الإيجارات و/أو قيمة الأصول الإجمالية.

رسوم الاشتراك	يدفع كل مستثمر متقدم للاشتراك بالصندوق لمدير الصندوق نسبة 2% من مبالغ الاشتراك المخصص له. وتدفع هذه الرسوم عند الاشتراك في الصندوق. ولا تنطبق هذه الرسوم على المستثمرين العينيين (ملاك الأصول الأولية)
أتعاب الحفظ	يدفع الصندوق مبلغا سنويا مقداره 0.025% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، و تدفع هذه الاتعاب بشكل ربع سنوي. ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب الحفظ ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الآخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل
رسوم هيكلة رأس المال	يستحق مدير الصندوق هذا المبلغ مقابل تأسيس الصندوق وهيكلة رأسماله وكذلك مقابل تحمله لجميع المصاريف التأسيسية وهيكلة الصندوق وتدفع من الصندوق لمدير الصندوق مره واحدة وهي جزء من رأسمال الصندوق وتبلغ الرسوم مبلغ قدره 4,482,500 ريال سعودي.
رسوم هيكلة التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق ما يعادل1.5% من قيمة التمويل الذي يحصل عليه الصندوق. وتدفع هذا الأتعاب عند إتمام اية صفقة تمويل يبرمها الصندوق. ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم هيكلة التمويل ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الآخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل
رسوم السعي	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم سعي بقيمة 2.5% من قيمة الأصول الأولية المستحوذ عليها وذلك كي يتم دفعها من قبل مدير الصندوق للوسطاء العقاريين بحسب العقود الموقعه معهم وفي حال استحواذ الصندوق على اصول عقارية مستقبلية سيتم دفع نفس النسبة في حال وجود وسطاء عقاريين وفي حال لم يوجد لا يتم دفعها ولا يوجد اي تعارض مصالح بين الوسطاء العقاريين للأصول الأولية مع الأطراف ذوي العلاقة في الصندوق. ، ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم السعي ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الآخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل
رسوم الصفقات	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم بقيمة 1% من سعر شراء كل أصل عقاري يستحوذ عليه الصندوق ورسوم بقيمة 2% من سعر بيع كل أصل عقاري تابع للصندوق، وذلك لقاء قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط البيع والشراء و إتمام العملية وتكون الاتعاب مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري ولا تطبق على الأصول الأولية للصندوق. ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم الصفقات ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الآخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل
أتعاب المدير الإداري الفرعي	يدفع مدير الصندوق للمدير الإداري الفرعي (شركة أيبكس) ما يعادل 4,000 دولار امريكي (15,000 ريال سعودي) مرة واحدة كرسوم اعداد ويدفع الصندوق الرسوم المتكررة للمدير الإداري الفرعي حسب الآتي: يدفع الصندوق ما يعادل 2,550 دولار امريكي (9,563 ريال سعودي) شهريا للمدير الإداري الفرعي مقابل مهامه وهي احتساب صافي قيمة الاصول و تسجيل جميع العمليات الحسابية الخاصة بالصندوق. كما يدفع الصندوق ما يعادل 9,500 دولار امريكي (35,625 ريال سعودي) سنويا للمدير الإداري الفرعي مقابل مهام اعداد القوائم المالية المدققة للصندوق. وبعد مرور 13 عشر شهرا من الطرح، يترتب زيادة المبالغ بنسبة 3.5% سنويا عن بدل تضخم. ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب المدير الإداري الفرعي ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الآخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل
أتعاب المحاسب القانوني	يدفع الصندوق إلى المحاسب القانوني سنويا مبلغا مقداره 35,000 ريال سعودي. ويتم احتساب كافة دفعات أتعاب المحاسب القانوني بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة والضريبة المقتطعة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل

رسوم رقابية (تدفع لهيئة السوق المالية)	يدفع الصندوق لهيئة السوق المالية مبلغ رسوم رقابية ثابتة مقدارها 7,500 ريال سعودي، و تدفع هذه الاتعاب سنويا. ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب الرسوم الرقابية ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل،.
رسوم النشر (تدفع إلى تداول)	يدفع الصندق إلى تداول مبلغا سنويا ثابتا كرسوم نشر مقدارها 5,000 ريال سعودي، وتحسب هذه الرسوم كل يوم تقييم وتدفع عند الطلب. ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم النشر ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل،
رسوم الإدراج (تدفع إلى تداول)	سوف يدفع الصندوق رسوم الإدارج التالية إلى تداول: ▪ 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولي ▪ 0.03% سنويا من القيمة السوقية للصندوق (على أن لا تقل تلك الرسوم عن 50,000 ريال سعودي ولا تزيد عن 300,000 ريال سعودي كحد اقصى سنويا). ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم الإدراج ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل
رسوم تسجيل (تدفع إلى تداول)	سوف يدفع الصندوق رسوم التسجيل السنوية التالية إلى تداول: ▪ 50000 ريال سعودي ، بالإضافة إلى 2 ريال سعودي عن كل مالك وحدات بحد أقصى 500،000 ريال سعودي ، مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و ▪ 400،000 ريال سعودي مقابل إدارة سجل مالكي الوحدات. قد تخضع هذه الرسوم للتغيير بناءً على إجمالي حجم طرح الصندوق. ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم التسجيل ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل
أتعاب إدارة الأملاك	سوف يتأكد الصندوق من أن الأتعاب المدفوعة لمديري العقارات تتم مناقشتها على أساس تجاري ومن كافة جوانبها وبشكل ينسجم مع أسعار السوق. وتدفع هذه الأتعاب من الأصول الأساسية للصندوق. ومن المستهدف ألا تتجاوز أتعاب إدارة الأملاك السنوية المتعلقة بالأصول الأولية 5٪ من إجمالي مبلغ الإيجار السنوي لأصول الصندوق. ويتم احتساب كافة دفعات أتعاب ادارة الأملاك بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة والضريبة المقتطعة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل، علما أنه يوجد حاليا عقد إدارة ممتلكات واحد فقط يتحمل أتعابه الصندوق ويخص مستودعات الخريف وقيمة هذا العقد تساوي ما نسبته 2.5% من مجموع إيجارات المستودعات تستحق لمدير الأملاك بعد التحصيل أما باقي الأصول فيتم تحمل مصاريف إدارة الأملاك من قبل المستأجرين حسب عقود الايجار المبرمة معهم.
أتعاب التطوير	في حالة قيام الصندوق بالإستثمار بنشاطات التطوير العقاري في المستقبل، سواء كانت في عقارات مملوكة من قبله أم لم تكن ، وبنسبة لا تزيد عن 25٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، فسوف يتأكد الصندوق بأن أي أتعاب تطوير يتكبدها الصندوق ويدفعها للمطورين سيتم التفاوض بشأنها على أساس ينسجم مع أسعار السوق. ولتجنب الشك، لم يتكبد الصندوق أي أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول الأولية.
مصاريف أخرى	قد يترتب على الصندوق بشكل مباشر أو غير مباشر أتعاب ورسوم أخرى منها على سبيل الذكر لا الحصر تكاليف الخدمات ورسوم التأمين على العقار الذي يستحوذ عليه الصندوق وأتعاب المحاميين والزكاة (في حال تطبيقها على صناديق الإستثمار العقاري المتداولة ولايشمل ذلك الزكاة الخاصة لمالكي الوحدات) وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب التثمين وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين

	المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية. وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا الرسوم والمصاريف الفعلية المتعلقة بالصندوق ومشاريعه بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. ومن المتوقع ألا تتجاوز مثل هذه المصاريف ما نسبته 1% من اجمالي قيمة أصول الصندوق سنويا، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة. ويجب تحديث هذه النسبة دوريًا ونشرها على موقع مدير الصندوق على شبكة الإنترنت.
مسؤولية مالكي الوحدات	تقتصر مسؤولية كل مالك وحدات على قيمة استثماره في الصندوق، ولا يمكن الرجوع على مالك الوحدات فيما يتعلق بأي من أصوله الأخرى.
مستوى المخاطرة وعوامل الخطر	مستوى المخاطرة متوسط الى مرتفع. وهناك بعض المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق. وتتضمن الفقرة (و) من هذه الشروط والأحكام أمثلة على هذه المخاطر، ويجب على المستثمر المحتمل أن يدرسها بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الوحدات المطروحة.
النظام المطبق وحل الخلافات	يخضع الصندوق إلى أنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح الصادرة من قِبل هيئة السوق المالية. ويجب أن يلتزم الصندوق في استثماراته بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره. سوف يسعى كل من مدير الصندوق وكل مستثمر إلى حل أي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام وأي مشاكل قد تحصل في هذا الاطار بطريقة ودية، في حالة عدم إمكانية تسوية النزاع بطريقة ودية ، يجوز إحالته من قبل أي طرف إلى لجنة تسوية منازعات الأوراق المالية التابعة لهيئة السوق المالية.

الجدول الزمني المتوقع	الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
	إتمام الاستحواذ على الأصول الأولية وتوقيع اتفاقية البيع والشراء والتأجير إفراغ الصكوك للصندوق	60 يوم تقويمي بعد تاريخ الإقفال
	بدء وحدات الصندوق في التداول بالسوق المالية السعودية	الربع الأول من 2019م
	فترة الطرح	10 أيام عمل تبدأ في 2019/03/25م م وتنتهي في 2019/04/07م
	تمديد فترة الطرح	في حال لم يتم جمع المبلغ المطلوب سيقوم مدير الصندوق بتمديد فترة الاشتراك لمدة 20 يوم عمل بعد موافقة هيئة السوق المالية.
	الإعلان عن تخصيص الوحدات	خلال 15 يوم عمل بعد تاريخ الاقفال
	إعادة المبالغ الفائضة	بعد 5 أيام عمل من إعلان تخصيص الوحدات
	توزيع الأرباح	يستهدف مدير الصندوق توزيع - على الأقل مرتين في نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل عام ميلادي - أرباح نقدية سنوية على المستثمرين لا تقل عن ٪ 90 من صافي ربح الصندوق السنوي.

الشروط والأحكام

يحتوي هذا المستند على الشروط والأحكام الخاصة بصندوق شعاع ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. وتقوم شركة شعاع كابيتال العربية السعودية بإدارة الصندوق، وهي شخص مرخص له من قِبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم 37-07056؛ وتشّكل هذه الشروط والأحكام العلاقة التعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات، والتي تأسس الصندوق بمقتضاها.

رهنا بموافقة هيئة السوق المالية، وبعد نقل ملكية الأصول الأولية إلى الصندوق، سوف يتم إدراج وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية تداول وستكون العملة الرئيسية للصندوق هي الريال السعودي.

أ- **اسم الصندوق ونوعه**

اسم الصندوق هو "**صندوق شعاع ريت**". وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مقفل مؤسس في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

ب- **عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق وموقعه على شبكة الانترنت**

العنوان: شركة شعاع كابيتال العربية السعودية
برج حمد، الدور السابع والعشرون
شارع الملك فهد
صندوق بريد 8181 الرياض 11482
الرياض
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.shuaacapital.com.sa

ج- **مدة الصندوق**

تكون مدة الصندوق 99 عاماً تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في السوق المالية السعودية ("**تاريخ الإدراج**") وإتاحتها للتداول ("**مدة الصندوق**"). وتكون مدة الصندوق قابلة للتجديد لفترة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

د- **وصف غرض الصندوق واهدافه الاستثمارية**

يتمثل الهدف الاستثماري للصندوق في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري، وتوزع نسبة 90% من صافي أرباح الصندوق نقداً على مالكي الوحدات، وذلك بشكل نصف سنوي بنهاية شهر ديسمبر و يونيو من كل سنة خلال مدة الصندوق بشكل أدنى ويمكن لمدير الصندوق زيادة مرات التوزيع لتكون بشكل ربع سنوي إن أمكن. ولا تشتمل الأرباح الموزعة تلك الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية الأساسية والاستثمارات الأخرى، والتي يمكن توزيعها على مالكي الوحدات أو إعادة استثمارها في الاستحواذ على أصول جديدة أو تجديد أصول قائمة ويتم اتخاذ القرار خلال فترة 90 يوم من بيع اي من أصول الصندوق، أو الاستثمار في عمليات مرابحة قصيرة الأجل بالريال السعودي، وصناديق أسواق النقد في المملكة العربية السعودية وأدوات الدين، وشركات عقارية مدرجة أو صناديق استثمار عقاري أخرى وصناديق استثمار متوافقة مع الشريعة الإسلامية. على أن لا تقل استثمارات الصندوق عن 75% من القيمة الاجمالية لأصول الصندوق في أصول عقارية مطورة تطويرا انشائيا قابل لتحقيق دخل تأجيري ودوري.

يسعى الصندوق بشكل عام إلى الاحتفاظ بمحفظة متنوعة من الأصول العقارية المدرة للدخل الواقعة في المملكة العربية السعودية

أو في الخارج (مع مراعاة القيود الخاصة بذلك والواردة في اللوائح النظامية السارية المفعول وفي هذه الشروط والأحكام)، والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، عقارات متعددة الاستخدامات وعقارات في القطاعات السكنية، والتجارية، والصناعية، والزراعية، و المكتبية والبيع بالتجزئة والخدمات اللوجستية والضيافة والرعاية الصحية والتعليم. وتشمل القطاعات المستهدفة للأصول الأولية كل من القطاع التجاري والمكتبي و اللوجستي والسكني.

وحيث أن الصندوق سوف يستثمر بشكل رئيسي في الأصول العقارية المطورة والجاهزة للاستخدام، إلا أنه قد ينتهز الفرص للاستثمار أيضاً في مشاريع التطوير العقاري (بما في ذلك تجديد أصول عقارية قائمة فعلا) بنسبة لا تتجاوز 25 % من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، وذلك بهدف زيادة قيمة وحدات المستثمرين، شريطة أن (1) لا تقل استثمارات الصندوق عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في أصول عقارية مطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري؛ و(2) ألا يستثمر الصندوق في أراض بيضاء.

هـ- ملخص استراتيجيات الصندوق

سوف يسعى الصندوق إلى تحقيق أهدافه الاستثمارية وزيادة قيمة وحدات المستثمرين إلى أعلى حد ممكن وذلك عن طريق: (أ) إعادة استثمار الدخل في أصول استثمارية عقارية؛ بعد توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباحه السنوية الى مالكي الوحدات، باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية وغيرها من الاستثمارات حيث سيقرر مدير الصندوق خلال فترة 90 يوم اما أن يستثمرها في أصول عقارية مدرة للدخل أو توزيعها على المستثمرين؛ و (ب) إعادة استغلال العقارات غير المستغلة بالطرق المثلى بشكل أفضل.
وينوي الصندوق تبني معايير للاستثمار جرى فحصها وتخطيطها بعناية وتأخذ بعين الاعتبار طبيعة القطاع العقاري والطلب والعرض والعوامل الجغرافية والسياسية والتقلبات الدورية لمختلف فئات القطاع العقاري. وينوي الصندوق أيضاً الاستثمار بشكل رئيسي في عقارات متعددة الاستخدامات وعقارات مستخدمة في القطاعات السكنية، والتجارية، والصناعية، والزراعية، و المكتبية والبيع بالتجزئة والخدمات اللوجستية والضيافة والرعاية الصحية والتعليم.

1- وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق

1-1 وصف عام للقطاعات التي تقع من ضمنها الأصول الأولية

استنادا إلى الفقرة (هـ) من هذه الشروط والأحكام، سيقوم مدير الصندوق بالاستثمار في العقارات التي تراعي استراتيجية استثمار الخاصة بالصندوق طوال مدة الصندوق، ومنها السكنية، والتجارية، والصناعية، والزراعية، و المكتبية والبيع بالتجزئة والخدمات اللوجستية والضيافة والرعاية الصحية والتعليم علما أن القطاعات المستهدفة للأصول الأولية تشمل كل من القطاع التجاري والمكتبي واللوجستي والسكني.

ومن المستهدف أن يتم الاحتفاظ باستثمارات عقارية تتكون من عقارات متنوعة وذلك من خلال تبني استراتيجيات مختلفة بما في ذلك تلك الواردة فيما يلي والتي تشكل نقطة التركيز الرئيسية للصندوق:

- الاستحواذ على عقارات مُدِرة للدخل؛ و
- الاستحواذ على عقارات مُدِرة للدخل وغير مستغلة بالطرق المثلى ومن ثم ترميم تلك العقارات وتجديدها؛

2-1 وصف الأصول الأولية

يعتزم الصندوق الاستحواذ على الأصول الأولية الموصوفة في هذه الفقرة أدناه بموجب اتفاقية بيع وشراء لهذا الغرض. وقد يستحوذ الصندوق على عقارات إضافية في المستقبل حسب ما يراه مدير الصندوق ومجلس ادارة الصندوق أنه في مصلحة الصندوق.

سيكون سعر شراء الأصول الاولية 572,700,000 ريال سعودي (خمسمائة واثنان وسبعون مليون وسبعمائة ألف ريال) وتفاصيلها كالتالي:

الأصل	نوع الملكية	حالة العقار	الموقع	مبلغ الاستحواذ (ريال سعودي)	الايجار الصافي (ريال سعودي)*	نسبة مبلغ الاستحواذ من حجم الصندوق
إيليت مول	ملكية حره	مطور	الرياض	201,500,000	16,000,000	%34,06
مركز الندى التجاري	ملكية حره	مطور	الرياض	70,000,000	6,050,000	%11.83
مستودعات الخريف	ملكية حره	مطور	الرياض	130,000,000	11,255,400	%21.97
مبنى يورو السكني	ملكية حره	مطور	الرياض	19,200,000	1,650,000	%3.24
مفروشات المطلق رومز	ملكية حره	مطور	الرياض	102,000,000	8,000,000	%17.24
مفروشات المطلق العليا	ملكية حره	مطور	الرياض	50,000,000	4,075,000	%8.45
الإجمالي				572,700,000	47,030,400	%96.8
رسوم الإستحواذ (أتعاب وساطة)**				14,317,500		%2.42
***أتعاب هيكلة رأس المال				4,482,500		%0.75
إجمالي حجم الصندوق				591,500,000		%100

*تم احتساب الايجار الصافي بعد خصم جميع المصاريف المباشرة للعقار (مصاريف الصيانه وادارة الاملاك)

** تدفع للوسطاء العقاريين المستقلين عن مدير الصندوق والذين ساهمو في عملية الاستحواذ بحسب العقود الموقعه معهم.

*** تدفع لمدير الصندوق كأتعاب هيكلة لرأس المال وتحمله لجميع المصاريف التأسيسية.

3-1 ملخص محفظة الصندوق

أ- تفاصيل العوائد المستهدفة لحاملي الوحدات:

إسم العقار	2019	2020	2021	2022
إيليت مول	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000
مركز الندى التجاري	6,050,000	6,050,000	6,050,000	6,050,000
مستودعات الخريف	11,255,400	11,255,400	11,255,400	11,255,400
مبنى يورو السكني	1,650,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000
مفروشات المطلق رومز	8,000,000	8,000,000	8,000,000	8,000,000
مفروشات المطلق العليا	4,075,000	4,075,000	4,075,000	4,075,000
المجموع	47,030,400	47,030,400	47,030,400	47,030,400
رسوم ومصاريف الصندوق الدورية	6,006,490	6,006,490	6,006,490	6,006,490
نسبة الرسوم والمصاريف الدورية من حجم الصندوق (%)	%1	%1	%1	%1
*نسبة الرسوم والمصاريف الأخرى من حجم الصندوق التي قد تطرأ على الصندوق بشكل استثنائي سنويا	%1	%1	%1	%1
صافي العوائد بعد خصم جميع رسوم ومصاريف الصندوق الدورية	41,023,910	41,023,910	41,023,910	41,023,910
نسبة العائد الاجمالي قبل خصم مصاريف الصندوق الدورية (%)	%7,95	%7,95	%7,95	%7,95
**نسبة العائد الصافي بعد خصم مصاريف الصندوق الدورية (%)	%6,94	%6,94	%6,94	%6,94
*** العائد الصافي السنوي المستهدف للمستثمرين من الجمهور بعد دفع رسوم الإشتراك	%6.80	%6.80	%6.80	%6.80

* لن يتم خصم إلا الرسوم والمصاريف الفعلية المتعلقة بالصندوق ومشاريعه بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق ومن المتوقع ألا تتجاوز مثل هذه المصاريف ما نسبته 1% من اجمالي قيمة أصول الصندوق سنويا إن وجدت وهي مصاريف استثنائية وليست متكررة.

**تم خصم رسوم ومصاريف الصندوق من مجموع صافي الايجارات والحصول على الناتج وهو صافي العوائد المذكور في الجدول أعلاه ومن ثم تقسيم صافي العوائد على حجم الصندوق والبالغ 591.5 مليون ريال سعودي (يشمل رسوم الوساطة وأتعاب الهيكلة)

***رسوم الاشتراك تدفع من قبل المستثمرين من الجمهور ويستثنى منها ملاك الأصول الأولية ويتم رسملة رسوم الاشتراك ضمن الاستثمار الأولي للمستثمرين من الجمهور كما هو موضح في مثال الرسوم في الملحق (ح)

الوصف	عدد / قيمة
إجمالي عدد العقارات المراد الإستحواذ عليها	6
عدد العقارات المراد الإستحواذ على ملكيتها بشكل تام	6
عدد العقارات المراد الإستحواذ على منفعتها	0
العقارات المطورة تطويركامل	6
العقارات قيد الإنشاء	0
نسبة العقارات المدرة للدخل من مجموع الأصول	%100
نسبة العقارات قيد الإنشاء من مجموع الأصول	%0
التكلفة الإجمالية لشراء العقارات (ريال سعودي)	572,700,000
المبالغ المطلوب جمعها من الجمهور (ريال سعودي)	305,150,000
إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)	591,500,000
التوزيع الجغرافي لأصول الصندوق	المملكة العربية السعودية (الرياض)
مجموع الايجارات الصافية لكامل أصول الصندوق المستهدفة خلال 12 شهر (سنة 2018-2019) (ريال سعودي)	47,030,400
صافي الدخل بعد خصم جميع المصاريف لعام 2018م-2019م (ريال سعودي)	41,023,910
نسبة صافي الدخل بعد خصم جميع المصاريف لعام 2018م-2019م (ريال سعودي)	%6,94
نسبة المساحة المؤجرة	%100
نسبة عقد المنفعة من إجمالي حجم الصندوق	%0
نسبة العقارات خارج المملكة	%0

ب- ملخص الأصول العقارية: الأصول المزمع الإستحواذ عليها:

العقار الأول: إيليت مول	موقع:
وهو عبارة عن مجمع مطاعم ومعارض تجارية ويحتوي على بعض المساحات المكتبية في حي السليمانية على شارع الأمير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي (الضباب) بالقرب من تقاطعه مع شارع الامير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) وسط مدينة الرياض، ويتكون المجمع من دور أرضي وميزان تحتوي على عدد 15 وحدة من المعارض التجارية والمطاعم بمساحات مختلفة ودور ثاني وملحق يحتوي على مساحات عدد 15 وحدة مكتبية متنوعة بالإضافة الى أكثر من 240 موقف سيارة تخدم المجمع.	
معلومات الأصل	
إسم العقار	إيليت مول.
نوع العقار	مطاعم ومعارض تجارية ومكاتب.
الموقع	الرياض – شارع الأمير بن مساعد بن جلوي (الضباب) ، حي السليمانية.
مساحة الارض	9,600 متر مربع.
مساحة البناء	21,929 متر مربع.
المالك	خالد بن عبدالعزيز بن نفجان.
تاريخ شهادة إتمام البناء	1439/08/15هـ
رقم الصك وتاريخه	210115033104 وتاريخ 1434/08/29هـ
تاريخ تشغيل الأصل	تم تأجير المحلات التجارية من قبل المستأجر الرئيسي وسيكون الافتتاح الرسمي لها في نهاية الربع الأول من 2019م.
عمر البناء	أقل من سنة.
عدد الأدوار	قبو + أرضي + ميزانين +دور أول + ملحق.
مكونات العقار	يتكون المجمع من دور أرضي وميزان تحتوي على عدد 15 وحدة من المعارض التجارية والمطاعم بمساحات مختلفة ودور ثاني وملحق يحتوي على مساحات عدد 15 وحدة مكتبية متنوعة بالإضافة الى أكثر من 240 موقف سيارة تخدم المجمع.

قيمة شراء الأصل	201,500,000 ريال سعودي.
العقود التأجيرية	
عقود الايجار الحالية	عقدين .
المستأجرين الرئيسين	شركة المشاريع الأولى : عقد رئيسي يشمل الدور الأرضي والميزان بقيمة إيجارية تبلغ 12 مليون ريال سنويا. السيد عدنان بن حمد بن حمود الخميس: عقد رئيسي يشمل الدور الأول والملاحق العلوية والقبو بقيمة إيجارية تبلغ 4 ملايين ريال سنويا. وتكون الدفعات الايجارية مستحقة للصندوق عند نقل ملكية العقار الى أمين حفظ الصندوق حيث يتم دفعها بشكل نصف سنوي.
علاقة المستأجرين بالمالك	مالك العقار يعتبر من كبار المساهمين في شركة المشاريع الأولى وهي أحد المستأجرين، أما بالنسبة للمستأجر السيد عدنان بن حمد بن حمود الخميس فهو مستقل ولا توجد له علاقة بملكية الاصل أو شركة المشاريع الأولى (المستأجر الآخر) أو مديرالصندوق.
المساحة التأجيرية (متر مربع)	11,142 وتكون المساحة 13,672 عند اضافة المساحات الخارجية القابلة للتأجير
الإيجار السنوي (ريال سعودي)	16,000,000
سعر المتر التأجيري (ريال سعودي)	1,436
مدة العقود	خمس سنوات تبدأ بعد نقل ملكية الأصل الى الصندوق.
التأجير بالباطن	يسمح للمستأجر بالتأجير من الباطن بعد موافقة مدير الصندوق.
نسبة إشغال الأصل (%)	**100%**
التأمين	يتعهد المستأجر للمؤجر على تأمين العقار وكل بند ذو طبيعة قابلة للتأمين قائم عليه، بما في ذلك كافة ثوابت وتركيبات المبنى، خلال مدة عقد الايجار ضد المخاطر المؤمن ضدها، ويتم الحفاظ على ذلك التأمين وفقا لمتطلبات عقد الايجار وكافة المتطلبات التشريعية. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء
ضمانات	سبع سندات لأمر شخصية نصف سنوية (3.5 سنوات). بحيث تعادل قيمة كل سند ايجار 6 شهور حسب ما هو متفق عليه في عقود الايجار وتغطي هذه السندات 70% من القيمة الايجارية لفترة الايجار وهي خمس سنوات
إنهاء العقود	عقد ملزم غير قابل للإنهاء وفي حال إنهاء العقود من قبل أي من الطرفين لأي سبب كان فإن المستأجر ملزم بدفع المتبقي من الايجار بموجب عقد الايجار. كما يحق للمستأجر تجديد العقد لفترة مماثلة تخضع لزيادة القيمة الايجارية بنسبة 15% عن الفترة السابقة.

النظام المطبق	الأنظمة والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية.
عقد إدارة الأملاك	
مدير الأملاك	تتم أدارة الأملاك من قبل المستاجرين بحسب عقود وكالة الخدمات الموقعه معهم.
تفاصيل العقد	لا ينطبق بما أن المستأجر هو المسؤول عن إدارة الأملاك.

العائد التأجيري خلال الثلاث سنوات القادمة

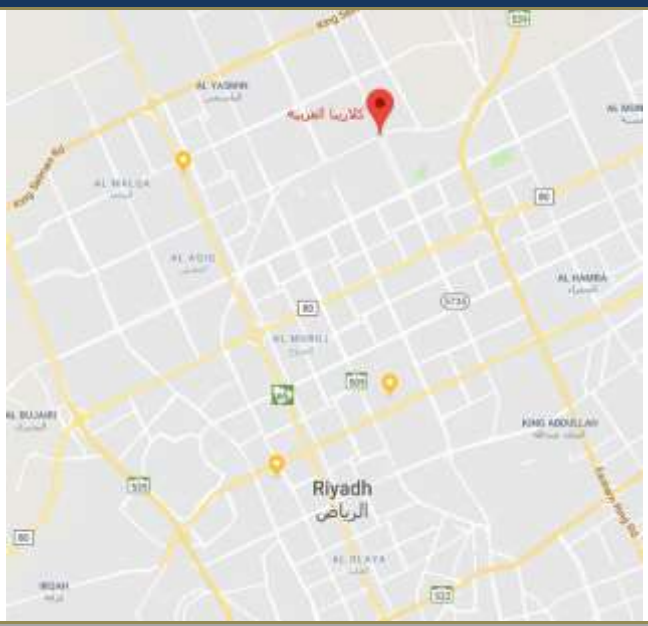
العام	**2019**	**2020**	**2021**
إجمالي الإيجار (ريال سعودي)	16,000,000	16,000,000	16,000,000
صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)	16,000,000	16,000,000	16,000,000
العائد التشغيلي (%)	%7,94	%7,94	%7,94

متوسط التقييم الايجاري للأصل وفقا للأسعار السائدة في السوق بحسب تقارير المقيمين المعتمدين كما في تاريخ 2018/11/26م (في سبيل المقارنة مع الاسعار الايجارية للعقود الموقعة)

المقيم وايت كيوبز (white cubes)	17,443,089 ريال سعودي
المقيم فاليوسترات (ValuStrat)	15,800,000 ريال سعودي
المتوسط	16,621,544 ريال سعودي

العائد التأجيري خلال الثلاث سنوات الماضية

لا ينطبق وذلك كون فترة تشغيل الأصل العقاري أقل من سنة تتخلل معظمها فترات سماح للمستأجرين الثانويين. و سيتم دفع ايجار السنة الأولى من قبل المستأجرين الرئيسين عند تسجيل صك الملكية بإسم شخص تابع لأمين الحفظ.

العقار الثاني : مركز الندى التجاري	موقع:
وهو عبارة عن مجمع تجاري مكتبي في حي الندى ويقع على تقاطع شارع الثمامة مع شارع عثمان بن عفان شمال مدينة الرياض بجوار جامعة الإمام. ويتكون المجمع من دور أرضي وميزان تحتوي على 10 معارض تجارية ودور ثاني وملحق يحتوي على 24 مكتب بالإضافة الى 90 موقف سيارة تخدم المجمع.	
معلومات الأصل	
إسم العقار	مركز الندى التجاري.
نوع العقار	معارض تجارية ومكاتب.
الموقع	الرياض – تقاطع طريق عثمان بن عفان مع طريق الثمامة، حي الندى.
مساحة الارض	4,685 متر مربع.
مساحة البناء	9,742 متر مربع.
المالك	وداد بنت عبدالعزيز عبدالمحسن التويجري.
رقم الصك وتاريخه	710113062035 وتاريخ 1436/07/16هـ
تاريخ شهادة إتمام البناء	1439/10/26هـ
تاريخ تشغيل الأصل	1439/10/26هـ الموافق 2018/07/10م
عمر البناء	سنتين.
عدد الأدوار	قبو + أرضي + ميزانين +دور أول + ملحق.
مكونات العقار	يتكون المجمع من دور أرضي وميزان تحتوي على 10 معارض تجارية ودور ثاني وملحق يحتوي على 24 مكتب بالإضافة الى 90 موقف سيارة تخدم المجمع
قيمة شراء الأصل	70,000,000 ريال سعودي.
العقود التأجيرية	

عقود الايجار الحالية	عقد رئيسي واحد.
المستأجر الرئيسي	شركة أيار العقارية. وتكون الدفعات الايجارية مستحقة للصندوق عند نقل ملكية العقار الى أمين حفظ الصندوق حيث يتم دفعها بشكل نصف سنوي.
علاقة المستأجرين بالمالك	لا يوجد
المساحة التأجيرية (متر مربع)	7,664
الإيجار السنوي (ريال سعودي)	6,050,000
سعر المتر التأجيري (ريال سعودي)	789
مدة العقود	خمس سنوات تبدأ بعد نقل ملكية الأصل الى الصندوق.
التأجير بالباطن	يسمح للمستأجر بالتأجير من الباطن.
نسبة إشغال الأصل (%)	100%
التأمين	يتعهد المستأجر للمؤجر على تأمين العقار وكل بند ذو طبيعة قابلة للتأمين قائم عليه، بما في ذلك كافة ثوابت وتركيبات المبنى، خلال مدة عقد الايجار ضد المخاطر المؤمن ضدها، ويتم الحفاظ على ذلك التأمين وفقا لمتطلبات عقد الايجار وكافة المتطلبات التشريعية. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء
ضمانات	سبع سندات لأمر شخصية نصف سنوية (3.5 سنوات). بحيث تعادل قيمة كل سند ايجار 6 شهور حسب ما هو متفق عليه في عقود الايجار وتغطي هذه السندات 70% من القيمة الايجارية لفترة الايجار وهي خمس سنوات
إنهاء العقود	عقد ملزم غير قابل للإنهاء وفي حال إنهاء العقود من قبل أي من الطرفين لأي سبب كان فإن المستأجر ملزم بدفع المتبقي من الايجار بموجب عقد الايجار كما يحق للمستأجر تجديد العقد لفترة مماثلة تخضع لزيادة القيمة الايجارية بنسبة 15% عن الفترة السابقة.
النظام المطبق	الأنظمة والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية.
عقد إدارة الأملاك	
مدير الأملاك	تتم أدارة الأملاك من قبل المستأجر بحسب عقد وكالة الخدمات الموقعه معه.
تفاصيل العقد	لا يوجد بما ان المستاجر هو المسؤول عن ادارة و صيانة المبنى.
العائد التأجيري خلال الثلاث سنوات القادمة	

العام	2019	2020	2021
إجمالي الإيجار (ريال سعودي)	6,050,000	6,050,000	6,050,000
صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)	6,050,000	6,050,000	6,050,000
العائد التشغيلي (%)	%8,64	%8,64	%8,64
متوسط التقييم الايجاري للأصل وفقا للأسعار السائدة في السوق بحسب تقرير المقيمين المعتمدين كما في تاريخ 2018/11/26م (في سبيل المقارنة مع الاسعار الايجارية للعقود الموقعة)			
المقيم وايت كيوبز (white cubes)	7,327,094 ريال سعودي		
المقيم فاليوستراتس (ValuStrat)	6,097,300 ريال سعودي		
المتوسط	6,712,197 ريال سعودي		
العائد التأجيري خلال الثلاث سنوات الماضية			
لا ينطبق وذلك كون فترة تشغيل الأصل العقاري أقل من سنة تتخلل معظمها فترات سماح للمستأجرين الثانويين. و سيتم دفع ايجار السنة الأولى من قبل المستأجرين الرئيسين عند تسجيل صك الملكية بإسم شخص تابع لأمين الحفظ.			

العقار الثالث: مستودعات الخريف	موقع:
مستودعات نموذجية تقع على طريق الخرج في المنطقة الصناعية في حي طيبة جنوب مدينة الرياض وتحتوي على 64 مستودع موزعه على مساحة أرض تبلغ 85,000 متر مربع. يتم استخدام هذه المستودعات من قبل المستأجرين لتخزين العديد من المنتجات بما فيها المواد الغذائية والأثاث والمواد البتروكيميائية والمواد الأولية ومنتجات قطاع التجزئة كالإكسسوارات والكماليات والأجهزة الكهربائية.	
معلومات الأصل	

إسم العقار	مستودعات الخريف.
نوع العقار	مستودعات.
الموقع	الرياض – طريق الخرج، حي طيبة.
مساحة الارض	85,000 متر مربع.
مساحة البناء	63,355 متر مربع.
المالك	شركة أبناء عبدالله ابراهيم الخريف.
رقم الصك وتاريخه	510113042402 وتاريخ 1432/03/20هـ
تاريخ شهادة إتمام البناء	1439/01/15هـ
تاريخ تشغيل الأصل	1439/01/15هـ الموافق 2017/10/06م
عمر البناء	سنة واحدة.
عدد الأدوار	دور واحد مستودعات.
مكونات البناء	64 مستودع موزعه على مساحة أرض تبلغ 85,000 متر مربع.
قيمة شراء الأصل	130,000,000 ريال سعودي.
العقود التأجيرية	
عقود الايجار الحالية	عقدين.
المستأجرين الرئيسين	شركة الخريف للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة) مستأجر لمستودعات بمساحة اجمالية تبلغ 23,090 متر مربع و بقيمة ايجارية سنوية تبلغ 4,271,650 ريال سعودي شركة المخازن والخدمات المساندة (LSC) (شركة مساهمة مقفلة). مستأجر لمستودعات بمساحة إجمالية تبلغ 39,310 متر مربع و بقيمة ايجارية سنوية تبلغ 7,272,350 ريال سعودي. وتكون الدفعات الايجارية مستحقة للصندوق عند نقل ملكية العقار الى أمين حفظ الصندوق حيث يتم دفعها بشكل نصف سنوي.
علاقة المستأجرين بالمالك	مالك العقار يعتبر من كبار المساهمين في شركة الخريف للاستثمار (المستأجر الأول) وهي أحد المستأجرين، أما بالنسبة الى المستأجر االثاني (شركة المخازن والخدمات المساندة) فهو طرف مستقل ليست له علاقة بمالك الأصل أو مدير الصندوق أو شركة الخريف للإستثمار (المستأجر الأول)

المساحة التأجيرية (متر مربع)	62,400
الإيجار السنوي (ريال سعودي)	11,544,000
سعر المتر التأجيري (ريال سعودي)	185
مدة العقود	- شركة الخريف للاستثمار (شركة ذات مسؤولية محدودة): خمس سنوات ملزمة بدأت من تاريخ 2018/07/29م. -شركة المخازن والخدمات المساندة: خمس سنوات ملزمة بدأت من تاريخ 2017/07/1م. تستحق العوائد للصندوق عند انتقال الصك الى ملكية امين الحفظ المعين من قبل الصندوق حيث يتم دفعها بشكل نصف سنوي.
التأجير بالباطن	يسمح للمستأجر بالتأجير من الباطن بما لا يخل ببنود العقد مع المالك.
نسبة إشغال الأصل (%)	100%
التأمين	سيتم التأمين على العقار من قبل المستأجر بحسب العقود الموقعه وتشمل التغطية المطلوبة جميع الأضرار الهيكلية والانشائية..
ضمانات	لا يوجد
إنهاء العقود	عقد ملزم غير قابل للإنهاء.
النظام المطبق	الأنظمة والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية.
عقد إدارة الأملاك	
مدير الأملاك	شركة دار الادارة العقارية.
تفاصيل العقد	مدير الأملاك مسؤول عن الإدارة الكاملة للعقار وتشمل (1) تحصيل الايجار (2) تأجير، تجديد، وتنفيذ، وفرض عقود الايجار الحالية بالنيابة عن المالك (3) إدارة العقار ومتابعته. تبلغ مدة العقد 3 سنوات قابلة للتجديد ويتم تجديدها تلقائيا مالم يتم اخطار مدير ادارة الاملاك بغير ذلك من قبل مدير الصندوق. ويحق لمدير الاملاك لقاء اتعابه نسبة 2.5% من قيمة الايجارات الكلية تستحق بعد التحصيل.

العائد التأجيري خلال الثلاث سنوات القادمة

العام	2019	2020	2021
إجمالي الإيجار (ريال سعودي)	11,544,000	11,544,000	11,544,000
صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)	11,255,400	11,255,400	11,255,400

العائد التشغيلي (%)	%8.65	%8.65	%8.65
متوسط التقييم الايجاري للأصل وفقا للأسعار السائدة في السوق بحسب تقرير المقيمين المعتمدين كما في تاريخ 2018/11/26م (في سبيل المقارنة مع الاسعار الايجارية للعقود الموقعة)			
المقيم وايت كيوبز (white cubes)	10,920,000 ريال سعودي		
المقيم فاليوسترات (ValuStrat)	10,420,000 ريال سعودي		
المتوسط	10,670,000 ريال سعودي		
العائد التأجيري خلال الثلاث سنوات الماضية			
العام	*2016	2017	**2018
الإيجار	لاينطبق	9,672,000	11,544,000

*لم يتم تشغيل الأصل ** حسب العقود الموقعة

العقار الرابع: مبنى يورو السكني	موقع:
مبنى سكني يقع في وسط مدينة الرياض بالقرب من طريق الملك عبدالعزيز مع تقاطع طريق العروبة في حي السليمانية بمدينة الرياض ويحتوي على 28 شقة سكنية مؤثثة بشكل كامل بالاضافة الى المرافق المخصصة للسكان المتمثلة بنادي رياضي وكافيه. يتكون المبنى من دور أرضي ودور أول وثاني وملحق بالاضافة الى 28 موقف سيارة لخدمة السكان.	
معلومات الأصل	
إسم العقار	مبنى يورو السكني.
نوع العقار	سكني.
الموقع	الرياض – شارع المسعودي، حي السليمانية.
مساحة الارض	900 متر مربع.

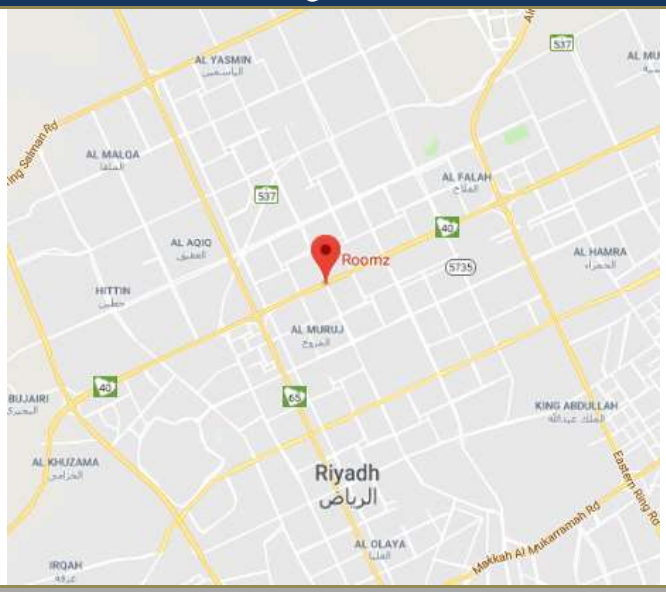
مساحة البناء	2,091 متر مربع.
المالك	عبدالعزيز ابراهيم العجلان.
رقم الصك وتاريخه	910107029430 وتاريخ 1434/11/23هـ
تاريخ شهادة إتمام البناء	1436/11/29هـ
تاريخ تشغيل الأصل	1436/11/29هـ الموافق 2015/08/26م
عمر البناء	3 سنوات.
عدد الأدوار	أرضي + +دور أول + دور ثاني + ملحق.
مكونات العقار	يحتوي على 28 شقة سكنية مؤثثة بشكل كامل بالاضافة الى المرافق المخصصة للسكان المتمثلة بنادي رياضي وكافيه. يتكون المبنى من دور أرضي ودور أول وثاني وملحق بالاضافة الى 28 موقف سيارة لخدمة السكان.
قيمة شراء الأصل	19,200,000 ريال سعودي.
العقود التأجيرية	
عقود الايجار الحالية	عقد رئيسي واحد.
المستأجر الرئيسي	عبدالعزيز بن ابراهيم العجلان. وتكون الدفعات الايجارية مستحقة للصندوق عند نقل ملكية العقار الى أمين حفظ الصندوق حيث يتم دفعها بشكل نصف سنوي.
علاقة المستأجرين بالمالك	المالك هو نفسه المستأجر.
المساحة التأجيرية (متر مربع)	1,650
الإيجار السنوي (ريال سعودي)	1,650,000
سعر المتر التأجيري (ريال سعودي)	1000
مدة العقود	خمس سنوات تبدأ بعد نقل ملكية الأصل الى الصندوق.
التأجير بالباطن	يسمح للمستأجر بالتأجير من الباطن.
نسبة إشغال الأصل (%)	100%
التأمين	يتعهد المستأجر للمؤجر على تأمين العقار وكل بند ذو طبيعة قابلة للتأمين قائم عليه، بما في ذلك كافة ثوابت وتركيبات المبنى، خلال مدة عقد الايجار ضد المخاطر المؤمن ضدها، ويتم الحفاظ على ذلك التأمين وفقا لمتطلبات عقد الايجار وكافة المتطلبات التشريعية. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة

	الإنشاء
ضمانات	سبع سندات لأمر شخصية نصف سنوية (3.5 سنوات). بحيث تعادل قيمة كل سند ايجار 6 شهور حسب ما هو متفق عليه في عقود الايجار وتغطي هذه السندات 70% من القيمة الايجارية لفترة الايجار وهي خمس سنوات
إنهاء العقود	عقد ملزم غير قابل للإنهاء وفي حال إنهاء العقود من قبل أي من الطرفين لأي سبب كان فإن المستأجر ملزم بدفع المتبقي من الايجار بموجب عقد الايجار. كما يحق للمستأجر تجديد العقد لفترة مماثلة وبزيادة الايجار بنسبة 15% عن الفترة السابقة.
النظام المطبق	الأنظمة والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية.
عقد إدارة الأملاك	
مدير الأملاك	تتم أدارة الأملاك من قبل المستأجر بحسب عقد وكالة الخدمات الموقعه معه.
تفاصيل العقد	لا يوجد بما ان المستاجر هو المسؤول عن ادارة و صيانة المبنى.

العائد التأجيري خلال الثلاث سنوات القادمة			
العام	**2019**	**2020**	**2021**
إجمالي الإيجار (ريال سعودي)	1,650,000	1,650,000	1,650,000
صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)	1,650,000	1,650,000	1,650,000
العائد التشغيلي (%)	%8,6	%8,6	%8,6

متوسط التقييم الايجاري للأصل وفقا للأسعار السائدة في السوق بحسب تقرير المقيمين المعتمدين كما في 2018/11/26م (في سبيل المقارنة مع الاسعار الايجارية للعقود الموقعة)	
المقيم وايت كيوبز (white cubes)	1,802,000ريال سعودي
المقيم فاليوسترات (ValuStrat)	1,876,000ريال سعودي
المتوسط	1,839,000 ريال سعودي

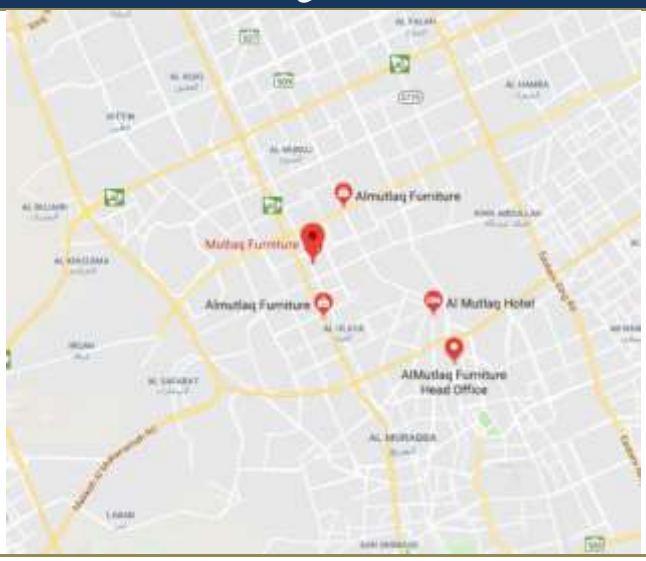
العائد التأجيري خلال الثلاث سنوات الماضية			
العام	2016	2017	2018
الإيجار	1,820,000	1,904,000	1,900,000

العقار الخامس: مفروشات المطلق روومز	موقع:
معرض مفروشات المطلق تحت مسمى العلامة التجارية روومز والتابع لشركة المطلق القابضة ويقع على شارع الملك عبدالعزيز مع تقاطع طريق الدائري الشمالي في حي المروج في مدينة الرياض ويتكون المبنى من قبو ودور ارضي ودور اول وعدد موقف تتسع 120 موقف لخدمة الزوار.	

معلومات الأصل	
إسم العقار	مفروشات المطلق (روومز).
نوع العقار	تجاري.
الموقع	الرياض – طريق الملك عبدالعزيز، حي المروج.
مساحة الارض	8,144 متر مربع.
مساحة البناء	7,752 متر مربع.
المالك	شركة المطلق القابضة.
رقم الصك وتاريخه	510117033824 وتاريخ1437/4/4هـ
تاريخ شهادة إتمام البناء	1431/07/23هـ
تاريخ تشغيل الأصل	1431/07/23هـ الموافق 2010/07/05م
عمر البناء	8 سنوات.
عدد الأدوار	أرضي + +دور أول + ملحق.

مكونات المبنى	يتكون المبنى من قبو ودور ارضي ودور اول وعدد موقف تتسع 120 موقف لخدمة الزوار يتم استخدام المبنى كمعرض للأثاث (روومز من المطلق) .
قيمة شراء الأصل	102,000,000 ريال سعودي.
العقود التأجيرية	
عقود الايجار الحالية	عقد رئيسي واحد.
المستأجر الرئيسي	شركة المطلق القابضة. وتكون الدفعات الايجارية مستحقة للصندوق عند نقل ملكية العقار الى أمين حفظ الصندوق حيث يتم دفعها بشكل نصف سنوي.
علاقة المستأجرين بالمالك	المالك هو نفسه المستأجر.
المساحة التأجيرية (متر مربع)	7,221
الإيجار السنوي (ريال سعودي)	8,000,000 ويزيد بنسبة 3% كل خمسة سنوات.
سعر المتر التأجيري (ريال سعودي)	1,107
مدة العقود	خمسة عشر سنة تبدأ بعد نقل ملكية الأصل الى الصندوق.
التأجير بالباطن	يسمح للمستأجر بالتأجير من الباطن بعد موافقة مدير الصندوق.
نسبة إشغال الأصل (%)	100%
التأمين	يتعهد المستأجر للمؤجر على تأمين العقار وكل بند ذو طبيعة قابلة للتأمين قائم عليه، بما في ذلك كافة ثوابت وتركيبات المبنى، خلال مدة عقد الايجار ضد المخاطر المؤمن ضدها، ويتم الحفاظ على ذلك التأمين وفقا لمتطلبات عقد الايجار وكافة المتطلبات التشريعية. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء
حق الشفعة	للمستأجر حق الشفعة في شراء العقار عند رغبة مدير الصندوق بالبيع طوال مدة عقد الايجار .
إنهاء العقود	عقد ملزم غير قابل للإنهاء للخمس سنوات الاولى. وتكون أول خمس سنوات منها ملزمة غير قابلة للإنهاء.
الضمانات	لا يوجد
النظام المطبق	الأنظمة والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية.
عقد إدارة الأملاك	

مدير الأملاك	تتم أدارة الأملاك من قبل المستأجر بحسب عقد وكالة الخدمات الموقعه معه.		
تفاصيل العقد	لا يوجد بما ان المستاجر هو المسؤول عن ادارة و صيانة المبنى.		
العائد التأجيري خلال الثلاث سنوات القادمة			
العام	**2019**	**2020**	**2021**
إجمالي الإيجار (ريال سعودي)	8,000,000	8,000,000	8,000,000
صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)	8,000,000	8,000,000	8,000,000
العائد التشغيلي (%)	%7,8	%7,8	%7,8
متوسط التقييم الايجاري للأصل وفقا للأسعار السائدة في السوق بحسب تقرير المقيمين المعتمدين كما في 2018/11/26م (في سبيل المقارنة مع الاسعار الايجارية للعقود الموقعة)			
المقيم وايت كيوبز (white cubes)	7,700,000 ريال سعودي		
المقيم فاليوسترات (ValuStrat)	8,050,000 ريال سعودي		
المتوسط	7,875,000 ريال سعودي		
العائد التأجيري خلال الثلاث سنوات الماضية			
لا ينطبق وذلك كون المستأجر هو المالك للمبنى الذي يمارس نشاطه من خلاله.			

العقار السادس: معرض مفروشات المطلق العليا	موقع:
معرض مفروشات المطلق تحت مسمى العلامة التجارية جنة المفروشات لشركة المطلق القابضة ويقع على طريق العليا في الجهة المقابلة من برج المملكة في حي الورود بمدينة الرياض ويتكون من دورين أرضي وأول وعدد 66 موقف لخدمة المعرض.	

معلومات الأصل	
إسم العقار	مفروشات المطلق (جنة المفروشات).
نوع العقار	تجاري.
الموقع	الرياض – طريق العليا، حي الورود.
مساحة الارض	4,144 متر مربع.
مساحة البناء	4,960 متر مربع.
المالك	شركة المطلق القابضة.
رقم الصك وتاريخه	410111050263 وتاريخ 1439/09/15هـ
تاريخ شهادة إتمام البناء	لايوجد شهادة اتمام بناء وذلك كون المبنى أنشئ في فترة لم تكن شهادات اتمام البناء قد اعتمدت بعد علما أن رخص التشغيل والتصاريح الحكومية المطلوبة لتشغيل الأصل موجودة وسارية المفعول. *يتعهد مدير الصندوق بإستخراج شهادة إتمام بناء للأصل خلال مدة الـ 12 شهر بعد موافقة الهيئة على الصندوق وفي حال لم يتمكن من ذلك فسيكون مدير الصندوق هو المسؤول أمام الصندوق وأمام مالكي الوحدات في حال وقع ضرر بسبب عدم استخراجها وقد تم تحديد مقدار الضرر عبر افتراض أسوأ وأقصى إحتمال وهو تسييل الأصل بقيمة الأرض فقط وذلك في حال عدم القدرة على إعادة تأجير العقار المذكور عند خروج المستأجر الحالي بسبب عدم وجود شهادة إتمام البناء، ويكون مقدار الضرر الأقصى في هذه الحالة حسب تقدير مدير الصندوق بناءا على الفرق بين متوسط قيمة الأرض المقدرة من قبل اثنين من المقيمين المعتمدين وقيمة الاستحواذ على الأصل من قبل الصندوق وهو ما يعادل 11.5 مليون ريال.
تاريخ تشغيل الأصل	1409/01/02هـ
عمر البناء	30 سنة.
عدد الأدوار	أرضي + دور أول
مكونات البناء	يتكون من دورين أرضي وأول وعدد 66 موقف لخدمة المعرض ويستخدم كمعرض المطلق للأثاث.
قيمة شراء الأصل	50,000,000 ريال سعودي.
العقود التأجيرية	
عقود الايجار الحالية	عقد رئيسي واحد.
المستأجر الرئيسي	شركة المطلق القابضة. وتكون الدفعات الايجارية مستحقة للصندوق عند نقل ملكية العقار الى أمين حفظ الصندوق حيث يتم دفعها بشكل نصف سنوي.

علاقة المستأجرين بالمالك	المالك هو نفسه المستأجر.
المساحة التأجيرية (متر مربع)	4,960
الإيجار السنوي (ريال سعودي)	4,075,000 ويزيد بنسة 7% كل خمس سنوات.
سعر المتر التأجيري (ريال سعودي)	821
مدة العقود	خمسة عشر سنة تبدأ بعد نقل ملكية الأصل الى الصندوق. وتكون أول خمس سنوات منها ملزمة غير قابلة للإنهاء.
التأجير بالباطن	يسمح للمستأجر بالتأجير من الباطن بعد موافقة مدير الصندوق.
نسبة إشغال الأصل (%)	%100
التأمين	يتعهد المستأجر للمؤجر على تأمين العقار وكل بند ذو طبيعة قابلة للتأمين قائم عليه، بما في ذلك كافة ثوابت وتركيبات المبنى، خلال مدة عقد الايجار ضد المخاطر المؤمن ضدها، ويتم الحفاظ على ذلك التأمين وفقا لمتطلبات عقد الايجار وكافة المتطلبات التشريعية. تمتد التغطية لتشمل كامل تكلفة إعادة المبنى إلى حالته الأصلية بما في ذلك تكاليف التصاريح والهدم وتكاليف إعادة الإنشاء
حق الشفعة	للمستأجر حق الشفعة في شراء العقار عند رغبة مدير الصندوق بالبيع طوال مدة الايجار.
إنهاء العقود	عقد ملزم غير قابل للإنهاء للخمس سنوات الاولى.
الضمانات	لا يوجد
النظام المطبق	الأنظمة والقوانين السارية في المملكة العربية السعودية.
عقد إدارة الأملاك	
مدير الأملاك	تتم أدارة الأملاك من قبل المستأجر بحسب عقد وكالة الخدمات الموقعه معه.
تفاصيل العقد	لا يوجد بما ان المستاجر هو المسؤول عن ادارة و صيانة المبنى.

العائد التأجيري خلال الثلاث سنوات القادمة

العام	**2019**	**2020**	**2021**
إجمالي الإيجار (ريال سعودي)	4,075,000	4,075,000	4,075,000
صافي الدخل التشغيلي (ريال سعودي)	4,075,000	4,075,000	4,075,000
العائد التشغيلي (%)	%8,15	%8,15	%8,15

متوسط التقييم الايجاري للأصل وفقا للأسعار السائدة في السوق بحسب تقرير المقيمين المعتمدين كما في 2018/11/26م (في سبيل المقارنة مع الاسعار الايجارية للعقود الموقعة)	
المقيم وايت كيوبز (white cubes)	4,216,000 ريال سعودي
المقيم فاليوستراتس (ValuStrat)	4,121,760 ريال سعودي
المتوسط	4,168,880 ريال سعودي
العائد التأجيري خلال الثلاث سنوات الماضية	
لا ينطبق وذلك كون المستأجر هو المالك للمبنى الذي يمارس نشاطه من خلاله.	

جدول يوضح تركيز نسب الايجارات		
إسم المستأجر	قيمة الايجار (ريال سعودي)	النسبة من مجموع عوائد الصندوق
شركة المشاريع الأولى	12,000,000	*%25,3
السيد عدنان بن حمد بن حمود الخميس	4,000,000	%8.4
شركة الخريف للاستثمار	4,271,650	%9
شركة المخازن والخدمات المساندة	7,272,350	%15,4
شركة أيار العقارية	6,050,000	%12,8
السيد عبدالعزيز ابراهيم العجلان	1,650,000	%3.5
شركة المطلق القابضة	12,075,000	*%25,5
المجموع	47,319,000	%100

*يعتزم مدير الصندوق بالقيام بعدة استحواذات لأصول جديدة عبر الاقتراض أو رفع رأسمال الصندوق خلال السنة الأولى من بعد الطرح وهذه الإستحواذات ستزيد من تنوع أصول الصندوق والمستأجرين بحيث سيكون تركيز الايجارات أقل من 25 % وسيتم التأكد من عدم تجاوز الصندوق لنسب التركيز المحددة من قبل هيئة السوق المالية طوال فترة الصندوق.

يعتزم الصندوق الاستحواذ على الأصول الأولية من خلال شركة ذات غرض خاص (شركة ذات مسؤولية محدودة تم انشائها من قبل امين حفض الصندوق تحت مسمى شعاع ريت واحد المحدودة) حسبما يراه مدير الصندوق أنه في مصلحة الصندوق ومالكي الوحدات.

يقر مدير الصندوق بخلو الأصول الأولية من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقارات أو تشغيلها، ويقر كذلك بسلامة العقارات فنياً وخلوها من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقارات أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

2- سياسات تركز الاستثمار

سوف ينفذ الصندوق استثماراته طبقا لحدود تركز الاستثمارات التالية:

نوع الاستثمار	نسبة التخصيص
استثمارات مدرة للدخل في عقارات متعددة الاستخدامات وعقارات مستخدمة في القطاعات السكنية، والتجارية، والصناعية، والزراعية، و المكتبية والبيع بالتجزئة والخدمات اللوجستية والضيافة والرعاية الصحية والتعليم.	لا تقل عن 75% إلى 100% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة.
• استثمارات أنشطة التطوير العقاري • استثمارات في صناديق اسواق النقد السعودية وفي صناديق أدوات الدين • الاستثمار في شركات عقارية مدرجة في السوق المالية السعودية. • الاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية الاخرى المتداولة في السوق المالية السعودية وفي صناديق الاستثمار العقارية الخاصة والعامة المرخصة من قبل هيئة السوق المالية والمتوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية • الاستثمار في عقار خارج المملكة العربية السعودية	لا تزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة.
استثمارات مرابحة قصير ة الأجل بالريال السعودي ويجب ألا تقل درجة التصنيف لكل طرف ذي علاقة بالمرابحة والمُصدر الذي يتعامل معه الصندوق عن A-3 والصادر عن وكالة ستاندرد أند بورز للتصنيف الائتماني، و لا يقل عن تصنيف P-3 صادر عن وكالة موديز للتصنيف االئتماني أو تصنيف F3 لدى أي من وكالة فيتش للتصنيف الإئتماني.	استثمار بحد أقصى 25٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، ولكن يمكن زيادتها إلى 100٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في حالة باع الصندوق أصوله الأساسية واستثمر العائدات النقدية على أساس قصير الأجل في استثمارات مرابحة إلى حين استثمار تلك العائدات في أصول بديلة أو توزيعها على مالكي الوحدات وتكون فترة اتخاذ القرار اما بالتوزيع أو اعادة الاستثمار 90 يوما.
الأراضي البيضاء	لن يستثمر الصندوق في اي اراضي بيضاء

3- البيانات التأجيرية التاريخية والمستهدفة

فيما يلي جدول يحتوي ملخص عن العوائد الإيجارية التاريخية للأصول الأولية (عن السنوات المالية الثلاث الماضية) وتلك المستهدفة بعد الاستحواذ عليها من قبل الصندوق.

إسم العقار	2016	2017	2018	*2019	*2020	*2023 – 2021
إيليت مول	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	16,000,000	16,000,000	16,000,000

مركز الندى التجاري	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	6,050,000	6,050,000	6,050,000
مستودعات الخريف	لا ينطبق	9,672,000	11,255,400	11,255,400	11,255,400	11,255,400
مبنى يورو السكني	1,820,000	1,904,000	1,960,000	1,650,000	1,650,000	1,650,000
مفروشات المطلق رومز	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	8,000,000	8,000,000	8,000,000
مفروشات المطلق العليا	لا ينطبق	لا ينطبق	لا ينطبق	4,075,000	4,075,000	4,075,000

*القيمة الايجارية الصافية بعد الإستحواذ حسب العقود الموقعة

4- حقوق الحصول على تمويل وسياسات مدير الصندوق في هذا الشأن

يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن 50٪ من القيمة الإجمالية لاصول الصندوق ، وفقاً لآخر بيانات مالية مدققة. ويجوز رهن أصول الصندوق عبر اصدار صكوك رهن من قبل مؤسسة مالية ممولة للصندوق وذلك ضماناً للتمويل بحسب تعليمات وتعاميم مؤسسة النقد النافذه وقت التمويل وسوف تستند شروط أي تمويل على أساس عدم الرجوع على مالكي وحدات الصندوق بخصوص هذا التمويل. ولا تتجاوز المسؤولية القصوى لكل مالك وحدات أمام الصندوق قيمة استثماره في الصندوق.

5- وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق

يجوز للصندوق استثمار المبالغ النقدية المتوفرة لدى الصندوق في عمليات مرابحة بشكل مؤقت، على أن لا يتجاوز مثل هذا الاستثمار نسبة بحد أقصى 25٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة، ولكن يمكن زيادتها إلى 100٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في حال باع الصندوق أصوله الأساسية واستثمر العائدات النقدية على أساس قصير الأجل في استثمارات مرابحة إلى حين استثمار تلك العائدات في أصول بديلة أو يتم توزيعها على مالكي الوحدات.على أن لا تتعدى فترة اتخاذ القرار فيما يخص ذلك 90 يوم من بيع العقارات

ويمكن تنفيذ تلك الاستثمارات المؤقتة لدى أي بنك خاضع لمراقبة مؤسسة النقد العربي السعودي، أو في صناديق استثمار عامة متوافقة مع الشريعة يديرها مدير الصندوق وسيتم اعفائها من الرسوم أو لدى أي مدير صندوق استثمار آخر مرخص من هيئة السوق المالية، وتجنباً للشك، يجب ألا تقل درجة التصنيف لكل طرف ذي علاقة بالمرابحة والمُصدر الذي يتعامل معه الصندوق عن A-3 والصادر عن وكالة ستاندرد أند بورز للتصنيف الائتماني، و لا يقل عن تصنيف P-3 صادر عن وكالة موديز للتصنيف االئتماني أو تصنيف F3 لدى أي من وكالة فيتش للتصنيف الإئتماني.

إضافةً إلى ذلك، يجب ألا تتعدى نسبة استثمارات الصندوق في صناديق أسواق النقد السعودية وفي أدوات الدين وفي أسهم شركات عقارية مدرجة في السوق المالية السعودي، وفي صناديق الاستثمار العقارية المرخصة من قبل هيئة السوق المالية والمتوافقة مع ضوابط الهيئة الشرعية نسبة 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

6- كيفية استخدام متحصلات الطرح

سيستخدم مدير الصندوق متحصلات الطرح العام و مقداره 591,500,000 ريال سعودي لغرض الاستحواذ على الأصول الاولية و تغطية تكاليف الاستحواذ و الهيكلة على النحو التالي، و كما هو ملخص في الجدول ادناه:

(1) 286,350,000 ريال سعودي نقداً يتم تخصيصه من متحصلات الطرح العام لتدفع لبائعي الأصول الأولية.
(2) 286,350,000 ريال سعودي عن طريق إصدار وحدات في الصندوق مقابل المساهمة العينية لبائعي الأصول الاولية

(3) 18,800,000 ريال سعودي لتغطية المصاريف وهي تكاليف هيكلة رأسمال الصندوق وأتعاب الوساطة ، ويتم استخدام أي رصيد متبقي لسداد مصاريف الرأسمال العامل

المساهمة العينية	%48،41
المساهمة النقدية	%51،59
إجمالي مبلغ الطرح	591,500,000 ريال سعودي
حجم الطرح المستهدف (نقدا)	305,150,000 ريال سعودي
حجم الطرح المستهدف (عينيا)	286,350,000 ريال سعودي
الاستحواذ على الأصول الأولية	572،700،000 ريال سعودي
مصاريف هيكلة رأس المال و أتعاب الوساطة.	18،800،000 ريال سعودي

7- **نسب الاشتراكات مقابل المساهمات النقدية والعينية**

يطرح الصندوق 59,150,000 وحدة لمالكي الوحدات من الجمهور بسعر طرح أولي يبلغ 10 ريال سعودي (عشرة ريال سعودي) للوحدة الواحدة. ويبلغ حجم الطرح المستهدف 591,500,000 ريال سعودي حيث سيتم تخصيص مبلغ مقداره (305,150,000 ريال سعودي) على شكل مساهمات نقدية ومبلغ 286,350,000 ريال سعودي على شكل مساهمات عينية وستطبق فترة حضر لمدة 12 شهر من تاريخ الإدراج على الملاك العينيين الذين يملكون 5% أو أكثر وقت الطرح، ومن المستهدف توزيع مبلغ الطرح على النحو التالي في يوم الإدراج:

مالكي الوحدات	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي حجم الصندوق	طريقة الاشتراك
خالد بن عبدالعزيز بن محمد بن نفجان	10,075,000	100,750,000	%17,0329	عيني
وداد بنت عبدالعزيز بن عبدالمحسن التويجري	3,500,000	35,000,000	%5.9171	عيني
شركة أبناء عبدالله ابراهيم الخريف*	6,500,000	65,000,000	%10.9890	عيني
عبدالعزيز بن ابراهيم بن عبدالله العجلان	960,000	9,600,000	%1.6229	عيني
شركة المطلق القابضة**	7,600,000	76,000,000	%12,8486	عيني
مالكي الوحدات من الجمهور	30,515,000	305,150,000	%51.59	نقدي
الإجمالي	**59,150,000**	**591,500,000**	**%100**	**نقدي / عيني**

*بيان لملاك الشركة (ملحق ط)

** بيان لملاك الشركة (ملحق ط).

8- **الإدارة النشطة**

يعتمد مدير الصندوق على فريق استثمار ذو خبرة وعلى مستشارين واستشاريين خارجيين لإجراء تقييم للقطاعات الأكثر جاذبية في سوق الاستثمار العقاري. وسوف تتم إدارة أصول الصندوق من قِبل فريق ذي خبرة ومتخصص في مجال الاستثمارات العقارية. وبالإضافة إلى ذلك، يعتزم مدير الصندوق تعيين مدراء متمرسين لإدارة استثمارات الصندوق، وقد يكون مدراء الأملاك أيضاً مستأجرين للعقارات التابعة للصندوق.

9- عملية اتخاذ القرار الاستثماري

وفي سبيل السعي وراء فرص جديدة في السوق العقاري، فإن مدير الصندوق سوف يتبنى عملية استثمارية من أجل تحديد الفرص وتنفيذ التعاملات بشكل فعّال بما يتماشى مع السياسات الداخلية التي يضعها فريق الاستثمار التابع لمدير الصندوق.

يقوم مدير الصندوق بتقييم أي فرصة استثمارية جديدة باتباع الاجراءات التالية:

يقوم مدير الصندوق بإجراء دراسة شاملة نافية للجهالة لكل استثمار محتمل، بما في ذلك الأصول الأولية، تتفق مع العملية المبينة أدناه:

تحديد الصفقة

سوف يحدد مدير الصندوق فرص الاستثمار العقاري المتاحة للصندوق من خلال شبكة علاقات العمل الخاصة به وشراكات المشاريع المشتركة. وتضم هذه الشبكة (على سبيل المثال وليس الحصر) الشركات التابعة ومتخصصي القطاع العقاري وشركات الوساطة والمطورين العقاريين والمستشارين الموثوقين والأفراد من ذوي الثروات والمكاتب العائلية. ويتم فحص جميع الفرص الاستثمارية التي تم تحديدها بدقة ومن ثم اختيارها للخضوع لمزيد من الإجراءات وفقاً لأهداف الصندوق الاستثمارية وسياساته.

المراجعة المبدئية والموافقة على مذكرة الاستثمار الداخلية

بمجرد تحديد أحد الفرص الاستثمارية المحتملة، يقوم فريق الإستثمار التابع لمدير الصندوق بإجراء مراجعة مبدئية للفرصة المحتملة من أجل فهم المخاطر والعوامل المؤثرة في قيمة الصفقة لتحديد مدى ملاءمتها وتوافقها مع الصندوق. وتستلزم المراجعة المبدئية إجراء تحليل شامل لأساسيات الاستثمار المحتمل وظروف وتوقعات السوق والبيئة التنظيمية والمنافسة ومحركات النمو من أجل مساعدة فريق الإستثمار التابع لمدير الصندوق على وضع خطة عمل ونموذج مالي، وبعد ذلك يقوم الفريق بمزيد من التفاوض مع البائع من أجل تأمين الصفقة بناءً على معايير الاستثمار.

وبناءً على النتائج الإيجابية من المراجعة المبدئية وقرار متابعة فرصة الاستثمار المعنية، يعد فريق الإستثمار مذكرة حول الفرصة المعينة للموافقة عليها من قبل مدير الصندوق. وتشير المذكرة إلى مبررات واستراتيجية الاستثمار، ودراسة تحليلية للسوق، واستراتيجية التخارج من الاستثمار إضافة للمخاطر وسبل التخفيف من أثرها، والعوائد المستهدفة ومتطلبات رأس المال وميزانية للدراسات المختلفة. وتتيح الموافقة المبدئية على المذكرة الفرصة لفريق الإستثمار لتأمين الصفقة بناء على المعايير المعتمدة للاستثمار.

التفاوض بشأن الصفقة

يواصل ممثلو مدير الصندوق في هذه المرحلة المفاوضات مع البائع من أجل الاتفاق على الشروط والأحكام الرئيسية المحددة للصفقة ذات الصلة وفقاً للمعايير المعتمدة للاستثمار. وسوف تتضمن شروط وأحكام الصفقة عناصر تجارية (على سبيل المثال التسعير وشروط الدفع واتفاقيات الإيجار واتفاقيات الإدارة) والتفاصيل التعاقدية (على سبيل المثال والتعهدات والضمانات) التي سوف تشّكل أساس الاتفاقيات المتعلقة بالصفقة.

وعندما يتوصل مدير الصندوق والبائع إلى اتفاق بخصوص الشروط والأحكام الرئيسية للصفقة، يبرم الطرفان اتفاقية مبدئية ملزمة تتكون من قائمة من الشروط الواجب تحقيقها مسبقاً على النحو الذي يحدده مدير الصندوق. وسوف يخضع إتمام الصفقة لتلبية الشروط الواجب تحقيقها مسبقاً من خلال عملية تقصي شاملة نافية للجهالة يقوم بها مدير الصندوق أو من ينوب عنه خلال الفترة الحصرية (إن وجدت) وفقاً للاتفاقية المبدئية.

ويحصل مدير الصندوق على تقييمين من قبل مقيمين اثنين مستقلين معتمدين من قِبل الهيئة السعودية للمقيمين

المعتمدين لأي نوع من الأصول يتم اقتراح الاستحواذ عليها من جانب الصندوق بغرض التعرف على القيمة السوقية العادلة وفقا لمعايير التقييم المعتمدة من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، ويقوم مدير الصندوق بالتفاوض مع البائع مستدلا بقيم التقريرين مستهدفا عدم تجاوز سعر الشراء لأي عملية استحواذ القيمة الأكبر لأي من التقييمين المستقلين بما يتناسب مع غرض الاستثمار وطبيعة الأصل.

التقصي النافي للجهالة والموافقة النهائية

يقوم فريق الإستثمار التابع لمدير الصندوق بعملية تقصي شامل نافي للجهالة من أجل التحقق والتثبت من العناصر الهامة في خطة العمل. وسوف تنطوي عملية التقصي النافية للجهالة على تقييم مفصل للاستثمار المحتمل، بالإضافة إلى تعيين احد المتخصصين والخبراء وسوف تتضمن بشكل عام (على سبيل المثال وليس الحصر) الجوانب الآتية:

التحليل المالي والتمويل؛ و

النواحي القانونية والهيكلة؛ و

المشورة الضريبية؛ و

بحوث السوق؛ و

التقييم، و

المسائل البيئية؛ و

المراجعة الهندسية والفنية؛ و

الأمور التنظيمية والتخطيط.

وبعد النتائج الإيجابية لعملية التقصي النافية للجهالة واستيفاء الشروط المسبقة وفقا للاتفاق المبدئي، يقدم فريق الإستثمار مذكرة استثمار للحصول على الموافقة النهائية من مدير الصندوق. وستوفر مذكرة الاستثمار ملخص لكامل نتائج عملية التقصي النافية للجهالة، إضافةً إلى توصية حول المضي قدما بالصفقة، فضلا عن الخطوات النهائية ومتطلبات رأس المال لإتمام الصفقة. وتتيح الموافقة النهائية لفريق الإستثمار إتمام وإغلاق الصفقة.

إغلاق الصفقة

خلال مرحلة إغلاق الصفقة، يتولى فريق الإستثمار إتمام صفقة الاستثمار من خلال تحرير الاتفاقيات المتعلقة بالصفقة (على سبيل المثال، اتفاقيات البيع والشراء) وتنفيذ الصفقة والهياكل المالية واستغلال رأس المال المطلوب من الصندوق وفقاً للشروط والأحكام المتفق عليها وسحب التمويلات بناءً على تسهيلات بنكية (إن وجدت).

إدارة الأصول

الغرض من مرحلة إدارة الأصول هو استخلاص قيمة إضافية من جميع الاستثمارات التي قام بها الصندوق خلال فترة الاحتفاظ بالاستثمار. وسوف يكون مدير الصندوق، مدعوماً بالمديرين العقاريين ذوي الصلة وغيرهم من مديري الأصول المستقلين (حيثما ينطبق)، مسئولاً عن الإدارة المستمرة ومراقبة المخاطر المتعلقة بالمحفظة الاستثمارية للصندوق مقابل خطة العمل، بالإضافة إلى وضع استراتيجيات إضافة القيمة من أجل تعظيم العائدات لمالكي الوحدات. ومن خلال برنامج شامل وجاد للإشراف على الاستثمارات.

التخارج من الاستثمارات

يكون أمام مدير الصندوق مسارات محتملة محددة ومقيمة للتخارج من الاستثمارات وذلك من أجل تعظيم قيمة التصرف في الاستثمار وفقاً لظروف السوق السائدة واستراتيجية التخارج المحددة مسبقاً. وتضع عملية التقييم في الاعتبار حالة السوق العقارية الحالية، وبيئة الاستثمار وإمكانية تسويق الأصول واستحقاق دورة الأصول وأي عمليات تصرف مثمرة تؤدي إلى ارتفاع أداء الصندوق.

وبعد تحديد فرصة تخارج لاستثمار معين، قد يتم التخارج عن والتصرف بأصول الصندوق في أي وقت خلال مدة الصندوق في حال ارتأى مدير الصندوق أن ذلك يعزز العوائد للصندوق

كجزء من عملية اتخاذ القرارات الاستثمارية، يمكن لمدير الصندوق اللجوء إلى الاستعانة بخدمات استشارية من الغير، عند الحاجة، لمثل تلك الخدمات.

وأما بالنسبة للإستثمارات الأخرى كصناديق النقد وغيرها من الاستثمارات المسموح للصندوق الاستثمار بها فسيتم تطبيق أفضل الممارسات المتعارف عليها والسياسات المطبقة لدى مدير الصندوق من أجل اتخاذ القرار الأمثل لصالح المستثمرين والتي تشمل الآتي:

تحديد الهدف الأساسي للاستثمار

يتم تحديد هدف الاستثمار والذي قد يكون قصير الأجل مثل استثمار السيولة المتوفرة لدى الصندوق أو الدخول في استثمارات طويلة الأجل كالدخول في صناديق استثمارية تتوافق مع الاستثمارات المسموحة للصندوق وتتوافق مع اهدافه الاستراتيجية.

تجميع المعلومات اللازمة لاتخاذ القرار

دراسة جميع الخيارات الاستثمارية المتوفرة والتي تتوافق مع استراتيجية وهدف الصندوق وتحديد الأمثل منها عبر قياس اداء هذه الاستثمارات التاريخية وسابقة أعمال القائمين على هذه الاستثمارات.

تقييم العوائد المتوقعة للفرص الاستثمارية المقترحة.

يتم تقييم الأثر الايجابي الذي سينعكس على الصندوق من دخوله في هذه الاستثمارات ومدى ملاءمتها مع العائد المتوقع والمطلوب من المستثمرين.

اختيار الفرصة الاستثمارية المناسبة للأهداف المحددة

اختيار الإستثمار وتحديد أطر معينه لآلية الدخول والتخارج وعمل التقصي اللازم والفحص النافي للجهالة قبل الاستثمار في الفرصة المطروحة.

الأشخاص المسجلين المشاركين في عملية اتخاذ قرارات الاستثمار في الصندوق

- عمر الجارودي / الرئيس التنفيذي، شعاع كابيتال العربية السعودية
- باسل برقاوي / الرئيس التنفيذي للعمليات، شعاع كابيتال العربية السعودية
- فيصل الزقدي / مسؤول ادارة الاصول العقارية، شعاع كابيتال العربية السعودية

10- هيكل الملكية

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

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

11- الالتزام 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.

و- مخاطر الاستثمار في الصندوق

ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر عديدة وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر ذلك 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 فيما قد يكون لها تأثير سلبي على منظورات الصندوق وعمله. ولا يمكن تقديم أي ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق هدف الاستثمار أو بأن المستثمرين سيتلقون عائداً على رأس مالهم.

الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة، 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 وسيتم اضافة مستوى الخطر حسب تقدير مدير الصندوق بين قوسين بجانب كل من المخاطر أدناه.

1- عوامل المخاطر المرتبطة بالصندوق

<u>مخاطر عدم وجود ضمان لعوائد الاستثمار</u>: ليس هناك ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق عوائد لمستثمريه أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات المبينة في هذه الشروط والأحكام. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جميع رأس المال الذي استثمروه. ولا يمكن تقديم ضمان بأن العوائد 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 وقد تختلف عن الإحصائيات الواردة في هذه الشروط والأحكام.

<u>مخاطر نقل ملكية أصول الصندوق الى أمين الحفظ</u> :قد يواجه الصندوق بعض الصعوبات عند نقل ملكية الاصول الى الصندوق وهو ما قد يؤدي الى تأخير الادراج والتداول لوحدات الصندوق.

<u>المخاطر الخاصة بأصول الصندوق:</u> قد يترتب على الصندوق بعض المخاطر التي تتعلق بأصول الصندوق مثل تركيز الايجارات على مستأجر واحد والإنهاء المبكر للعقود الإيجارية التي لا يوجد لها ضمانات والمخاطر التي قد تنشأ بسبب عدم وجود شهادة إتمام بناء لأحد أصول الصندوق ومخاطر عدم الحصول على الموافقات البلدية والحكومية المطلوبة لتشغيل أي من الأصول مستقبلا.

<u>مخاطر عدم وجود شهادة اتمام بناء للعقار الخاص بمفروشات المطلق:</u> قد يترتب على الصندوق مخاطر خاصة بأحد

أصولة المتمثلة بمفروشات المطلق في حي الورود بسبب عدم وجود شهادة اتمام بناء لهذا الأصل وهو ما قد يؤثر على إمكانية إعادة تأجير المعرض في حال خروج المستأجر الحالي وقد تم تحديد مقدار الضرر عبر افتراض أسوأ وأقصى إحتمال وهو تسييل الأصل بقيمة الأرض فقط وذلك في حال عدم القدرة على إعادة تأجير العقار المذكور عند خروج المستأجر الحالي بسبب عدم وجود شهادة إتمام البناء، ويكون مقدار الضرر الأقصى في هذه الحالة حسب تقدير مدير الصندوق بناءا على الفرق بين متوسط قيمة الأرض المقدرة من قبل اثنين من المقيمين المعتمدين وقيمة الاستحواذ على الأصل من قبل الصندوق وهو ما يعادل 11.5 مليون ريال.

مخاطر عدم وجود ضمانات ايجارية لبعض أصول الصندوق : لا يوجد ضمانات ايجارية لبعض أصول الصندوق وقد يترتب على ذلك الانهاء المبكر للعقود في حال عدم التزام المستأجرين بالدفعات الايجارية وبذلك ينتج عنه نقص في ايرادات الصندوق والتي بدورها ستؤثر سلبا على نسبة توزيع الأرباح للمستثمرين.

مخاطر السجل التشغيلي المحدود للصندوق : 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 (بما في ذلك إدارة الأصول الأولية) إلا 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، إلى حدٍ ما.

مخاطر سيولة السوق: يعتزم الصندوق التقدم بطلب لكي يتم قبول الوحدات للتداول في السوق المالية السعودية (تداول). ولا ينبغي النظر إلى قبول هذا الطلب كضمان او إشارة إلى أنه سوف تكون هناك سوق سائلة للوحدات أو أنها سوف تتطور، أو إنها في حال لم تتطور سوف تستمر إلى أجل غير مسمى عقب القبول. وفي حال عدم نشوء سوق ذات سيولة عالية، فقد تتأثر أسعار تداول الوحدات على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، في حال عدم افتتاح هذه السوق، فقد يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً أو التعاملات المقررة على الوحدات تأثير سلبي كبير على السعر السوقي للوحدات، وبالتالي فإنه سيكون من الصعب تنفيذ العمليات أو العمليات المطلوب تسييلها والمتعلقة بعدد كبير من الوحدات بسعر ثابت نظراً لحجم ومستوى السيولة في السوق القائم. وقد تعني الأعداد المحدودة من الوحدات و / أو مالكي الوحدات وجود سيولة محدودة في هذه الوحدات والتي قد تؤثر سلبًا على: (1) قدرة المستثمر على تحقيق بعض أو كل استثماراته. و/أو (2) السعر الذي يمكن للمستثمر أن يؤثر فيه على مثل هذا الاستحقاق؛ و / أو (3) السعر الذي تتداول به هذه الوحدات في السوق الثانوية. بالإضافة إلى ذلك، قد يتم إصدار نسبة كبيرة من الوحدات لعدد محدود من المستثمرين ، مما قد يؤثر سلبًا على إيجاد سوق نشطة وسائلة للوحدات.

مخاطر التغيرات في الأسعار وتقلبات السوق: 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 ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل واتجاهات 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 التغيرات في الظروف الاقتصادية العامة : يمكن أن تؤثر التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك أسعار الفائدة وظروف التوظيف والمنافسة والتطورات التكنولوجية والأحداث والاتجاهات السياسية والدبلوماسية والأنظمة الضريبية، تأثيراً جوهرياً وسلبياً على أعمال الصندوق وأدائه المستقبلي. وعلى وجه الخصوص ، فقد تؤدي الزيادات في أسعار الفائدة إلى أن يطلب المستثمرون عوائد أعلى للتعويض عن الزيادات في تكلفة المال وتكلفة الفرص. كما قد تتأثر الجاذبية المقارنة للوحدات كاستثمار كنتيجة، وبالتالي سوف ينخفض مستوى الطلب على الوحدات مما قد يؤثر سلبا على سعر

الوحدات في السوق. ويجوز للصندوق أن يستخدم التمويل وبالتالي فإن الزيادات في أسعار الفائدة في أسواق الديون قد توثر على تكلفة تمويل الصندوق. كما قد تؤثر التغيرات في أسعار الفائدة أيضًا على أسعار رؤوس الأموال التي قد تؤثر بدورها على التقييمات في قطاع العقارات بشكل عام.

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

مخاطر التوزيعات: إذا اخذنا بالاعتبار أنه ينبغي على الصندوق وفقاً للوائح ذات الصلة أن يوزيع 90% على الأقل من صافي أرباحه السنوية على مالكي الوحدات، فلا يوجد ضمان بأن المبالغ الموزعة سوف تظل على نفس المستوى حيث أن الصندوق قد يكون عرضة للزيادة في التكاليف (التي تشمل النفقات الرأسمالية في حال الحاجة إلى أعمال تجديد واسعة النطاق) أو انخفاض في الايرادات (على سبيل المثال في حال عدم تحصيل مبالغ الدخل من الايجارات).

بالإضافة إلى جعل التوزيعات متوالية، فقد يتم أيضا تقييد حرية الصندوق من تقديم أي توزيعات على الإطلاق من جانب الممولين، وفقا لاتفاقيات التمويل (حيث يجب دفع الفائدة للبنك قبل توزيع الارباح) أو غير ذلك، ويحق لممولي الصندوق في ظروف معينة (مثل متابعة حدوث تقصير بموجب أي ترتيبات التمويل) أن يكون لهم الحق في السيطرة على التدفقات النقدية للصندوق واستخدام هذه التدفقات النقدية لسداد المبالغ الأصلية المستحقة بموجب ترتيبات التمويل. وقد يؤدي توقف التوزيعات أو انخفاض مبلغ التوزيعات المقدمة إلى مالكي الوحدات إلى انخفاض قيمة وسعر تداول الوحدات في سوق الأسهم السعودية، تداول.

مخاطر الزيادة في أتعاب الإدارة بالنسبة لدخل الصندوق: يدفع الصندوق رسوم إدارية إلى مدير الصندوق ما يعادل نسبة من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، في الحالات التي تكون فيها إيرادات الإيجار العائدة للصندوق ثابتة لفترة معينة من الوقت. ومن المتوقع أن تتغير القيمة الإجمالية لأصول الصندوق من وقت لآخر، وبالتالي قد ينتج عنها انخفاض أو زيادة في أتعاب الإدارة المدفوعة إلى مدير الصندوق. وفي حالة حدوث زيادة في القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، فستزداد أتعاب الإدارة كنسبة مئوية من الدخل السنوي الثابت للصندوق مما قد يؤثر سلباً على العوائد الدورية لوحدات الصندوق.

المخاطر الخاصة برسوم ترتيب التمويل : قد يترتب على الصندوق دفع رسوم ترتيب تمويل عند عملية اعادة التمويل للقروض التي انتهت فترتها التمويلية ولم يتمكن مدير الصندوق من بيع الأصول لسدادها و تبلغ هذه الرسوم 1.5% كما هو موضح في جدول الرسوم فقرة (ي _ 1) ويتم دفع هذه الرسوم عند حصول مدير الصندوق على إعادة تمويل من نفس البنك الممول أو أي بنك أخر.

مخاطر عمليات البيع الكبيرة لوحدات الصندوق: قد تؤدي عمليات البيع اللاحقة من جانب مالكي الوحدات لعدد كبير من الوحدات إلى تخفيض سعر الوحدة 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 السعر السوقي للوحدات.

مخاطر انعكاس القيمة الأساسية لاستثمارات الصندوق: قد لا يعكس سعر السوق المتداول للوحدات قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق. كما تتعرض أسواق المال لتقلبات كبيرة في الأسعار وحجم التعاملات من وقت لآخر، فقد يؤدي هذا الأمر، بالإضافة إلى الظروف الاقتصادية والسياسية وغيرها، إلى التأثير السلبي والكبير على السعر السوقي للوحدات. وبصفته صندوق تداول عام، قد يتأثر سعر الوحدة الواحدة بعدد كبير من العوامل، والتي يقع العديد منها خارج سيطرة الصندوق أو مدير الصندوق وبعض هذه العوامل يتعلق بالصندوق وعملياته بحيث يؤثر بعضها على الاستثمار العقاري أو أسواق

الأسهم بصفة عامة.

مخاطر تكرار حساب صافي قيمة الأصول: يتم تحديد قيمة الأصول العقارية للصندوق مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر، ومع ذلك، قد تتغير قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق في الفترة الواقعة بين مواعيد التقييمات. وبناءً على ذلك، يجوز أن يستند السعر السوقي للوحدات إلى المعلومات التاريخية وقد لا يعكس هذا السعر القيمة الحالية لاستثمارات الصندوق الأساسية. علاوة على ذلك، فإنه لا يتم تعديل كافة الرسوم والنفقات إلى حين موعد التقييم التالي. وفي مثل هذه الحالة، فقد لا يعرف مالكو الوحدات قيمة الأصول المحدثة للصندوق خلال هذه الفترة، وبالتالي يجوز لهم التصرف في الوحدات بطريقة قد تؤثر سلبًا على إيرادات وعوائد الاستثمار.

مخاطر قيود الحصول على تمويل لعمليات الاستحواذ المستقبلية : قد تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب اللوائح المنظمة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة والقيود التنظيمية على الإصدارات الجديدة للأسهم إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال عمليات الاستحواذ. ومن المفترَض أن يقوم الصندوق بتوزيع 90% على الأقل من صافي أرباحه السنوية على مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك ومن أجل الحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، فيجب ألا تتجاوز نسب التمويل للصندوق نسبة 50% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة. وكنتيجة لذلك، يمتلك الصندوق قدرة محدودة على تحسين استثماراته العقارية أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على عقارات إضافية. وفي حال اعتزام الصندوق زيادة إجمالي مبلغ الطرح فإنه قد يحتاج إلى طرح وحدات طبقا للوائح هيئة السوق المالية وقانون الشركات السعودي، وإن عملية زيادة إجمالي مبلغ الطرح لصندوق استثمار عقاري هي عملية لم يتم اختبارها حتى الآن وقد يثبت أنها عملية استهلاك للوقت و قد تؤثر سلبًا على السعر السوقي للوحدات.

مخاطر القيود الشرعية :يجب أن تتم استثمارات الصندوق وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية حسبما يحدده المستشار الشرعي. وتنطبق هذه المبادئ على هيكل استثمارات الصندوق 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 لمبادئ الشريعة الإسلامية. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام بالمبادئ الشرعية قد لا يدرس الصندوق امكانية استغلال فرص استثمارية إذا قررت هيئة الرقابة الشرعية وجود أي استثمار مقترح غير ملتزم بضوابط الشريعة الإسلامية 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 المادية التي يمكن تحقيقها لو لم يكن الصندوق مقيد بضوابط شرعية.

وعلاوة على ما تقدم، لا يمكن أن يكون هناك أي تأكيد على مدى شرعية الصندوق أو أي استثمارات للصندوق (بما في ذلك تمويله) والمستأجرين الذين يشغلون أي أصول تابعة للصندوق. ولا يقدم الصندوق أو مدير الصندوق أي تعهد في هذا الشأن. وينبغي تذكير مالكي الوحدات أنه كما هو الحال مع أي وجهات نظر شرعية ، فإن الاختلافات في الرأي ليست أمر طبيعي. ولذلك، يجب على مالكي الوحدات الحصول على مشورة شرعية مستقلة خاصة بهم فيما يتعلق بشرعية الصندوق والاستثمارات المقترحة.

مخاطر التغييرات في ظروف السوق : يعتمد أداء الصندوق المستقبلي بشكل كبير على التغيرات في أوضاع العرض والطلب في القطاع العقاري ذات الصلة، والتي قد تتأثر بالأوضاع الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، وزيادة التنافس الذي ينتج عنه انخفاض قيمة العقارات واحتمال محدودية توفر أموال الرهن العقاري أو زيادة أسعار الرهن العقاري، والتغيرات في العرض والطلب. وقد تؤثر مثل هذه التغيرات في ظروف السوق على قيمة الاستثمارات الرئيسية للصندوق وعلى عائدات المستثمرين.

مخاطر التوقعات الخاطئة : قد يستند قرار الصندوق في الدخول في بعض الاستثمارات على بعض التوقعات التي يتم تحضيرها وطرحها من قبل مدير الصندوق. وتترك التوقعات غير الصحيحة التي يعتمد عليها مدير الصندوق فيما يتعلق بأي من ظروف السوق المذكورة أعلاه تأثير سلبي على أداء الصندوق وعلى العوائد لمالكي الوحدات.

مخاطر عدم المشاركة في إدارة الصندوق : بصفة عامة، لن يكون للمستثمرين أي حق أو صلاحية للمشاركة في إدارة الصندوق أو للتأثير على أي من قرارات الصندوق الاستثمارية. وستناط كافة مسؤوليات إدارة الصندوق بمجلس إدارة الصندوق ومدير الصندوق.

مخاطر الاعتماد على الموظفين الرئيسيين : يعتمد نجاح تطوير 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. وإن عدم وجود فريق إداري ناجح للصندوق قد يؤثر سلبًا على قدرة الصندوق على إدارة العقارات والأصول لديه وعلى قدرته على التفاوض من أجل مصلحة الصندوق والتي قد تؤثر على عائدات الصندوق وقيمة وحداته.

مخاطر التضارب المحتمل للمصالح : قد يواجه الصندوق حالات تضارب مصالح مختلفة بسبب حقيقة أن مدير الصندوق والشركات التابعة له ومديريه وموظفيه وشركائه، قد يشاركون بشكل مباشر أو غير مباشر في مجموعة واسعة من العقارات والأنشطة التجارية الأخرى المشابهة للأنشطة التي يقوم بها الصندوق. لذلك، وإلى الحد الذي تتعارض فيه مصالح مدير الصندوق والشركات التابعة له ومديريه وموظفيه وشركائه مع مصالح الصندوق، فقد يؤثر ذلك على قدرة مدير الصندوق على إدارة الصندوق بشكل موضوعي وقد يؤثر على الاستثمارات الأساسية للصندوق. وعلى العائدات لمالكي الوحدات.

مخاطر تكريس الموظفين : ليس مطلوبا من الأطراف التي يعينها الصندوق (بما في ذلك مدير الصندوق والمدير الإداري للصندوق) تكريس جميع مواردهم للصندوق. ولذلك، فإلى الحد الذي يكرس فيه مسؤول معين عدد من الموظفين للقيام بأعمال ومصالح أخرى غير أعمال الصندوق، فإن ذلك سوف يؤثر سلباً على قدرة الصندوق على تحقيق هدفه الاستثماري وقد يؤثر على التوزيعات على مالكي الوحدات.

2- عوامل المخاطر ذات الصلة بأصول الصندوق

مخاطر عدم توفر الاستثمارات المناسبة : لقد وقع اختيار مدير الصندوق على بعض، وليس كافة، استثمارات الصندوق بتاريخ هذه الشروط والأحكام، ولم يتسنى للمستثمرين في الصندوق فرصة لتقييم المعطيات الاقتصادية والمالية وكذلك المعلومات الأخرى ذات الصلة والخاصة بالاستثمارات المستقبلية، وانما تقتصر المراجعة لمدير الصندوق كما هو مبين في هذه الشروط والأحكام. ولا يمكن أن يكون هناك ضماناً بأن مدير الصندوق سيكون قادراً على تحديد الاستثمارات المستقبلية التي تحقق الأهداف الاستثمارية للصندوق خاصة في بيئة السوق الحالية. كما أن هناك منافسة شديدة في مجال تحديد وهيكلة الاستثمارات المناسبة للصندوق، وينطوي ذلك على درجة عالية من الغموض. وبناءً عليه، فإن عدم قدرة الصندوق على تحديد الاستثمارات التي تناسبه يمكن أن تؤثر بشكل كبير على إمكانية تحقيق الصندوق للعوائد المرجوة وبالتالي انخفاض العائد للمستثمرين.

مخاطر السوق العقاري : يمكن أن تشمل استثمارات الصندوق استثمارات في القطاعات العقارية المتعددة الاستخدام مثل العقارات التجارية العقارات الخدمية والمرافق السكنية. وسوف يعتمد أداء الاستثمارات في هذا القطاع بشكل كبير على التغيرات في مستويات الطلب والعرض، والتي ستتأثر بشكل كبير بالعوامل الاقتصادية والسياسية والأمنية والإقليمية والمحلية إضافة إلى تأثرها بزيادة المنافسة التي تطرحها العقارات الأخرى المشابهة. وتعتمد قدرة الصندوق على تحقيق إيرادات من الإيجار والحفاظ على القيمة العقارية للعقارات إلى حد كبير على قدرة ممتلكات الصندوق العقارية على التنافس بفعالية مع ممتلكات مماثلة. وإذا تمكنت العقارات المماثلة من اجتذاب المستأجرين بشكل أفضل من الصندوق، فقد ينخفض صافي دخل الإيجار من الصندوق في المستقبل نتيجة لانخفاض الطلب من قبل المستأجرين. وإن الانخفاض في صافي إيرادات الإيجار ربما يؤدي إلى انخفاض توزيعات العائد لمالكي الوحدات وقد يتسبب في انخفاض قيمة وسعر تداول الوحدات في سوق تداول.

مخاطر تقلب قيمة العقارات وغير من العقارات الاخرى عموما : سوف تخضع الاستثمارات عقارات الصندوق 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 العرض والطلب المتعلق بالعقارات المتنافسة في منطقة ما (كنتيجة للإفراط في البناء على سبيل المثال) والنقص في إمدادات الطاقة ومختلف المخاطر غير المؤمن عليها أو غير القابلة للتأمين والكوارث الطبيعية واللوائح الحكومية (على سبيل المثال، مراقبة الإيجارات) والتغيرات في الضرائب العقارية والتغيرات في معدلات العوائد وتوافر صناديق الرهن العقاري التي قد تقدم خدمات بيع العقارات الصعبة أو غير العملية أو إعادة تمويلها والالتزامات البيئية والالتزامات المحتملة المرتبطة بالتصرف في الأصول والهجمات الإرهابية والحروب وغيرها من العوامل التي تقع خارج سيطرة مدير الصندوق. ولا يوجد هناك أي ضمان على وجود سوق جاهزة لإعادة بيع الاستثمارات وذلك لأن الاستثمارات عموماً لن تكون سائلة. وقد تنتج عدم السيولة من عدم وجود سوق قائمة للاستثمارات، بالإضافة إلى القيود التعاقدية القانونية المفروضة على إعادة بيعها (بما في ذلك أي قيود مفروضة على عمليات التصرف في الاستثمارات من جانب الممولين الذين قدموا تمويلاً للاستحواذ على الاستثمارات ذات الصلة).

بالإضافة إلى ذلك، قد يكون للتغيرات السلبية في تشغيل أي عقارات أو في الوضع المالي لأي مستأجر تأثيراً سلبياً على المدفوعات الإيجارية التي يتلقاها الصندوق، وبالتالي على قيمة الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات. وقد يتعرض أي مستأجر، من وقت لآخر، للركود وهو الأمر الذي قد يضعف وضعه المالي ويؤدي إلى تخلفه عن سداد المستحقات الإيجارية 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 يستمر الإيجار سارياً.

مخاطر تركيز الإستثمار في القطاع العقاري : قد يستثمر الصندوق في أصول مركزة في قطاع محدد أو مكان جغرافي معين، على سبيل المثال في القطاع العقاري التجاري والعقارات المتعددة الخدمات كالقطاع العقاري المكتبي و/أو قطاع المرافق اللوجستية. وفي حال ركّز الصندوق استثماراته في قطاع واحد أو مكان جغرافي معين، فقد يؤدي ذلك الأمر إلى تعريض الصندوق لخطر الركود الاقتصادي في القطاع أو المكان المعني وذلك بشكل يفوق ما إذا اشتملت محفظة الصندوق الاستثمارية على أصول في قطاع آخر أو قطاعات أخرى. وكنتيجة لذلك، قد يكون لهذا الركود تأثير سلبي جوهري على الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين.

مخاطر نزع ملكية العقارات : يمكن للسلطات الحكومية مصادرة العقارات عند الضرورة للمصلحة العامة (على سبيل المثال، لأغراض إنشاء الطرق السريعة). ومن خلال الخبرة العملية في هذا المجال، فعادة ما يكون سعر الشراء مساوياً للقيمة السوقية. وفي حالة مصادرة العقارات، يتم الاستحواذ على العقار بعد فترة من الاشعار، وهي فترة غير محددة في القانون الحالي الا أنها تطبق وفقًا لقانون محدد. وعلى الرغم من أنه قد يتم دفع التعويض، إلا أن هناك خطراً من أن مستوى التعويض لن يكون كافياً بالمقارنة مع الاستثمارات التي استثمرها فيها الصندوق ومع خسارة الربح/زيادة الاستثمار. وفي حال حدثت المخاطر المذكورة أعلاه، فقد تنخفض توزيعات الأرباح على مالكي الوحدات ، وقد تنخفض قيمة تداول الوحدات في سوق تداول، وقد يخسر صاحب الوحدات كامل أو جزء من رأس المال المستثمر فيها.

مخاطر الاعتماد على الدخل التأجيري : قد يستحوذ الصندوق على استثمارات من خلال استغلال مبالغ الإيرادات التي يتم الحصول عليها من مستأجري الأصول العقارية الرئيسية للصندوق. 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 الوقت. وفي حال تعرض أحد المستأجرين لركود في أعماله أو أي نوع آخر من أنواع الأزمات المالية، فقد يصبح عندها غير قادر على سداد المستحقات الإيجارية في الوقت المناسب أو تجديد عقد إيجاره. وقد يشغل بعض المستأجرين أجزاء كبيرة من الأصول العقارية الرئيسية 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 : بصفتها نوع من الأصول، 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 محفظة الصندوق بشكل أساسي من أصول عقارية، ولهذا، فقد يصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي تعتبر أصولا عقارية كبيرة)، وقد يتعرض السعر لخصم كبير خاصة إذا اضطر الصندوق على التصرف في أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة لأي سبب كان بما في ذلك الحاجة الماسة لمبالغ نقدية للقيام باستثمارات اضافية. وقد يؤدي هذا الأمر إلى تخفيض قيمة الوحدات والتأثير سلباً على أداء الصندوق.

مخاطر التطوير : رغم أن مشاريع التطوير لن تشكل نسبة كبيرة من محفظة الصندوق الاستثمارية، إلا أن مشاريع التطوير العقاري في المملكة تواجه مخاطر عديدة. إن مخاطر الاشتراك في بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل، دون حصر، ما يلي: (1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، و(2) تجاوز التكاليف المحددة، و(3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المستهدفة، و(4) 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. وإن الإنجاز الناجح لتلك المشاريع سوف يترك تأثيرا مباشرا وكبيرا على قيمة الوحدات وأي فشل في ذلك من شأنه أن يؤدي إلى تخفيض التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق.

مخاطر التمويل : من المحتمل أن يحصل الصندوق على تمويلات لتمويل أصول الصندوق وإن هذا التمويل قد يؤثر هذا سلباً على الدخل الذي يحققه الصندوق، أو أن يؤدي إلى خسارة رأس المال الأصلي. وعندما يستخدم الصندوق التمويل، سوف تتعاظم الزيادات والانخفاضات في قيمة محفظة الصندوق. فعلى سبيل المثال، قد يسبب التمويل تغيرات عشوائية في 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 ممول لصالح الصندوق فقط، ويمكن أن يقوم ذلك الممول بالمطالبة بالأصول فور حدوث أي تخلف عن السداد (حسبما هو مشروط في وثائق التمويل) من جانب أي شركة ذات غرض خاص أو من جانب مدير الصندوق أو الصندوق ذاته.

مخاطر إجراءات المنافسين في السوق : 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 أو بيع عقارات مشابهة لتلك التي يمتلكها الصندوق بقيمة أقل من تقويم الصندوق للأصول القابلة للمقارنة، فإن الصندوق قد لا يكون الصندوق قادرا على تأجير عقاراته بأسعار مناسبة أو وفق شروط مناسبة أو قد لا ينجح في ذلك على الإطلاق. وبالتالي، قد يتكبد الصندوق تكاليف ومصاريف إضافية لأغراض صيانة العقارات غير المؤجرة وقد يتعرّض لخسارة الدخل المحتمل كنتيجة لعدم شغل العقارات الأساسية. وبناءً عليه، قد يتأثر الدخل المتوقع لمالكي الوحدات سلباً.

مخاطر بيع عقارات معينة تابعة للصندوق : فيما يتعلق بالتصرف في العقارات الرئيسية للصندوق، فقد يُطلب من الصندوق تقديم بيانات عن الأعمال والشؤون المالية لتلك العقارات التي تكون مشابهة لتلك البيانات المطلوبة في حالة بيع العقارات عموما، وقد يكون مطلوبًا من الصندوق تعويض مشتري العقارات بالقدر في حال كانت فيه تلك البيانات أو المعلومات غير دقيقة عن العقارات المباعة. وقد ينتج عن هذه الترتيبات التزامات مالية طارئة، والتي قد تخفض العوائد لمالكي الوحدات أو في نهاية المطاف يجب أن تمول من قبل الصندوق. إضافة إلى ذلك، تنص الوثائق التي يخضع لها للصندوق على

أن الصندوق سيعوض مدير الصندوق والشركات التابعة له، بما فيهم موظفيهم ومدرائهم وشركائهم وموظفيهم ومساهميهم وأعضائهم وغيرهم من الوكلاء، لبعض المطالبات والخسائر والأضرار والنفقات الناشئة عن أنشطتهم نيابة عن الصندوق. ويمكن أن تؤثر التزامات التعويض المالية هذه بشكل جوهري على عائدات مالكي الوحدات.

مخاطر عدم القدرة على بيع عقارات وأصول الصندوق بشروط جيده : سوف يقوم الصندوق ببيع عقاراته وغيرها من أصوله الأخرى عندما يرى مدير الصندوق أن هذا البيع مناسب وفي مصلحة المستثمرين. وتعتمد قدرة الصندوق على التصرف في العقارات بشروط مواتية على عوامل خارج سيطرته مثل المنافسة من جانب بائعين آخرين وتوافر حلول تمويل تجذب المشترين المحتملين. وفي حال لم يتمكن الصندوق من بيع أصوله بالشروط التي يفضلها أو في التوقيت الذي الذي يراه مدير الصندوق مناسبا للتصرف في الأصول فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

مخاطر عدم القدرة على هيكلة واستقطاب التمويل المتوافق مع الشريعة للصندوق : يجوز أن يقوم مدير الصندوق باستقطاب مبلغ معين من التمويل المتوافق مع الشريعة وذلك لأغراض الاستحواذ على عقارات واستثمارات عقارية وتطويرها. وقد يجد الصندوق أو الشركات التابعة له صعوبة في بعض الأحيان في الحصول على التمويل اللازم لاستثماراته بالشروط التي يرى مدير الصندوق أنها شروط تمويلة مقبولة. وفي هذه الحالة، قد يتعين تخفيض أو تأخير بعض الاستثمارات ، مما يؤثر على نتائج الصندوق.

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 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 التأجير أو عدم تجديد عقود الإيجار : سوف يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسددها مستأجرو العقارات. وبناء عليه، فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعها سلباً في حالة لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار أو في حال كانت القيمة الايجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المستهدف. وعند انتهاء أي عقد إيجار، لا يوجد أي ضمان على أن العقد سوف يتم تجديده أو أن المستأجر سوف يتم استبداله. 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 بالطلب من جانب المستأجرين ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين.

مخاطر الخسائر غير المؤمن عليها : سوف يوفر الصندوق، على نفقته، 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 عن الأعمال الإرهابية أو العواصف أو الفيضانات أو الحوادث الزلزالية، مع مراعاة بعض القيود، من بينها الخصومات الكبيرة أو السداد التشاركي وقيود وثائق التأمين. 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 المستهدفة 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 عدم دقة تثمين العقارات : فضلاً عن التقييمات التي يجريها اثنين من المقيّمين المستقلين المعتمدين من قِبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، كما هو بتاريخ 30 يونيو و31 ديسمبر من كل سنة ميلادية، سوف يستخدم مدير الصندوق عمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق. وستكون عمليات التقييم 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 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 ومدير الصندوق، ومن بين تلك الظروف دون حصر، ظروف السوق بشكل عام. وعلاوة على ذلك، فإن التقييمات لا تعّبر بالضرورة عن السعر الذي يمكن بيع العقار مقابله، علماً بأن أسعار البيع لممتلكات الصندوق يمكن تحديدها فقط عن طريق التفاوض بين المشتري والبائع. وإذا قرر الصندوق تصفية أصوله، فإن القيمة المحققة قد تكون أكثر من أو أقل من قيمة التقييم المقدرة لهذه الأصول. وفي فترات التقلبات الاقتصادية، والتي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة لتقديرات القيمة، وتقل العمليات المماثلة 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 عدم توفر التأمين ضد الخسائر الناجمة عن كوارث معينة : قد تكون بعض الخسائر ذات الطبيعة الكارثية، مثل الحروب أو الزلازل أو الأعاصير أو الإرهاب أو الأحداث أخرى المشابهة، إما غير قابلة للتأمين أو قابلة للتأمين عليها ولكن بأسعار تأمين مرتفعة وذلك للاحتفاظ بتغطية تأمينية مناسبة والتي من شأنها أن تؤدي إلى تأثير سلبي على أي استثمارات ذات صلة. وبشكل عام، فقد أصبحت الخسائر المتعلقة بالإرهاب أكثر صعوبة وأكثر تكلفة للتأمين ضدها، بل إن بعض شركات التأمين ترفض التأمين ضد الأعمال الارهابية في بواليصها التأمينية التي تتضمن كافة كل المخاطر. وفي بعض الحالات، تقدم شركات التأمين تغطية محدودة بدرجة كبيرة ضد الأعمال الإرهابية مقابل أقساط إضافية، مما قد يزيد إلى حد كبير التكاليف الإجمالية للتأمين ضد الحوادث الخاصة بالاستثمار. ولهذه الأسباب فقد لاي يتم التأمين على الاستثمارات ضد الأعمال الإرهابية أو ضد بعض المخاطر الأخرى. وفي حالة حدوث خسارة كبيرة غير مشمولة بالتأمين، فقد يخسر الصندوق كل من رأس المال المستثمر في الصندوق وكذلك الأرباح المتوقعة من الاستثمارات المتأثرة. وبشكل عام، لن يكون لدى الصندوق أي سيطرة على نوع ومستوى التغطية التأمينية التي يتم توفيرها أو ما إذا كان سيتم توفير تأمين أصلا.

مخاطر الالتزامات البيئية : قد يتعرض الصندوق لمخاطر تكبد خسارة كبيرة ناتجة عن مطالبات بيئية ناشئة عن أمور مخفية أو غير معروفة أو عن مسائل تتعلق بالسلامة البيئية أو الصحية أو المهنية، أو مشاكل تتعلق بعدم كفاية الاحتياطيات أو عدم ملائمة التأمين أو عدم كفاية عائدات التأمين مقابل المشاكل التي سبق تحديدها من قبل، فضلا عن المخاطر الناجمة عن قضايا السلامة المهنية ومشاكلها. وبموجب مختلف القوانين واللوائح المعمول بها، قد يكون مالك العقارات مسؤولا عن تكاليف التخلص من وإزالة أو معالجة بعض المواد الخطرة أو السامة الموجودة على هذه العقارات أو في داخلها. وقد يتم فرض قوانين ولوائح مسؤولية مشتركة ومنفردة والتي من شأنها أن تؤدي إلى الزام طرف بأن يدفع أكثر من حصته أو حتى كامل حصته في المسؤولية المالية المترتبة على هذه المخاطر. ويمكن أيضا فرض مثل هذا الالتزام دون الأخذ بالاعتبار فيما إذا كان المالك على علم بوجود أو تسبب في وجود مثل هذه المواد الخطرة أو السامة. وإن تكلفة أي تصحيح مطلوب ومسؤولية مالك العقار عن ذلك بالنسبة لأي عقار هي بشكل عام ليست مسؤولية محدودة طبقا لتلك القوانين واللوائح وقد تتجاوز تلك التكلفة قيمة الممتلكات و/أو الأصول الإجمالية للمالك. وإن وجود مثل هذه المواد ، أو عدم معالجة التلوث الناجم عن هذه المواد على النحو الملائم، قد يؤثر سلبًا على قدرة الصندوق على بيع أو تأجير أو تحقيق الدخل من أي عقار أو الدخول في ترتيبات تمويل باستخدام هذه الممتلكات كضمان للتمويل، وهذا ما قد يترك أثرا سلبيا على عوائد الصندوق من هذه الممتلكات. وقد تتجاوز المطالبات البيئية المتعلقة بعقار معين قيمة ذلك العقار، وفي ظل ظروف معينة، قد يضطر الصندوق

إلى استخدام الأصول الأخرى للصندوق لتلبية تلك الالتزامات.

مخاطر الاستثمار في المرابحة وفي معاملات المرابحة وفي الأسهم المدرجة وغيرها من صناديق العقار الأخرى : قد يستثمر الصندوق في معاملات مرابحة بالريال السعودي وفي صناديق عقارية متوافقة مع الشريعة الاسلامية أو في صناديق عقارية متداولة في السوق. وقد تنخفض قيمة مثل هذه الاستثمارات حيث أنها ليست ودائع بنكية (باستثناء عمليات المرابحة) مع ضمان حد أدنى من العوائد، وبالتالي، قد يكون لتلك العمليات تأثير على توزيعات الأرباح على مالكي الوحدات.

مخاطر تأثير السياسات الحكومية على السوق العقاري السعودي : فرضت الحكومة مؤخراً ضريبة على قطع الأراضي غير المطورة والتي يتم تطويرها في المناطق الحضرية في المملكة. وتوفر هذه الضريبة، والمعروفة باسم "ضريبة الأراضي البيضاء"، حافزًا للمطورين الآخرين لتطوير قطع الأراضي غير المطورة ولكن ذلك قد يؤدي إلى زيادة المنافسة في سوق العقارات. كما أن أي خفض مستقبلي للمساعدات الحكومية الحالية لخدمات الكهرباء والمياه والتغييرات في ضريبة المغتربين والضرائب على تحويلات المغتربين وإدخال أي رسوم جديدة على العمالة الوافدة ومرافقيهم قد يقلل من الدخل المتاح وقد يقلل الطلب على عقارات الصندوق. علاوة على ذلك ، فإن أي زيادة في الإيجار من قبل الحكومة السعودية سيكون له تأثير سلبي على إيرادات العقارات، وبالتالي، على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية لوحدات الصندوق.

3- 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 الخاصة ولذا فإن درجة تأييد أية هيئة حكومية سعودية أو محكمة سعودية لهذا الفرق بين الوضع القانوني للصندوق والوضع القانوني لمدير الصندوق يعتبر أمراً غير واضح وغير مختبر وذلك حسب علمنا.

المخاطر القانونية والتنظيمية : إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على التشريعات القائمة والمعلنة. فقد تطرأ تغيرات قانونية 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 للطرق القانونية في حال النزاعات محدودة، وقد يتعين اللجوء إلى محاكم المملكة العربية السعودية سعياً وراء سبل الانتصاف. وتُعَد عملية تنفيذ عقود الإيجارات والعقود الأخرى من خلال النظام القضائي في المملكة عملية طويلة وصعبة التنبؤ وإن قد يترك ذلك أثرا سلبيا على الصندوق وعلى توزيعات الأرباح على مالكي الوحدات.

المخاطر الزكوية والضريبية : ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر زكوية وضريبية متنوعة، بعضها ينطبق على الاستثمار في الصندوق نفسه والبعض الآخر ينطبق على ظروف معينة قد تكون ذات صلة بمستثمر معين وقد لا تكون. ويؤدي تكبد الصندوق لمثل هذه الزكوات والضرائب إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلاً عن التوزيعات المحتملة للمستثمرين. وسوف تؤدي الزكوات والضرائب التي يتكبدها المستثمرون بالضرورة إلى تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الزكوين والضريبيين بشأن الزكوات والضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها. ولا توجد حالياً زكوات أو/و ضرائب مفروضة على الصناديق الخاضعة لهيئة السوق المالية داخل المملكة العربية السعودية، وتحتفظ السلطات الزكوية والضريبية المحلية بالحق في تقدير الزكاة والضريبة على جميع مالكي الوحدات أو الصندوق سواء بشكل مباشر أو بأثر رجعي.

مخاطر ضريبة القيمة المضافة : كما بتاريخ هذه الشروط والأحكام، لا يخضع الاستثمار في الصندوق لضريبة دخل أو ضريبة استقطاع أو ضريبة على الأرباح الرأسمالية أو أي ضريبة أخرى ذات صلة. وقد تم تطبيق ضريبة القيمة المضافة في المملكة في شهر يناير 2018م. وبموجب اللائحة التنفيذية لضريبة القيمة المضافة الصادرة مؤخراً في المملكة، فإنه ليس من المتوقع

أن يخضع الاستثمار في الصندوق لضريبة القيمة المضافة، إلا أنه ينبغي على المستثمرين طلب المشورة فيما يتعلق بتأثير ضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق باستثمارهم في الصندوق وتحتفظ السلطات الزكوية والضريبية المحلية بالحق في تقدير الزكاة والضريبة على جميع مالكي الوحدات أو الصندوق سواء بشكل مباشر أو بأثر رجعي.
ومن المتوقع أن يخضع الصندوق لضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق بأنشطته وأعماله الخاصة، وبالتالي تُعدل الدفعات المستحقة لمدير الصندوق بحيث تأخذ ضريبة القيمة المضافة بعين الإعتبار. وبهذا الخصوص، تخضع جميع الرسوم المستحقة لمدير الصندوق لضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% من قيمة الدفعة والتي سيتحملها الصندوق، بينما تخضع أي عملية بيع لأي من الأصول العقارية للصندوق لضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% من سعر البيع ذات العلاقة والتي سيتحملها المشتري.

مخاطر الاقتطاع الضريبي : بموجب اللوائح الضريبية في المملكة العربية السعودية، فإن الدفعة المحولة من شخص مقيم (سواء كان دافع ضرائب أم لا) إلى شخص غير مقيم يجب أن تخضع للضريبة. وبناء على ذلك، يجب أن تخضع توزيعات الأرباح التي يوزعها صندوق استثماري، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقاري المتداولة في السوق، على مستثمر غير مقيم، إلى اقتطاع ضريبي بنسبة 5٪. وفي ظل النظام الحالي، لا تخضع الصناديق إلى ضرائب على الدفعات التي يدفعها الصندوق إلى مالكي الوحدات. وليس هناك توجيهات رسمية حاليا من هيئة الزكاة والدخل تؤكد أن هذه المعاملة هي إجراء صحيح، وبالتالي فإن أي ضريبة مستقطعة قد تفرض على أرباح الصندوق سوف تخفض بالضرورة العوائد الناتجة عن الاستثمار في الصندوق. ومن هنا، فإن يجب على المستثمرين المحتملين استشارة مستشاريهم الضريبيين فيما يتعلق بالآثار الضريبية للاستثمار في الصناديق وتملك الوحدات فيها وبيعها.

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 معقولة. وفي مثل هذه الحالة، قد لا يستطع الصندوق استكمال استثمار أو عملية تطوير مشروع عقاري، والذي قد يترك أثرا سلبيا على قيمة الوحدات حيث أن العائدات المتوقعة من الوحدات لن يتم تحقيقها في الوقت المطلوب.

مخاطر التقاضي مع الغير : إن أنشطة الصندوق تعرضه لأخطار الانخراط في نزاعات قضائية مع الغير. وسوف يتحمل الصندوق ذأتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من أصول الصندوق والأموال النقدية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات. يحق لمدير الصندوق والآخرين الحصول على تعويض من الصندوق فيما يتعلق بمسائل التقاضي على أن يخضع ذلك إلى قيود معينة.

مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض : تحدد شروط وأحكام الصندوق الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومديروه ومسؤولوه وموظفوه ووكلاءه والشركات التابعة له ومنسوبوه وأمين الحفظ وكل مدير عقار لديه والمستشار الشرعي وأعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤولية تجاه الصندوق. ونتيجة لذلك، فإن حق المستثمرين في التصرف في حالات معينة يكون محدوداً بالمقارنة مع الحالات التي تكون فيها مثل تلك الشروط غير منصوص عليها. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الشروط والأحكام تنص على أن الصندوق سوف يعوّض هذه الأطراف عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق. ومن الممكن أن تترك هذه الالتزامات بالتعويض أثرا سلبيا على عوائد الوحدات. ورغم ذلك، يجب أن لا تتجاوز مسؤولية المستثمر تجاه الصندوق المبلغ الذي استثمره في الصندوق.

المخاطر السيادية والسياسية : قد تتأثر قيمة الصندوق واستثماراته سلبًا بالتطورات السياسية أو الدبلوماسية، وعدم الاستقرار الاجتماعي، والتغيرات في السياسات الحكومية وغيرها من التطورات السياسية والاقتصادية.

مخاطر التوزيعات العينية : رهناً بالالتزام بالمتطلبات التنظيمية، يجوز للصندوق إجراء توزيعات عينية لعقارات أو لحصص في شركات أخرى في حال تصفية الصندوق. وفي حال التوزيع العيني، قد يستلم مالكو الوحدات حصص في أي أصل أو شركة، والتي يصعب بيعها أو التصرف بها وتحويلها إلى نقد. ونتيجة لذلك، يمكن لمالكي الوحدات أن يمتلكوا بشكل جماعي في أي

شركة العقارات أو الأسهم الموزعة عينيا. وقد يؤدي التوزيع العيني لأي أصول إلى فرض تكاليف وأعباء إدارية لا يمكن للمستثمرين تحملها إذا وزع الصندوق أرباحا نقدية فقط.

مخاطر 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"، "يستهدف"، 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. 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.

لا يشمل الاستثمار في الصندوق أي ضمان بأن الاستثمار سيكون مربحًا أو أن المستثمرين لن يتكبدوا أي خسارة. لذلك، يجب على كل مستثمر محتمل أخذ العوامل المذكورة أعلاه في الاعتبار قبل الاستثمار في الصندوق. ويتحمل مالكي الوحدات المسؤولية الكاملة في حالة تكبدهم أي خسائر مادية ناتجة عن استثمارهم في الصندوق ما لم تكن هذه الخسائر ناتجة عن احتيال مدير الصندوق أو إهماله الجسيم أو سوء سلوكه.

ز- الاشتراك

1- الطرح الأولي العام

يطرح الصندوق 30,515,000 وحدة للجمهور بسعر طرح أولي يبلغ 10 ريال سعودي (عشرة ريال سعودي) للوحدة الواحدة. ويبلغ حجم الطرح المستهدف 591,500,000 ريال سعودي حيث سيتم تخصيص مبلغ مقداره (305,150,000 ريال سعودي) على شكل مساهمات نقدية ومبلغ 286,350,000 ريال سعودي على شكل مساهمات عينية.

2- استثمار مدير الصندوق في الصندوق

يحق لمدير الصندوق وتابعيه الاشتراك في الصندوق في فترة الطرح الأولي أو بعد تاريخ الإدراج، بشرط ألا تتجاوز هذه المشاركة 25٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة وستطبق فترة حظر لمدة سنة من تاريخ الإدراج اذا اشترك مدير الصندوق أو أي من تابعيه في الطرح الأولي وتجاوز مجموع استثماره نسبة 5% من حجم الصندوق. ويحق لموظفي ومديري ووكلاء مدير الصندوق والصناديق والمحافظ الخاصة تحت إدارته بإستثناء موظفي مدير الصندوق الذين لديهم عضوية مجلس إدارة الصندوق الاشتراك في الصندوق والحصول على وحدات في الصندوق والتصرف فيها من وقت لآخر، كما يجب أن يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي.

3- التقيد بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره

يضمن مدير الصندوق أن تتوافق ملكية الوحدات وأصول الصندوق مع نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

4- الحد الأدنى للاشتراك

يتعين على المستثمرين خلال فترة الطرح الاشتراك في 50 وحدة على الأقل بسعر اشتراك يبلغ 10 ريال سعودي للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن 500 ريال سعودي ("الحد الأدني لمبلغ الاستثمار").

5- الحد الأعلى للاشتراك

الحد الأعلى للاشتراك النقدي خلال فترة الطرح هو 2,900,000 وحدة (ألف وحدة) بسعر اشتراك يبلغ 10 ريال سعودي للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يزيد عن (29,000,000) ريال سعودي. ولا ينطبق هذا الحد الأعلى للاشتراك على المستثمرين الذين يتلقون وحدات عينية من المشاركة بأصل أولي في الصندوق ("الحد الأعلى لمبلغ الاستثمار").

6- الطرح الأولي واجراءات الإشتراك

يتم طرح الوحدات من خلال طرح عام وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، خلال فترة الطرح التي تستمر لمدة 10 أيام عمل، تبدأ اعتباراً من 2019/03/25م وتستمر حتى 2019/04/07م ("**تاريخ الإقفال**"). وفي حال عدم تغطية إجمالي مبلغ الطرح، يحق لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح لمدة 20 يوم عمل وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

وللاشتراك في الطرح، يجب على كل مشترك اتباع آلية الإشتراك واستيفاء المتطلبات الواردة في الملحق (ز) من هذه الشروط والأحكام. ويتعين على المستثمرين الاشتراك في الوحدات واستكمال نموذج الاشتراك الالكتروني بالصيغة الواردة في الملحق (هـ) عبر القنوات المتاحة للجهات المستلمة.

يجب على كل مشترك في الصندوق أن يكون لديه محفظة استثمارية نشطه لدى أي من الأشخاص المرخص لهم بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم، حيث أن الوحدات التي يكتتب بها في الصندوق سيتم إدراجها مباشرة في المحفظة الإستثمارية الخاصة بالمشترك.

وحيث أن الاشتراك في الصندوق يكون فقط عن طريق البنوك المستلمة، فيجب أن يكون لدى المشترك حساب بنكي لدى أحد البنوك المستلمة ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي من الأشخاص المرخص لهم، ورهنا بتوفر كلا الحسابين فإنه بإمكان أي مستثمر عندئذ الاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لأحد البنوك المستلمة بعد الموافقة على الشروط والأحكام أو من خلال فروع البنك بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام.

يقوم المستثمر بقراءة الشروط والأحكام وتوقيعها وتعبئة نموذج الإشتراك وتوقيعه وإرفاق صورة من مستند اثبات الهوية بعد التوقيع عليها و تسليمها عن طريق الموقع الإلكتروني لأحد البنوك المستلمة. ويمكن للعميل الاشتراك في أي يوم عمل خلال فترة الطرح للصندوق. ويمكن للمستثمر اضافة التابعين والقصر عبر اختيار الايقونة الخاصة بدفتر العائلة في الطلب الالكتروني ومن ثم اضافة الاسماء في الجدول المرفق في نموذج الاشتراك.

وفي حال عدم تغطية المبلغ المراد استقطابه بالكامل سيتم إعادة مبالغ الاشتراك دون أي حسم. ما لم يتم أخذ موافقة هيئة السوق المالية على تمديد فترة الطرح، ويحتفظ البنك المستلم بالحق في رفض أي اشتراك في حال فشل المشترك باستيفاء المتطلبات حسب الشروط والأحكام خلال فترة الطرح أو في حال عدم قيامه بتعبئة واستكمال البيانات المطلوبة في نموذج طلب الاشتراك والتوقيع عليه خلال فترة الطرح. كما سيتم رفض اشتراك أي مستثمر في حال عدم إضافة مبلغ ورسوم الإشتراك المطلوبة في حساب الاشتراكات خلال فترة الطرح، وسيتم إعادة جميع المبالغ المرفوضة دون خصم أي مصاريف خلال 5 أيام عمل بعد إعلان التخصيص ما عدا أي رسوم مصرفية يتم تكبدها.

7- إلغاء طرح الصندوق واسترداد الأموال

يتم إلغاء الطرح و إعادة مبالغ الاشتراك للمستثمرين في الحالات الآتية (ما لم تقرر هيئة السوق المالية خلاف ذلك):

أ- عدم تمكن الصندوق من استقطاب حجم الطرح المستهدف للجمهور (نقدا) وهو [305,150,000] ريال سعودي ؛

ب- إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من 200 مالك وحدة؛

ج- إذا تم الاشتراك في أقل من 30٪ من الوحدات من قِبل مالكي الوحدات من الجمهور؛ و

د- في حال لم يتم نقل ملكية الأصول الأولية، أو

هـ- في حال رغب مدير الصندوق في الغاء الطرح بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية ويقرر الصندوق ذلك في فترة لا تتجاوز 30 يوم عمل بعد الحصول على موافقة الهيئة.

و- في حال لم تتم الصفقة مع احد الملاك العينيين

وفي حال إلغاء الطرح، يتم رد جميع مبالغ الاشتراك المستلمة للحساب الاستثماري للمستثمر والموضح في نموذج الاشتراك في غضون 5 أيام عمل من تاريخ الإلغاء (مخصوماً منها أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملة).

8- الاشتراك العيني

سيقوم بائعو الأصول الأولية بالحصول على الوحدات في الصندوق خلال فترة الطرح وذلك مقابل حصصهم في الأصول الأولية. ويتوقع أن تساوي الاشتراكات العينية [286,350,000] ريال سعودي وسوف يستلم بائعون الأصول الأولية 28,635,000 وحدة (حوالي(48,41 %) من إجمالي الوحدات) مقسمة على النحو التالي:

مالكي الوحدات*	عدد الوحدات	النسبة من إجمالي حجم الصندوق
خالد بن عبدالعزيز بن محمد بن نفجان	10,075,000	%17,0329
وداد بنت عبدالعزيز بن عبدالمحسن التويجري	3,500,000	%5.9171
شركة أبناء عبدالله ابراهيم الخريف	6,500,000	%10.9890
عبدالعزيز بن ابراهيم بن عبدالله العجلان	960,000	%1.6229
شركة المطلق القابضة	7,600,000	%12,8486
الإجمالي	28,635,000	

* لايجوز لاي شخص او مجموعة أشخاص تظهر شروط وأحكام الصندوق عند التأسيس انهم يملكون مانسبته (5%) أو اكثر من وحدات الصندوق التصرف في الوحدات التي تم الاشتراك بها، خلال السنة الأولى لبدء تداول وحدات الصندوق المعني.

9- تخصيص الوحدات للمستثمرين

يخطر البنوك المستلمة الذين يعينهم مدير الصندوق، كل مستثمر في غضون 5 ايام عمل من تاريخ الإقفال بقبول أو رفض طلب الاشتراك. وفي حال تم قبول طلب الاشتراك، يتم إرسال تأكيد للمشتركين يتضمن مبلغ الاشتراك الموافق عليه، والذي يمكن أن يتغير عقب التخصيص النهائي للوحدات. وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمستثمر ما، أو تم تقليله تبعاً للتخصيص النهائي، يتم رد الجزء غير المقبول من مبلغ الاشتراك للمستثمر في غضون 5 ايام عمل من تاريخ الإخطار للمستثمر أو الإعلان عن التخصيص (مخصوماً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة).

بغض النظر عن الوحدات المخصصة للبائعين مقابل الأصول الأولية، يتم تخصيص الوحدات عقب تاريخ الإقفال وفقاً للآلية الآتية:

أ- في حال كان إجمالي مبالغ طلبات الاشتراك النقدية المقدمة من كافة المستثمرين أقل من 305,150,000 ريال سعودي ، فسيتم عندها إعادة كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون احتساب اي رسوم اشتراك أو أي رسوم أخرى على المستثمرين) في غضون 15 يوم عمل من تاريخ الإقفال؛

ب- في حال كان إجمالي مبالغ طلبات الاشتراك النقدية المقدمة من كافة المستثمرين تساوي حجم الطرح المستهدف (نقدا) 305,150,000 ريال سعودي ، فسيتم تخصيص الوحدات للمستثمرين بالنسبة الى مبالغ اشتراكاتهم.

ج- في حال كان إجمالي مبالغ طلبات الاشتراك النقدية المقدمة من كافة المستثمرين تتجاوز حجم الطرح المستهدف (نقدا) 305,150,000 ريال سعودي، فسيتم تخصيص الوحدات على النحو الآتي:

أ. يتم تخصيص عدد [50] وحدة لكل مستثمر.

ب. في حال وجود فائض وحدات غير مخصص، فسيتم تخصيص ما تبقى من الوحدات المطروحة على أساس تناسبي، مع الأخذ في الاعتبار إجمالي مبالغ الاشتراك لكل مستثمر.

د- في حال كان عدد المشتركين أكثر من [610,300] مستثمر، فيجوز عندئذ تخصيص عدد وحدات أقل من مبلغ الحد الأدنى للاستثمار بشكل متساوي لجميع المشتركين وبالتالي لا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى للاشتراك والبالغ (50) وحدة.

لمدير الصندوق الحق في أن يرفض اشتراك أي مستثمر في الصندوق في حال كان هذا 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 جانب هيئة السوق المالية أو أي جهة تنظيمية أخرى.

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 200؛ و

ب. أن يكون ما نسبته 30% على الأقل من مالكي الوحدات من الجمهور.

10- المستثمرون المؤهلون

يُتاح الاشتراك في الوحدات فقط للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية أو جنسية إحدى الدول الأعضاء في مجلس التعاون الخليجي؛ (ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية ودول مجلس التعاون الأخرى؛ (ج) الأجانب المقيمين في المملكة العربية السعودية؛ (د) المستثمرون الأجانب المؤهلون بموجب القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-42-2015 وتاريخ 1436/7/15هـ (الموافق 2015/5/4م)؛ (هـ) المستثمرون الآخرون الذين تجيز لهم الهيئة امتلاك الأوراق المالية المُدرجة في السوق المالية السعودية. ويتعين على جميع مستلمي هذه الشروط والأحكام الاطلاع على أي قيود قانونية أو تنظيمية ذات صلة بعملية الطرح وبيع الوحدات، كما يتعين عليهم مراعاة تلك القيود. ويتعهد مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره حسب الانظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

11- حساب الصندوق

سوف يفتح مدير الصندوق حساباً مصرفياً (أو أكثر) لدى بنك أو بنوك مستلمة باسم الصندوق ويتم إيداع كافة عائدات الاشتراك من المستثمرين وإيرادات الصندوق في هذا الحساب، وقد يقوم مدير الصندوق بفتح حساب تشغيل إضافي وسيتم سحب كافة المصاريف المستحقة عن تشغيل وإدارة الصندوق من هذا الحساب.

12- الجدول الزمني

فيما يلي جدول زمني يوضح الخطوات المتخذة والمدة الزمنية المقترحة من فترة الطرح لحين توزيع الأرباح لمالكي الوحدات:

الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
المدة الزمنية المتوقعة	**الخطوات**
إتمام الاستحواذ على الأصول الأولية وتوقيع اتفاقية البيع والشراء والتأجير إفراغ الصكوك للصندوق	60 يوم تقويمي بعد تاريخ الإقفال
بدء وحدات الصندوق في التداول بالسوق المالية السعودية	الربع االأول من 2019م
فترة الطرح	10 أيام عمل تبدأ في 2019/03/25م وتنتهي في 2019/04/07م
تمديد فترة الطرح	في حال لم يتم جمع المبلغ المطلوب سيقوم مدير الصندوق بتمديد فترة الاشتراك لمدة 20 يوم عمل بعد موافقة هيئة السوق المالية.
الإعلان عن تخصيص الوحدات	خلال 15 يوم عمل بعد تاريخ الاقفال
إعادة المبالغ الفائضة	بعد 5 أيام عمل من إعلان تخصيص الوحدات
توزيع الأرباح	يستهدف مدير الصندوق توزيع - على الأقل مرتين في نهاية شهر يونيو وديسمبر من كل عام ميلادي - أرباح نقدية سنوية على المستثمرين لا تقل عن ٪ 90 من صافي ربح الصندوق السنوي.

13- زيادة رأسمال الصندوق

1-10 كيفية زيادة حجم الصندوق:

في حال قرر مدير الصندوق أن الصندوق بحاجة لتمويل إضافي من خلال مشاركات مالكي الوحدات، قد يزيد الصندوق حجمه عند موافقة هيئة السوق المالية والسوق المالية تداول وموافقة مالكي الوحدات على ذلك من خلال الاشتراكات النقدية أو العينية (او كلاهما) على النحو التالي:

1) يقوم مدير الصندوق بتقديم طلب للحصول على موافقة هيئة السوق المالية على طرح وحدات إضافية في الصندوق من خلال الاشتراكات النقدية أو العينية (أو كلاهما).
2) بعد الحصول على موافقة هيئة سوق المال المشار إليها في (1) أعلاه، يجب على مدير الصندوق أن يحصل على موافقة مالكي الوحدات – من خلال قرار صندوق عادي - على طرح وحدات إضافية مقابل اشتراكات نقدية أو عينية (أو كليهما).

3) في حال طرح وحدات إضافية في الصندوق من خلال مساهمات نقدية أو نقدية عينية، يجب ألا تقل فترة الطرح عن (5) أيام، ويجب أن يتم الطرح خلال فترة (6) أشهر بعد موافقة هيئة السوق المالية على زيادة حجم الصندوق.

4) في حالة تم جمع قيمة الوحدات المراد طرحها، يتم أولاً تخصيص الوحدات المطروحة لمالكي وحدات الصندوق المسجلين في يوم انعقاد اجتماع مالكي الوحدات أولا، وبعد ذلك يتم تخصيص الوحدات المتبقية لعامة الجمهور إن وجدت ويتم رد أي مبالغ فائضة عن عملية الاشتراك إلى مالكي الوحدات نقدًا إن وجد خلال فترة لا تتجاوز 15 يوم عمل من انتهاء فترة الطرح كما هو محدد في هذه الشروط والأحكام. ويتم تحويل ملكية أي مساهمات عينية إلى الصندوق، وإدراج الوحدات الجديدة في السوق خلال فترة لا تتجاوز (60) يومًا قبل تاريخ موافقة مالكي الوحدات لايجوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها على المشتركين بشكل عييني بما نسبته (5%) أو اكثر عن طريق عملية زيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك لمدة 12 شهر من تاريخ الإدراج وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق العقارية المتداولة

5) في حالة زيادة حجم الصندوق من خلال قبول الاشتراكات العينية، سيتم تخصيص الوحدات الإضافية على الفور للمساهمين الذي ساهموا بمقدمات عينية بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات على النحو المذكور أعلاه، مع مراعاة نقل ملكية أي مساهمات عينية إلى الصندوق خلال فترة لا تتجاوز (60) ستين يومًا قبل موافقة مالكي الوحدات ولايجوز التصرف في الوحدات التي تم تخصيصها على المشتركين بشكل عييني بما نسبته (5%) أو اكثر عن طريق عملية زيادة اجمالي قيمة أصول الصندوق وذلك لمدة 12 شهر من تاريخ الإدراج وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق العقارية المتداولة.

6) مع مراعاة ما ورد في الفقرة (3) وفي حالة عدم عدم جمع الحد الأدنى المطلوب جمعه والموضح في شروط وأحكام الصندوق، سيقوم مدير الصندوق بإلغاء زيادة حجم الصندوق وإعادة جميع المبالغ إلى مالكي الوحدات خلال فترة (5) أيام من انتهاء فترة الطرح.

2-10 معيار إصدار الوحدات:

عند أي زيادة إجمالي مبلغ الطرح، يقوم مدير الصندوق بطرح وحدات في الصندوق في حال ارتأى وجود قيمة مضافة أو مكملة تكون من مصلحة مالكي الوحدات القائمين. ويأخذ مدير الصندوق العوامل الآتية بعين الاعتبار عند إصدار وحدات في الصندوق مستقبلاً:

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

3-10 عملية زيادة حجم الصندوق:

يتخذ مدير الصندوق الإجراءات التالية لزيادة حجم الصندوق:

1) الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات كما هو محدد في الفقرة (ر)(3) من هذه الشروط والأحكام؛
2) استعراض جدول أعمال الاجتماع وتقديم شرح حول مبررات زيادة حجم الصندوق ومعيار إصدار الوحدات والخطوات العملية الواجب اتخاذها؛
3) إصدار ونشر قرار الموافقة على زيادة حجم الصندوق بعد الحصول على الموافقة من هيئة السوق المالية.

ح- **تداول وحدات الصندوق**

عند إدراج الصندوق في السوق، يمكن تداول الوحدات بنفس الطريقة التي يتم بها تداول وحدات صناديق الاستثمار العقاري الأخرى المتداولة في سوق الأسهم السعودية -تداول. لذلك، ويجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية التي المحددة من قبل شركة تداول ومن خلال شركات الوساطة المرخصة لها. كما يجوز للأطراف ذات الصلة التداول بوحداتها خلال فترة الصندوق. ويكون التداول في وحدات الصندوق حر ولا يخضع للحظر الوارد في المادة 16 (أ) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري على تداول "الأطراف ذوي العلاقة" في وحدات الصندوق. وبالرغم مما تقدم، يحظر على بائعي الأصول الأولية التصرف بالبيع بأي من الوحدات التي يملكونها في الصندوق عند بدء التداول، وذلك لمدة سنة اعتباراً من تاريخ البدء بتداول وحدات الصندوق.

يعتبر الحصول على الوحدات من تداول بمثابة إقرار من المشتري بأنه قد قرأ هذه الشروط والأحكام وقبلها.

يترتب على المتاجرة بالوحدات تحمل رسوم تداول أو عمولات يتم دفعها وفقاً لأسعار السوق السائدة. وسيكون مالك الوحدة مسؤولًا عن رسوم أو عمولات تداول.

يجوز للهيئة تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً في أي من الحالات التالية:

(أ) إذا رأت ذلك ضرورياً لحماية المستثمرين أو للمحافظة على سوق منتظمة.
(ب) إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقا تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
(ج) إذا لم تستوف متطلبات السيولة المذكورة في التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.
(د) إذا رأت أن مستوى عمليات الصندوق أو أصوله لا تسوغ التداول المستمر لوحدات الصندوق في السوق.
(هـ) طلب مدير الصندوق من الهيئة كتابياً تعليق تداول وحدات الصندوق مؤقتاً أو إلغاء إدراجها وللهيئة قبول الطلب أو رفضه أو قبوله بشروط وقيود حسبما تراه مناسباً.

ط- **إنهاء الصندوق**

يتم إنهاء الصندوق في أي من الحالات التالية (كل منها يعتبر "حدث إنهاء")"

أ) عند انتهاء مدة الصندوق؛
ب) بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق والمستشار الشرعي على تصرف الصندوق في جميع أصوله أو بيعها، وتوزيع جميع عائدات البيع على مالكي الوحدات؛
ت) 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
ث) إذا كان المطلوب إنهاء صندوق وفقاً لقرار الهيئة أو بموجب أنظمتها.

ويتم إشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية والسوق المالية السعودية تداول في غضون 30 يومًا من وقوع حدث الإنهاء. وفي جميع الأحوال يتم الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية والسوق المالية السعودية تداول بخصوص انهاء الصندوق.

إذا كان تقرر إنهاء الصندوق لسبب آخر غير وقوع حدث الإنهاء، فيجب الحصول على موافقة مسبقة من مالكي الوحدات ومجلس الصندوق والمستشار الشرعي وهيئة السوق المالية.

إذا تم إنهاء الصندوق، بعد إشعار خطي، وعند الحاجة، موافقة هيئة السوق المالية، فإنه يجب على مدير الصندوق، في غضون 15 يوم عمل، (1) أن يطلب من تداول شطب الوحدات ومطالبة هيئة السوق المالية بإلغاء الصندوق، و (2) الإعلان عن جدول زمني لتصفية الصندوق على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وبدء إجراءات التصفية. ويقوم مدير الصندوق بتعيين مصفٍ يتولى تصفية الصندوق أصول الصندوق وتوزيع مبلغ التصفية على مالكي الوحدات. ولتجنب الشك، يجوز لمدير الصندوق التصرف

كمصفي، ويمكن توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات العينية في حال عدم إمكانية التصرف في أصول الصندوق أو رأي مدير الصندوق أن توزيع الأصول في مصلحة مالكي الوحدات.

ي- **الرسوم والأتعاب والعمولات**

باستثناء رسوم الاشتراك التي يدفعها مالكي الوحدات عند اشتراكهم في الطرح العام الأولي، يتحمل الصندوق ويدفع من أصوله جميع الرسوم والأتعاب والعمولات والمصاريف الموضحة في هذه الفقرة. ويعد مدير الصندوق مسؤول مسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في الجدول أدناه.

1- الأتعاب والرسوم

<u>أتعاب ورسوم الصندوق</u>

	الأتعاب/الرسم	المبلغ/ ريال سعودي أو نسبة مئوية	طريقة الاحتساب	مصدر الدفعة	تكرار الدفع
أ)	أتعاب الإدارة	0.4% من حجم الأصول و 5% من إجمالي الدخل التأجيري.	سعيا من مدير الصندوق لتوحيد مصالحه مع المستثمرين تم تقسيم رسوم الإدارة الى شقين بحيث يدفع الصندوق لمدير الصندوق مبلغا سنويا مقداره 0.4% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق و مبلغ يعادل 5% من إجمالي الدخل التأجيري للصندوق على أساس نصف سنوي ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب الإدارة ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الآخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل. ملاحظة: حاليا تشكل مجموع قيمة النسب المذكورة أعلاه ما نسبته 0.8%* من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق وقد تتغير هذه النسبة وفقا للإنخفاض أو الزيادة في كل من قيمة الإيجارات و/أو قيمة الأصول الإجمالية.	الصندوق	تدفع على أساس نصف سنوي
ب)	رسوم الاشتراك	2%	2% من مبالغ الاشتراك المخصصة ولاتشمل المستثمرين العينيين	المستثمر	عند الاشتراك في الصندوق
ج)	أتعاب الحفظ	0.025%	0.025% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق. ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب الحفظ ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الآخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل.	الصندوق	تدفع على أساس ربع سنوي
	أتعاب هيكلة رأسمال الصندوق	4,482,500 ريال سعودي	يستحق مدير الصندوق هذا المبلغ مقابل تأسيس الصندوق وهيكلة رأسماله وكذلك مقابل تحمله لجميع المصاريف التأسيسية والتي قد تزيد عن هذا المبلغ	الصندوق	مره واحدة بعد استلام متحصلات الاكتتاب

			وتدفع من الصندوق لمدير الصندوق مره واحدة وهي جزء من رأسمال الصندوق.		
د)	رسوم هيكلة التمويل	%1.5	يدفع الصندوق لمدير الصندوق مبلغاً يعادل 1.5٪ من أي مبلغ تمويل يحصل عليه الصندوق. ويجب دفع هذا الرسوم عند اتمام أي صفقة تمويل يبرمها الصندوق. ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم هيكلة التمويل ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الآخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل.	الصندوق	عند اتمام أي عملية تمويل يبرمها الصندوق
ه)	رسوم السعي	%2.5	%2.5 من قيمة الأصول تدفع للوسطاء العقاريين عن طريق مدير الصندوق ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم السعي ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الآخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل.	الصندوق	تدفع بعد استلام متحصلات الاشتراك لقاء أتعاب السعي، وتدفع لمدير الصندوق الذي بدوره سيوزعها على الوسطاء العقاريين بحسب العقود الموقعه معهم وتدفع في حال وجود وسطاء لأي استحواذات مستقبلية للصندوق
و)	رسوم الصفقات	1% للاستحواذ 2 % للبيع	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم بقيمة 1% من سعر شراء كل أصل عقاري يستحوذ عليه الصندوق ورسوم بقيمة 2% من سعر بيع كل أصل عقاري تابع للصندوق، وذلك لقاء قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط البيع والشراء و إتمام العملية وتكون الاتعاب مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري ولا تطبق على الأصول الأولية للصندوق. ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم الصفقات ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الآخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل.	الصندوق	عند بيع أو شراء أي أصل بعد الإدراج
ز)	أتعاب المدير الإداري الفرعي		يدفع مدير الصندوق للمدير الإداري الفرعي (شركة أيبكس) ما يعادل 4,000 دولار امريكي (15,000 ريال سعودي) مرة واحدة كرسوم اعداد ويدفع الصندوق الرسوم المتكررة للمدير الإداري الفرعي حسب الآتي: يدفع الصندوق ما يعادل 2,550 دولار امريكي (9,563 ريال سعودي) شهريا للمدير الإداري الفرعي مقابل مهامه وهي احتساب صافي قيمة الاصول و تسجيل جميع العمليات الحسابية الخاصة بالصندوق. كما يدفع الصندوق ما يعادل 9,500 دولار امريكي (	الصندوق	تدفع شهري/ سنوي

			35,625 ريال سعودي) سنويا للمدير الإداري الفرعي مقابل مهام اعداد القوائم المالية المدققة للصندوق. وبعد مرور 13 عشر شهرا من الطرح، يترتب زيادة المبالغ بنسبة 3.5% سنويا عن بدل تضخم. ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب المدير الإداري الفرعي ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل		
ح)	أتعاب المحاسب القانوني	35,000 ريال سعودي	ويتم احتساب إجمالي كافة دفعات أتعاب المحاسب القانوني بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة، والضريبة المستقطعة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل.	الصندوق	تدفع سنويا
ط)	رسوم رقابية (تدفع إلى هيئة السوق المالية)	7,500 ريال سعودي	مبلغ ثابت مبلغ ثابت ويدفع مرة واحدة. ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم رقابية ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل، حسب الحال.	الصندوق	تدفع عند نهاية كل سنة إلى هيئة السوق المالية
ي)	رسوم النشر (تدفع إلى تداول)	5,000 ريال سعودي	مبلغ ثابت، ويتم احتساب إجمالي كافة دفعات رسوم النشر بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة، والضريبة المستقطعة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل.	الصندوق	تدفع عند الطلب
ك)	رسوم الإدراج (تدفع إلى تداول)	50,000 ريال سعودي، رسوم إدراج أولي 0.30% من القيمة السوقية للصندوق على ألا تقل عن 50,000 ريال سعودي وان لا تزيد عن 300,000 ريال.	مبلغ ثابت ويدفع مرة واحدة. ويتم احتساب إجمالي كافة دفعات رسوم الادراج بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة، والضريبة المستقطعة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل مبلغ يدفع سنويا	الصندوق	تدفع مرة واحدة قبل إدراج وحدات الصندوق تدفع سنويا
ل)	رسوم اتسجيل وحدات الصندوق (تدفع إلى تداول)	50,000 ريال سعودي، مقابل اعداد سجل لملاك الوحدات، بالاضافة الى 2 ريال عن كل مستثمر على ألا يزيد ذلك عن	مبلغ ثابت ويدفع مرة واحدة. ويتم احتساب إجمالي كافة دفعات رسوم التسجيل بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة، والضريبة المستقطعة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل	الصندوق	تدفع مرة واحدة

		500,000 ريال. 400,000 ريال رسم ادارة سجل مالكي الوحدات	مبلغ يدفع سنويا لتداول		تدفع سنويا
م)	أتعاب إدارة الأملاك	سيعمل الصندوق الصندوق على التفاوض على الأتعاب المدفوعة لمديري الأملاك على أساس تجاري بحت ومستقل وبما يتماشى مع أسعار السوق السائدة. وتُدفَع هذه الأتعاب من الأصول التابعة للصندوق. ومن المتوقع ألا تزيد الأتعاب السنوية لإدارة الأملاك فيما يتعلق بالأصول الأولية 5% من إجمالي مبالغ إيجار الأصول الأولية. ويتم احتساب إجمالي جميع مدفوعات أتعاب إدارة الأملاك بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة، إن وجدت. يمكن إيجاز أتعاب إدارة الأملاك من الأصول الأساسية على النحو التالي: 2.5% من إجمالي الإيجار لعقار مستودعات الخريف. وفيما يتعلق بالأصول الأولية الأخرى فإنه يتم إدارتها من قبل المستأجر.			
ن)	أتعاب التطوير	في حال قيام الصندوق بأنشطة تطوير عقاري في المستقبل، والتي لا تتجاوز قيمتها 25٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق. سيضمن الصندوق أن أي أتعاب تطوير يتكبدها الصندوق وتدفع للمطورين ستكون على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتفق مع أسعار السوق السائدة. ولتجنب الشك، لم يتكبد الصندوق أي أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول الأولية. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب التطوير ضريبة القيمة المضافة، والضريبة المستقطعة وكافة الضرائب الاخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل، حسب الحال.			
س)	مصاريف أعضاء مجلس الادارة	يتقاضى كل من الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق مبلغ 5،000 ريال سعودي عن كل اجتماع وبحد أقصى 20،000 ريال سعودي سنوياً. ولن يتلقى الأعضاء غير المستقلين في مجلس إدارة الصندوق أي أجور. ومع ذلك 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 وقدره 5،000 ريال سعودي سنوياً لاعضاء مجلس ادارة الصندوق.			
ع)	مصاريف أخرى	قد يترتب على الصندوق بشكل مباشر أو غير مباشر أتعاب ورسوم أخرى منها على سبيل الذكر لا الحصر تكاليف ادارة التشغيل وتكاليف الخدمات ورسوم التأمين على العقار الذي يستحوذ عليه الصندوق وأتعاب المحامين والزكاة (في حال تطبيقها على صناديق الإستثمار العقاري المتداولة ولايشمل ذلك الزكاة الخاصة لمالكي الوحدات) وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب التثمين وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية. وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا الرسوم والمصاريف الفعلية المتعلقة بالصندوق ومشاريعه بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. ومن المتوقع ألا تتجاوز مثل هذه المصاريف ما نسبته 1% من اجمالي قيمة أصول الصندوق سنويا، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة. ويجب تحديث هذه النسبة دوريًا ونشرها على موقع مدير الصندوق على شبكة الإنترنت.			

* يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في (ي-1) من هذه الشروط والأحكام.

2- **مثال لاحتساب الرسوم المتكررة**

يرد في الملحق (ح) مثال لاحتساب الرسوم والأتعاب المتكررة على الصندوق.

3- **المسؤولية**

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 التابعه وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية ، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا انه قد يتعرض الصندوق الى خساره بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن اي من الأطراف المذكوره فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤؤون الصندوق. فعندها لايتحمل هؤلاء الاطراف مسوولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون ان تصرف بحسن نية – ويثبت حسن النية في حال عدم وجود اي تصرف او قرار او مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف- وبشكل يعتقد انه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وان يكون التصرف لاينطوي على الاهمال الفادح أو الاحتيال او سوء التصرف المتعمد.

ويتعهد مدير الصندوق بأن يتحمل أي رسم لم يتم ذكره في الجدول ي-1 ولا ينطبق ذلك على اي ضرائب او رسوم قد تفرض مستقبلا من قبل اي من الجهات والسلطات التشريعية.

4- **ضريبة القيمة المضافة**

بناءً على مباحثات مدير الصندوق مع الهيئة العامة للزكاة والدخل ، فإن الاستثمار في هذا الصندوق لا يخضع لضريبة دخل أو ضريبة استقطاع أو ضريبة على الأرباح الرأسمالية أو أي ضريبة أخرى ذات صلة، وذلك حتى تاريخ صدور هذه الشروط والأحكام، علماً بأنه تم تطبيق ضريبة القيمة المضافة في المملكة اعتباراً من يناير 2018وعليه، لم يقم مدير الصندوق باحتساب ضريبة القيمة المضافة على قيمة الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية. -يجب التنويه إلى أن الهيئة العامة للزكاة والدخل من الممكن أن ترى في وقت لاحق إعادة إخضاع هذه العملية للضريبة. بشكل عام فإنه في حال تم خضوع عمليات الاستحواذ على الأصول العقارية لضريبة القيمة المضافة، فإن الضريبة المدفوعة قابلة للاسترداد نقدا من الهيئة العامة للزكاة والدخل، أو خصمها من خلال الإقرارات الضريبية اللاحقة في حال ارتأت الهيئة العامة للزكاة والدخل وجوب تطبيق ضريبة القيمة المضافة على عمليات الاستحواذ المذكورة الخاصة بالصندوق، فإن ذلك قد يؤثر سلبا على التوزيعات النقدية للصندوق في حال تم دفع الضريبة المذكورة من الموارد الخاصة بالصندوق، مع العلم أنه يمكن للصندوق الحصول على تمويل بنكي متوافق مع ضوابط الهيئة الشرعية، أو زيادة رأس مال الصندوق بما يعادل قيمة الضريبة المطبقة المذكورة، بحيث لا يترتب على ذلك تأثيرات سلبية كبيرة على التوزيعات النقدية للصندوق ما لم يذكر خلاف ذلك يشار إلى جميع الرسوم والمصاريف في هذه الشروط والأحكام دون احتساب ضريبة القيمة المضافة، وبالتالي في حال استحقاق ضريبة القيمة المضافة على أي خدمة أو سلعة مقدمة من الغير لصالح للصندوق أو مدير الصندوق بصفته مديراً للصندوق، يلتزم مدير الصندوق بأخذ المستحقات الضريبية بعين الاعتبار حيث يتم زيادة المقابل المدفوع من الصندوق لمزود الخدمة ذات العلاقة بقيمة تعادل ضريبة القيمة المضافة المستحقة على الصندوق. وبناءً على ذلك، يجدر على المستثمرين الأخذ بعين الإعتبار كيفية تطبيق ضريبة القيمة المضافة على المبالغ المستحقة للصندوق أو تلك المستحقة على الصندوق.
إن كافة الرسوم والمصاريف المذكورة في هذه الشروط والأحكام يشار إليها على أساس ضريبة القيمة المضافة الحصرية طبقا للجدول الوارد في (ك) (1)(1.1)، ما لم تتم الاشارة الى خلاف ذلك. وبالتالي، ففي حال استحقاق ضريبة القيمة المضافة على تقديم أي سلع أو خدمات من الغير لصالح للصندوق أو مدير الصندوق (الذي يتصرف بصفته مديراً للصندوق)، فسوف يتأمد مدير الصندوق من أخذ المبالغ المستحقة كضريبة بعين الاعتبار و زيادة المستحق الدفع من الصندوق بقيمة تعادل ضريبة القيمة المضافة المستحقة على الصندوق.

بالإضافة إلى ذلك، وإلى الحد الذي توحي به هذه الشروط والأحكام، يحق لأي شخص (بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، الطرف المستحق) استرداد أو الحصول على تعويض عن الخسارة أو التكلفة أو النفقات أو المصروفات المدفوعة فيما يتعلق

بالصندوق، ويجب أولا خفض دفعة التعويضات أو الأرباح بمبلغ يساوي مبلغ الضريبة المستحقة على الدفعة ذات الصلة.

5- ملخص الإفصاح المالي

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

ك- أصول الصندوق

1- تسجيل أصول الصندوق

سوف تسجل أصول الصندوق باسم شركة ذات أغراض خاصة تحت مسمى شعاع ريت واحد – شركة ذات مسؤولية محدودة يتم تأسيسها من قبل أمين الحفظ لتسجيل الأصول الأساسية للصندوق باسمها.

2- تعيين المقيم المعتمد

تم تعيين شركة وايت كيوبز العقارية و شركة فاليوسترات لتقييم أصول الصندوق.

3- كيفية تثمين أصول الصندوق

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

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

تكون قيمة إجمالي أصول الصندوق هي مجموع كافة الحصص والأصول العقارية، والنقدية، والأرباح المتراكمة، والذمم المدينة الأخرى والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات غير العقارية المملوكة للصندوق. ويقوم مدير الصندوق بممارسة حكمه المعقول في تحديد القيم التي تخص أصول الصندوق ومتطلباته، شريطة أن يتصرف بحسن نية لمصلحة الصندوق. ولأغراض تحديد قيمة الأصول العقارية، يعتمد مدير الصندوق متوسط عمليات التثمين التي أجراها مثمنين اثنين أو أكثر ،من المثمنين المستقلين المرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

أجرى مدير الصندوق تقييما لكل أصول من أصول الصندوق وذلك من خلال تعيين اثنين من المثمنين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ويمكن تلخيص التثمين الذي نفذه المثمنون المعينون على النحو التالي:

العقار	شركة وايت كيوبز العقارية	تاريخ التقييم	شركة فاليوسترات	تاريخ التقييم	متوسط التقييم	سعر الاستحواذ	الفرق بين سعر الاستحواذ ومتوسط التقييم
إيليت مول	206,000,000	2018/11/26م	205,000,000	2018/11/26م	205,500,000	201,500,000	%2
مركز الندى	76,000,000	2018/11/26م	71,180,000	2018/11/26م	73,590,000	70,000,000	%7
مستودعات الخريف	145,600,000	2018/11/26م	133,000,000	2018/11/26م	139,300,000	130,000,000	%7
مبنى يورو السكني	19,421,986	2018/11/26م	19,400,000	2018/11/26م	19,410,993	19,200,000	%1
مفروشات المطلق روومز	110,000,000	2018/11/26م	106,700,000	2018/11/26م	108,350,000	102,000,000	%6
مفروشات المطلق العليا	53,000,000	2018/11/26م	54,300,000	2018/11/26م	53,650,000	50,000,000	%7
المجموع	**610,021,986**		**589,580,000**		**599,800,993**	**572,700,000**	**%4.7**

4- **عدد مرات االتقييم وتوقيته**

يقوم مدير الصندوق بإعلان صافي قيمة الأصول للوحدة (مرة كل ستة أشهر) وفي أي وقت آخر حسب الضرورة (ويشار إلى مثل ذلك اليوم بـ"**يوم التقييم**"). ويجوز لمدير الصندوق تأجيل تقييم أصول الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية طبقا للمادة (22) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري وسيتم الالتزام بكل ما ورد في التعميم الصادر من الهيئة رقم ت /16/3/6/1 وتاريخ 1437/04/22هـ والمقرر في 1439/4/21هـ بحيث يتم نشر جميع التقارير الخاصة بالتقييم على الموقع الالكتروني لمدير الصندوق والسوق المالية تداول بما تقتضيه ضوابط التعميم.

5- **كيفية الإعلان عن صافي قيمة أصول**

يقوم مدير الصندوق بإعلان صافي قيمة وحدات أصول الصندوق خلال 30 يوم عمل من يوم التثمين ذي العلاقة. ويتم إخطار مالكي الوحدات بالتثمين من خلال تقارير دورية متاحة على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.

ل- **مجلس إدارة الصندوق**

يقوم مدير الصندوق بتعيين مجلس إدارة للصندوق لمراقبة تصرفات محددة للصندوق وللعمل كوكيل لصالح الصندوق ومالكي الوحدات. ويعمل مجلس إدارة الصندوق مع مدير الصندوق لضمان نجاح الصندوق.

1- <u>تشكيل مجلس إدارة الصندوق</u>

يتألف مجلس إدارة الصندوق من 5 أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهم اثنين مستقلين. ويتم إخطار مالكي الوحدات بأي تعديل في تشكيل مجلس إدارة الصندوق بالإعلان عنه على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول).

ويتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

الاسم	المنصب	مجلس الادارة	نبذة
عمر محمد صائب الجارودي	الرئيس التنفيذي - شركة شعاع كابيتال العربية السعودية	رئيس مجلس الادارة	يشغل السيد/ عمر بن محمد صائب الجارودي منصب الرئيس التنفيذي لشركة شعاع كابيتال العربية السعودية. إضافة الى كونه عضو مجلس إدارة في العديد من الشركات الكبرى، منها شركة الخليج للتمويل، وشركة الباني للتطوير العقاري، .شركة أوبليجاتو للفنادق المحدودة، والكثير غيرهم يتمتع السيد/ عمر الجارودي بخبرة واسعة ومتنوعة تتجاوز33 عاماً في مجالات الاستثمارات التجارية والمصرفية. اكتسب خلال هذه الفترة خبرة واسعة وشاملة حول منطقة الشرق الأوسط وأوروبا في مجالات الاستثمار المصرفي، والملكية الخاصة، وإدارة الأصول، والوساطة المالية المحلية والإقليمية، .والتوزيع إنلقت مسيرة السيد/ عمر الجارودي المهنية في عام 1984 من خلال عمله لدى "البنك السعودي الفرنسي"، حيث استهل عمله في مجال الخدمات المصرفية التجارية، ثم انتقل لاحقاً إلى الاستثمار المصرفي. وفي عام 1995، ساهم الجارودي في تأسيس البنك الاستثماري "لبنان إنفست"؛ المؤسسة المصرفية التي تم دمجها في عام 2000 مع "بنك عوده ش.م.ل"، ثم انضم لاحقاً إلى "شعاع كابيتال" في عام 2007. السيد/ عمر الجارودي حاصل على درجة الماجستير في الاقتصاد من جامعة "سيراكيوز" في نيويورك، وعلى شهادة البكالوريوس في إدارة الأعمال من "الجامعة الأميركية في بيروت"، كما وأنه حائز على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية (CME1)
باسل محمد صبحي برقاوي	الرئيس التنفيذي للعمليات - شركة شعاع كابيتال العربية السعودية	عضو تنفيذي	يشغل السيد باسل محمد برقاوي منصب الرئيس التنفيذي للعمليات في شركة شعاع كابيتال العربية السعودية بدأ السيد/ باسل برقاوي مسيرته المهنية في "سيتي برايفت بانك" حيث قضى هناك 9 سنوات، تبعتهم سنتان في مصرف "كريديت سويس". لذلك فهو يمتلك سجل حافل متنوع من الخبرة في مجال

			الإستثمار يشمل معاملات الإستثمار في الأسهم الخاصة والعقارات (قيم المعاملات المجمّعة الكلي يزيد عن 5.2 مليار دولار)، وأسواق رأس المال، وإدارة المحافظ، والإستثمارات السائلة. إنضم السيد/ باسل برقاوي إلى شركة شعاع كابيتال العربية السعودية عام 2017، بصفته رئيس علاقات المستثمرين والشركات، مع التركيز الرئيسي في إدارة وتطوير العلاقات مع المستثمرين والبنوك على التوالي، وتم منحه منصب المدير التنفيذي للعمليات في شعاع كابيتال السعودية عام 2018. السيد/ باسل برقاوي حاصل على شهادة البكالوريوس في العلوم المصرفية والتمويل من جامعة سنترال فلوريدا في أورلاندو، الولايات المتحدة. كما وأنه حائز على الشهادة العامة للتعامل في الأوراق المالية (CME-1).
عبدالله محمد عبدالله المطلق	الرئيس التنفيذي لشركة ذا فاكتوري وعضو مجلس الادارة لشركة المطلق القابضة.	عضو غير مستقل	يشغل السيد/ عبدالله محمد المطلق منصب الرئيس التنفيذي لمصنع "ذي فاكتوري" للأثاث، والذي يعمل في السوق المحلي والاقليمي والعالمي وذلك من خلال التصدير إلى جميع دول مجلس التعاون الخليجي .والأردن والعراق وكندا والصين. علاوة على ذلك، فإن السيد/ عبد الله المطلق هو عضو في مجلس إدارة شركة المطلق القابضة، وكان قد تولى عدة مناصب قيادية كبرى في شركة المطلق القابضة من بينها مدير التسويق، والمدير الإقليمي، .وأيضا مدير الاتصالات والعلامة التجارية السيد/ عبد الله المطلق حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال (تخصص فرعى في التسويق) من الجامعة الوطنية الأمريكية (ANU) في دنفر، سنة 1997
فيصل بن سلطان بن محمد بن سلطان	نائب المدير العام - شركة الصالحية الطبية	عضو مستقل	يشغل السيد/ فيصل بن سلطان منصب نائب المدير العام في شركة الصالحية للتجارة (الصالحية الطبية) في الرياض، وتولى قبل ذلك عدة مناصب عليا ضمن الشركة، أهمها منصب المدير المالي، ونائب المدير التنفيذي. بدأ السيد فيصل بن سلطان عمله المهني سنة 2004 في البنك الأهلى التجاري في الرياض، حيث عمل في قسم الخزينة، إنضم بعد ذلك إلى شركة "نورث ساوند كابيتال" الأمريكية في عام 2007 حيث عمل هناك كـ مسؤول في مجال التداول. السيد/ فيصل حاصل على شهادة البكالوريوس في الإدارة المالية والتسويق (تخصص مزدوج) من جامعة سالف ريجينا – الولايات المتحدة الأمريكية. مع

			الإشارة بإنه كان من ضمن قائمة أسماء الطلاب الأوائل المتفوقين على مستوى الجامعة.
يزيد عبدالعزيز المحيميد	نائب رئيس شركة ياسر المحيميد للمحاماه والاستشارات الشرعية والقانوينة	عضو مستقل	يشغل السيد/ يزيد بن عبد العزيز المحيميد منصب نائب رئيس شركة ياسر المحيميد للمحاماه والاستشارات الشرعية والقانوينة بالاضافة الى إدارة وتطوير الأعمال العقارية الخاصة المتنوعة كبيع الأراضي الخام، وبناء وإستئجار المجمعات والساحات العامة والتي استطاعت استقطاب عدد من أهم المستأجرين الرئيسين في المملكة مثل "مكتبة جرير". السيد/ يزيد المحيميد حاصل على دبلوم في برنامج المبيعات والتسويق من المعهد الإداري في الرياض عام 2000.

2- **مؤهلات الأعضاء**

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

أ- غير خاضعين لأي إجراءات إفلاس أو تصفية.

ب- لم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش.

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

ويقر مدير الصندوق أن كل عضو مستقل من أعضاء مجلس ادارة الصندوق مطابق (أ) لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، و (ب) مطابق للمتطلبات الواردة التعليمات صناديق الاستثمار العقار فيما يتعلق بالعضو المستقل في مجلس الادارة.

3- **بدلات وتعويضات أعضاء مجلس إدارة الصندوق**

يتقاضى كل من الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق مبلغ 5،000 ريال سعودي عن كل اجتماع وبحد أقصى **20،000** ريال سعودي سنوياً. ولن يتلقى الأعضاء غير المستقلين في مجلس إدارة الصندوق أي أجور. ومع ذلك 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 وقدره 5،000 ريال سعودي سنوياً لاعضاء مجلس ادارة الصندوق.

4- **المسؤوليات**

يكون مجلس إدارة الصندوق مسؤولاً عن الآتي:

(أ) التأكد من قيام مدير الصندوق بمسئولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام هذه ولائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة والقرارات الهيئة الشرعية للصندوق؛

(ب) الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الموافقة على عقود التطوير، وعقد الحفظ وعقد التسويق، والتثمين؛

(ج) الموافقة على هذه الشروط والأحكام وأي تعديلات عليها؛

(د) الاشراف على وعند اللزوم المصادقة على أي تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق طبقا لهذه الشروط والأحكام وكافة اللوائح المرعية؛

(هـ) الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق؛

(و) الاجتماع ما لا يقل عن (مرتين) سنوياً مع مسؤول المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لديه للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة؛

(ز) التأكد من إلتزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية إلى مالكي الوحدات وغيرهم من أصحاب المصالح؛

(ح) العمل بأمانة وأداء واجباتهم ومسوؤلياتهم باخلاص تجاه الصندوق وحاملي الوحدات، بما في ذلك إظهار الولاء والرعاية والعناية المعقولة تجاه مالكي الوحدات في الصندوق.

ويقدم مدير الصندوق كافة المعلومات الضرورية المتعلقة بأمور الصندوق إلى جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لمساعدتهم على تنفيذ الواجبات المنوطة بهم. ولا يكون أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق مسؤولين تجاه أي من مالكي الوحدات عن أي أضرار أو خسائر أو تكاليف أو مصاريف أو التزامات أخرى يتعرض لها مالك الوحدات أو أصول الصندوق، ما لم يكن ذلك ناتجاً عن سوء تصرف متعمد أو سوء نية أو إهمال مقصود من جانبهم.

5- الصناديق الأخرى المدارة من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق

عمر محمد صائب الجارودي	- صندوق شعاع السعودي الفندقي - صندوق جدة سنترو 1 - صندوق الدمام ريحان 1 - صندوق شعاع وادي الهدا - صندوق شعاع الفندقي - صندوق كيان للتطوير العقاري 1
بقية أعضاء المجلس	- لا يوجد

6- اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

يعقد مجلس إدارة الصندوق اجتماعا بدعوة من رئيس المجلس، ومن المتوقع أن تكون مرتين بحد أدنى خلال السنة المالية. وقد يعقد الرئيس اجتماعاً عاجلاً لمجلس إدارة صندوق كلما رأى ذلك ضرورياً، ويتوجب عليه الدعوة للاجتماع كلما طلب منه ذلك مدير الصندوق أو أي اثنين (2) من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

ولا يكون اجتماع مجلس إدارة الصندوق صحيحاً إلا إذا حضره أغلبية أعضائه.

وتصدر قرارات المجلس بأغلبية أصوات الأعضاء. وفي حال تساوي الأصوات، يكون لرئيس المجلس صوت ترجيحي.

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

ويمكن عقد اجتماعات مجلس إدارة الصندوق والتصويت ومشاركة أعضاء المجلس في مداولاتها والتصويت على قراراتها عن طريق الوسائل الالكترونية.

يقوم مجلس إدارة الصندوق بتوثيق اجتماعاته، وإعداد محاضر المداولات والمناقشات، بما في ذلك عمليات التصويت التي تتم، والاحتفاظ بهذه المحاضر مُنظمة ومُدارة وفق الأصول لسهولة الرجوع إليها.

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

م- **مدير الصندوق**

1) **<u>اسم مدير الصندوق وعنوانه</u>**

الاسم: شركة شعاع كابيتال العربية السعودية
العنوان: برج حمد، الدور السابع والعشرون
شارع الملك فهد
صندوق بريد 8181 الرياض 11482
الرياض
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.shuaacapital.com.sa

2) **<u>مدير الصندوق بصفته شخصا مرخصا له</u>**

تتولى إدارة الصندوق شركة شعاع كابيتال العربية السعودية وهي شركة مساهمة مقفلة تأسست في المملكة العربية السعودية ومُسجلة بموجب سجل تجاري رقم 1010243538 ومُرخصة من قِبل الهيئة بصفتها "شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم 37-07069 لمزاولة أنشطة (1) الترتيب (2) تقديم خدمات المشورة (3) إدارة صناديق الاستثمار والمحافظ الاستثمارية الخاصة (4) أنشطة الحفظ.

يقدم مدير الصندوق خدمات إدارة ومشورة استثمارية متوافقة مع الشريعة الإسلامية للعملاء من أصحاب المؤسسات والأفراد من أصحاب الثروات عبر مجموعة من فئات الأصول التي ترمي إلى تحقيق مجموعة واسعة من الأهداف الاستثمارية.

3) **<u>خدمات مدير الصندوق</u>**

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 الصندوق.

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

أ- تحديد الفرص الاستثمارية وتنفيذ عمليات بيع وشراء أصول الصندوق؛

ب- وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي إتباعها عند تنفيذ أعمال 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 الدين المتوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية نيابة عن الصندوق؛

ط- تعيين المستشار الشرعي للصندوق والحصول على موافقته على أن هذه الشروط والأحكام متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية؛

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 من أداء مسؤولياتهم بشكل كامل؛

م- التشاور مع مجلس إدارة الصندوق لضمان الامتثال للوائح هيئة السوق المالية ولوائح الوق المالية (تداول) وهذه الشروط والأحكام.

4) <u>عزل و/أو استبدال مدير الصندوق</u>

للهيئة عزل مدير الصندوق واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير بديل للصندوق، وذلك في حال وقوع أي من الحالات الآتية:

(أ) توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط الإدارة دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم.

(ب) الغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط الإدارة أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.

(ج) تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الإدارة.

(د) إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهريا - بالتزام نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

(هـ) وفاة مدير المحفظة الاستثمارية الذي يدير أصول الصندوق أو عجزه أو استقالته مع عدم وجود شخص آخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول الصندوق.

(و) صدور قرار خاص من مالكي وحدات الصندوق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق بسبب إخلاله بشكل جوهري بشروط وأحكام الصندوق و/أو نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية، ويكون للهيئة سلطة التحقق بالوسائل التي تراها مناسبة من تحقق شرط الإخلال.

(ز) أي حالة أخرى ترى الهيئة بناءً على أسس معقولة أنها ذات أهمية جوهرية.

يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأي من الحالات الوارد ذكرها في الفقرة (هـ) أعلاه خلال يومي عمل من حدوثها.

إذا مارست الهيئة أياً من صلاحياتها وفقاً للبند هذا، فيتعين على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على

تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى مدير الصندوق البديل وذلك خلال الستين (60) يوم عمل الأولى من تعيين مدير الصندوق البديل.

إذا عُزل مدير، فيجب أن يتوقف عن اتخاذ أي قرارات استثمارية تخص الصندوق بمجرد تعيين مدير الصندوق البديل أو في أي وقت سابق تحدده الهيئة.

5) **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. وقد قام مدير الصندوق بتحديد حالات التضارب المحتملة في المصالح بين مدير الصندوق والصندوق وهذه موضحة في الفقرة (ص) من هذه الشروط والأحكام.

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.

في حالة وجود تضارب جوهري بين مدير الصندوق والصندوق، يتعين على مدير الصندوق الإفصاح عن هذا التضارب بشكل كامل دون أي تأخير إلى مجلس إدارة الصندوق، ويعمل مع مجلس إدارة الصندوق لحل هذا التضارب عن طريق ممارسة العناية الواجبة وحسن النية والنظر في مصالح الصندوق وحاملي الوحدات ككل.

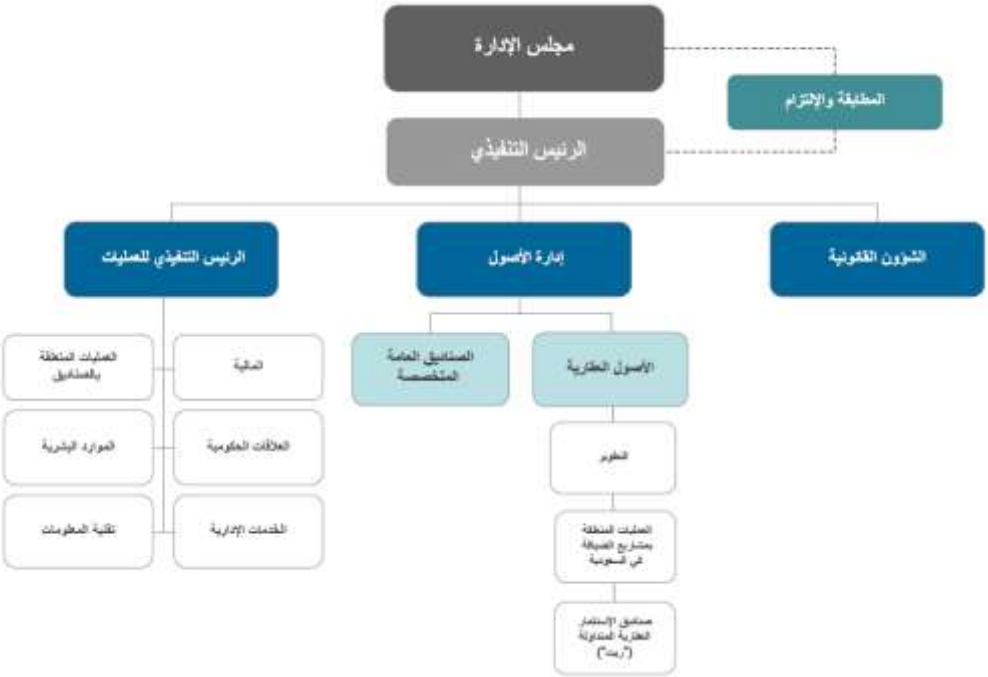
6) **التفويض للغير**

يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق، ويكون مسؤولا 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.

7) **استثمار مدير الصندوق في الصندوق**

يحق لمدير الصندوق وتابعيه الاشتراك في الصندوق في فترة الطرح الأولي أو بعد تاريخ الإدراج، بشرط ألا تتجاوز هذه المشاركة 25٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة وستطبق فترة حظر لمدة سنة من تاريخ الإدراج اذا اشترك مدير الصندوق أو أي من تابعيه في الطرح الأولي وتجاوز مجموع استثماره نسبة 5% من حجم الصندوق.. ويحق لموظفي ومديري ووكلاء مدير الصندوق والصناديق والمحافظ الخاصة تحت إدارته بإستثناء موظفي مدير الصندوق الذين لديهم عضوية مجلس إدارة الصندوق الاشتراك في الصندوق والحصول على وحدات في الصندوق والتصرف فيها من وقت لآخر، كما يجب أن يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي.

8) **الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق**



يتكون فريق العمل في ادارة الاصول والادارات الداعمه له من 9 أشخاص مسجلين ومرخصين من هيئة السوق المالية.

9) **نبذه عن الشركة:**

شركة شعاع كابيتال العربية السعودية هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية،بموجب ترخيص رقم 37-56070، للقيام بأعمال الإستثمارات المالية التي تشمل على التعهد بالتغطية والنشاطات المالية الأخرى الخاصة بالشركات، وأعمال الإستشارات الإستثمارية، وإدارة الأصول والمحافظ وأعمال الوساطة المالية وهي الذراع الإستثماري لشركة شعاع كابيتال في المملكة العربية السعودية.

ن- **أمين الحفظ**

1) **اسم أمين الحفظ وعنوانه ورقم ترخيصه**

الاسم: شركة البلاد للاستثمار

العنوان: برج سمارت، الطابق الاول

تقاطع طريق الملك فهد، مع شارع التحلية

ص.ب:140

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: http://www.albilad-capital.com

تم ترخيص أمين الحفظ من هيئة السوق المالية كـ "شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم (8100-37). وسيقوم أمين الحفظ بتأسيس واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تَكُوْنْ "**شركة ذات غرض خاص**") لتحتفظ بملكية 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 مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبات ضدها، إلا للحد الذي يملك فيه وحدات بالصندوق. ولا يكون لدائني أمين الحفظ أي مصلحة في أي أصول للصندوق. ومع ذلك، يجوز رهن أصول الصندوق لصالح طرف ثالث ممول للصندوق في حال دخول الصندوق في أي ترتيبات تمويل مع ممولين من أطراف ثالثة.

2) **مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته**

يتم تسجيل أصول الصندوق العقارية باسم شركة (أو أكثر) ذات غرض خاص تابعة لأمين الحفظ.

سيقوم أمين الحفظ باتخاذ كافة الإجراءات الضرورية لفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل، بما فيها الأصول الخاصة بأمين الحفظ.

يحتفظ أمين الحفظ بكافة السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تأدية التزاماته التعاقدية.

3) **عزل أمين الحفظ من قبل الهيئة**

للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق، وذلك في حال وقوع أي من الحالات الآتية:

(أ) توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم.

(ب) الغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.

(ج) تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ.

(د) إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهريا - بالتزام نظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

(هـ) أي حالة أخرى ترى الهيئة بناءً على أسس معقولة أنها ذات أهمية جوهرية.

(و) إذا مارست الهيئة أياً من صلاحياتها وفقهاً لهذا البند، فيتعين على مدير الصندوق تعيين أمين حفظ بديل وفقاً لتعليمات الهيئة، كما يتعين على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل وذلك خلال الستين (60) يوماً الأولى من تعيين أمين الحفظ البديل.

4) **عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق**

يجوز لمدير الصندوق شرط الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق المسبقة، عزل أمين الحفظ بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ في مصلحة مالكي الوحدات.

يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل له خلال ثلاثين (30) يوماً من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي الصادر وفقاً لهذا البند. ويجب على أمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل مع مدير الصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل.

يعلن مدير الصندوق عن تعيين أمين الحفظ البديل بالنشر على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق الإلكتروني.

س- **مدراء الاملاك**

1) **تفاصيل مدراء الأملاك**

اسم العقار	اسم مدير الأملاك	عنوان مدير الأملاك
مستودعات الخريف	شركة دار الإدارة العقارية بموجب سجل تجاري رقم 1010506728	الرياض ، المعذر الشمالي طريق التخصصي 397120
باقي العقارات	الستأجر هو مدير الأملاك بموجب عقد وكالة الخدمات بينه وبين المالك.	لاينطبق

2) **مهام مدراء الأملاك**

يحق لمدير الصندوق تعيين مدير أملاك لكل عقار ليكون مسؤولاً 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، يتم تعيين مدير الأملاك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق واشعار مالكي الوحدات بذلك.

3) **استثمار مدراء الأملاك في الصندوق**

يعتبر مدير الأملاك مستثمرا عينيا في الصندوق نظرا لكون مدير الأملاك المعين لمستودعات الخريف يملك أحد العقارات المراد الاستحواذ عليها من قبل الصندوق وهو مبنى يورو السكني ويبلغ حجم الاستثمار العيني 1.6% من حجم الصندوق.

ع- **المحاسب القانوني**

الاسم: كرو هوروث – العظم و السديري محاسبون قانونيون و استشاريون

العنوان: مدينة الرياض - المقر الرئيسي
ص.ب. 10504
الرياض 11443
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: 966112175000+
رقم الفاكس: 966112175000+
البريد الالكتروني ch@crowehorwath.com.sa

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

سيكون مدقق الحسابات مسؤولاً، على سبيل المثال لا الحصر، عن:

- مراجعة القوائم المالية المرحلية (نصف السنوية) للصندوق؛
- تدقيق القوائم المالية السنوية للصندوق.

ف- **القوائم المالية**

تبدأ السنة المالية للصندوق ("**السنة المالية**") من 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى لتأسيس الصندوق والتي تبدأ السنة المالية لها من تاريخ الإقفال وتنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2018.

يتم إعداد البيانات المالية للصندوق بواسطة مدير الصندوق وذلك بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) وبشكل سنوي (بيانات مدققة) وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين وأي تعديلات عليها من وقت لآخر. ويتم تدقيق البيانات المالية السنوية من قِبل المحاسب القانوني للصندوق. وتتم مراجعة البيانات المالية الخاصة بالصندوق من قِبل مجلس إدارة الصندوق ويتم توفيرها لهيئة السوق المالية بمجرد اعتمادها ويتم توفيرها لمالكي الوحدات بدون رسوم خلال 30 يوما على الأكثر من نهاية الفترة التي تغطيها البيانات المالية غير المدققة و 3 أشهر من نهاية الفترة التي تغطيها البيانات المالية المدققة، وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق المالية السعودية (تداول).

ص- **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.

قد ينشأ أو يقع تضارب في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له ومديريه ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه من جهة أخرى، وغيره من الصناديق التي يقومون برعايتها أو إدارتها. وإذا كان لدى مدير الصندوق تضارب جوهري في المصالح مع 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 المتضررة ككل بعين الاعتبار.

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

أ- **استثمارات مشابهة تديرها شركة شعاع كابيتال العربية السعودية**

تدير شركة شعاع كابيتال العربية السعودية محفظة عقاراتها الخاصة والتي من المتوقع أن تستمر في إدارتها، وكذلك تدير استثمارات ذات أهداف مماثلة بشكل أو بآخر لأهداف الصندوق، ومن بينها صناديق استثمارية أخرى يمكن أن تديرها شركة شعاع كابيتال العربية السعودية، أو التي قد تمتلك شركة شعاع كابيتال العربية السعودية أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال.

بالإضافة إلى ذلك، فإنه رهناً بالقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، فإنه يجوز لشركة شركة شعاع كابيتال العربية السعودية 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 محفظة الصندوق، شريطة ألا يضر هذا النشاط الآخر بنجاح الصندوق.

ب- **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 شعاع كابيتال العربية السعودية حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة. فعلى سبيل المثال، قد تُقَدِّم بعض الشركات التابعة لشركة شعاع كابيتال العربية السعودية 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 والصناديق الأخرى التي يديرها مدير الصندوق والكيانات التي تمتلك فيها شركة شعاع كابيتال العربية السعودية 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 (بما فيها الصناديق الاخرى التي يديرها مدير الصندوق) من جهة والصندوق من جهة أخرى على أساس تجاري بحت ومستقل وأن تتماشى مع الشروط القياسية للسوق.

ج- **مجلس إدارة الصندوق**

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

د- **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 حال رغب أحد الأطراف ذوي العلاقة أو إحدى الشركات التابعة، بما في ذلك أي صندوق أو صندوق استثمار آخر تم تأسيسه من قِبل مدير الصندوق في الدخول في صفقة مع الصندوق أو مدير الصندوق، فإنه يلزم عليه الحصول على موافقة من مجلس إدارة الصندوق. وفي حال اشترى الصندوق عقاراً ما من الطرف ذي العلاقة أو إحدى الشركات التابعة أو باعه إليه، يجب أن يكون سعر الشراء المدفوع أو المتحصل عليه من قِبل الصندوق متوافقاً مع تثمينات مستقلة.

لا يتضمن الوارد أعلاه تفسيراً كاملاً وشاملاً وتلخيصاً لكافة مواطن تضارب المصالح المحتملة التي ينطوي عليها الاستثمار في وحدات الصندوق. ويُنصح بشدة أن يعمل كافة المستثمرين المحتملين على طلب مشورة مستقلة من مستشاريهم المختصين.

ق- **<u>رفع التقارير لمالكي الوحدات</u>**

يقدم مدير الصندوق، عبر الوسائل الإلكترونية والنشر على موقع الصندوق وموقع تداول على الانترنت، تقاريراً إلى هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات ويفصح عن المعلومات على الفور ودون أي تأخير:

1. تقارير التقييم الخاص بأصول الصندوق بموجب: (1) يتم نشر تقارير التقييم المتعلقة بالأصول الأولية عند الحصول على موافقة هيئة سوق المال على إدراج الوحدات في الصندوق و (2) يتم نشر تقارير التقييم الصادرة خلال فترة الصندوق في غضون 15 يوم عمل من تاريخ إصدار تقرير التقييم.

2. أي تطورات جوهرية تندرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر على أصول الصندوق والتزاماته أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق ويؤدي 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؛

3. أي معاملة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو تأجيره أو رهنه بسعر يعادل أو يزيد على 10% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأحدث بيانات مالية مرحلية مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛

4. أي خسائر تعادل أو تزيد على 10% من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأحدث بيانات مالية مرحلية مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛

5. أي تغييرات في تشكيل لجان مجلس إدارة الصندوق أو الصندوق (إن وجدت)؛

6. أي نزاع بما في ذلك أي دعاوي قضائية أو دعاوى تحكيم أو وساطة حيث تكون القيمة المتضمنة تعادل أو تزيد على 5% من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأحدث بيانات مالية مرحلية مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛

7. أي زيادة أو انخفاض في صافي قيمة أصول الصندوق تعادل أو تزيد على 10% وفقاً لأحدث بيانات مالية مرحلية مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛

8. أي زيادة أو انخفاض في إجمالي فوائد الصندوق تعادل أو تزيد على 10% وفقاً لأحدث بيانات سنوية مدققة؛

9. أي معاملة بين الصندوق وبين طرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبة كل من الصندوق والطرف ذي العلاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه المعاملة أو الترتيب تساوي أو تزيد على 1٪ من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة؛

10. أي تعطل في أنشطة الصندوق الأساسية يعادل أو يزيد على 5% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لأحدث بيانات سنوية مدققة؛

11. أي تغيير للمحاسب القانوني للصندوق؛

12. أي تعيين لأمين حفظ بديل للصندوق؛

13. إصدار أي حكم أو قرار أو أمر أو إعلان من جانب أي محكمة أو هيئة تحكيم، سواء في الدرجة الأولى أو الاستئناف، والذي قد يؤثر سلباً على استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله بقيمة إجمالية تتجاوز 5% من صافي قيمة الأصول وفقاً لأحدث بيانات مالية مرحلية مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛

14. أي تغيير مقترح في حجم الصندوق.

التقارير الربع سنوية

- سعر الوحدة في نهاية ربع السنة المالية؛
- الدخل التأجيري للوحدة الواحدة؛
- نسبة الرسوم والمصاريف؛
- أداء سعر الوحدة الواحدة؛
- قائمة بأسماء العقارات التابعة للصندوق ونسبتها من المحفظة الكلية للصندوق؛
- نسبة الاقتراض من صافي قيمة أصول الصندوق.

التقارير النصف السنوية

إضافة إلى ما ورد أعلاه، يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات التالية مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر:

- أي تغييرات على الشروط والأحكام؛
- أي تغييرات أساسية أو جوهرية أو هامة تؤثر على عمليات الصندوق؛
- بيان بالتوزيعات يبين المبالغ الموزعة إلى مالكي الوحدات.

التقارير السنوية

يتولى مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية وتقديمها إلى مالكي الوحدات تتضمن المعلومات الآتية:

1) الأصول الأساسية التي يستثمر فيها الصندوق؛

2) الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها؛

3) توضيح للعقارات المستأجرة وغير المستأجرة فيما يتعلق بإجمالي الأصول التي يمتلكها الصندوق؛

4) توضيح مقارن يغطي أداء الصندوق على مدار السنوات المالية الثلاث السابقة (أو منذ نشأة الصندوق) يفسر ما يلي:

- صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية؛
- صافي قيمة الأصول لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية؛
- أعلى وأدنى صافي قيمة أصول لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية؛
- عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية؛
- توزيع الدخل لكل وحدة؛
- نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.

5) سِجل أداء يبين ما يلي:

- إجمالي العائد لمدة سنة وثلاث سنوات وخمس سنوات (أو منذ نشأة الصندوق)؛
- إجمالي العائد السنوي لكل عام من الأعوام العشرة الماضية (أو منذ نشأة الصندوق)؛
- جدول يبين مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. واجمالي نسبة المصروفات وبالإضافة إلى ذلك، يفصح السجل عن أي ظروف تدعو مدير الصندوق للتنازل عن أي أتعاب أو تخفيضها.

6) في حال حدوث تغييرات جوهرية خلال الفترة ذات الصلة وأثرت على أداء الصندوق؛

7) التقرير السنوي لمجلس إدارة الصندوق والذي يشمل، على سبيل المثال وليس الحصر، الموضوعات التي ناقشها مجلس الإدارة وكذلك القرارات التي أصدرها، بما في ذلك المسائل المتعلقة بأداء الصندوق وتحقيقه لأهدافه؛

8) بيان بالعمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة ذات الصلة يذكر بوضوح غرض العمولات وكيفية استغلالها.

9) أي تعديلات على الشروط والأحكام.

ملخص الإفصاح المالي

يقوم مدير الصندوق بنشر بيان ربع سنوي (ملخص إفصاح مالي) على موقعه الإلكتروني وعلى موقع تداول الإلكتروني. ويجب أن يتضمن البيان، على سبيل المثال لا الحصر، سعر الوحدة في نهاية الربع، وإيرادات الإيجار على سعر الوحدة، والنسبة المئوية لإجمالي الرسوم والمصاريف، وأداء سعر الوحدة، قائمة بالأسماء والنسب المئوية للعقارات في محفظة الصندوق والنسب المئوية للتمويلات لصافي أصول الصندوق.

ر- **اجتماعات مالكي الوحدات**

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

2) يتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون 10 أيام من استلام طلب خطي من أمين الحفظ.

3) 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 10 أيام ولا تزيد عن 21 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.

4) يتعين على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات في غضون 10 أيام من استلام طلب خطي من أحد مالكي الوحدات أو أكثر، الذي يمتلك منفرداً أو الذين يمتلكون مجتمعين 25% على الأقل من وحدات الصندوق.

5) يتكون النصاب اللازم لعقد اجتماع لمالكي الوحدات من عدد مالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

6) في حال عدم الوفاء بشروط النصاب الواردة في الفقرة (5) 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 5 أيام من تاريخ انعقاد الاجتماع الثاني. وخلال الاجتماع الثاني، يُشكّل أي عدد من مالكي الوحدات الذين يمتلكون أي عدد من الوحدات، الحاضرين بصفة شخصية أو من خلال ممثلين، نصاباً قانونياً.

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

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

9) يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات ومداولاتها والتصويت على القرارات باستخدام الطرق التقنية الحديثة وفقاً للشروط التي تحددها هيئة السوق المالية.

10) يكون قرار مالكي الوحدات نافذاً رهناً بموافقة مالكي الوحدات الذين يمتلكون 50% من إجمالي وحدات الصندوق والحاضرين في الاجتماع سواء بصفة شخصية أو من خلال وكيل أو عبر الوسائل التقنية الحديثة.

ش- **حقوق مالكي الوحدات**

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

1) حضور اجتماعات مالكي الوحدات والتصويت بشأن المسائل المطروحة على مالكي الوحدات خلال الاجتماع؛

2) التصويت من خلال الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50 % من قيمة الوحدات، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:

- كل تغيير جوهري على طبيعة عمل الصندوق أو أغراضه الاستثمارية؛
- أي تغيير قد يكون له تأثير سلبي جوهري على مالكي الوحدات أو حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
- كل تغيير يترك أثراً على طبيعة مخاطر الصندوق؛
- كل زيادة في حجم الصندوق، سواء من خلال اصدار الحقوق أو قبول مساهمات عينية.

3) الاشتراك في إصدار وحدات مقابل مساهمات عينية و/أو نقدية لغايات زيادة حجم الصندوق؛

4) قبول التوزيعات وفقاً لهذه الشروط والأحكام؛

5) قبول التقارير الدورية والتحديثات بما يتماشى مع هذه الشروط والأحكام.

وباستثناء ما هو منصوص عليه صراحة في هذه الفقرة، لا يتمتع مالكو الوحدات بأي حقوق إدارية فيما يتعلق بإدارة الصندوق.

ت- **معلومات أخرى عن الصندوق**

1) **متطلبات اعرف عميلك**

بصفته شخصًا مرخصا من هيئة السوق المالية CMA، فإنه يتعين على مدير الصندوق الالتزام بمتطلبات اعرف عميلك (KYC) فيما يتعلق بقبول مالكي الوحدات الاستثمار في الصندوق. والتزاما بلوائح هيئة السوق المالية السارية المفعول، يجب على كل مالك وحدات تزويد البنك المستلم بمعلومات ووثائق معينة، حسب طلب مدير الصندوق، لغرض تلبية متطلبات اعرف عميلك. وسيكون البنك المستلم مسؤولاً عن كافة إجراءات ومتطلبات اعرف عميلك (KYC) خلال فترة طرح الوحدات وحتى تاريخ إقفال الطرح، في حين يتعين على الشخص المرخص له من هيئة سوق المال تطبيق كافة إجراءات ومتطلبات اعرف عميلك (KYC) التي تبدأ في تاريخ إدراج الصندوق في السوق.

2) **المدير الإداري**

تقوم شركة شعاع كابيتال العربية السعودية بدور المدير الإداري للصندوق. ويكون المدير الإداري مسؤولاً عن تجهيز طلبات الاشتراك والوثائق المتعلقة بالتحقق من مبدأ "اعرف عميلك"، وتحديث سجل مالكي الوحدات وإعداد الاخطارات لمالكي

الوحدات خلال فترة الطرح. ويكون المدير الإداري مسؤولاً أيضاً 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 أخرى.
المدير الإداري الفرعي هو شركة مرخصة من قِبل سلطة دبي للخدمات المالية. ويقر كل مستثمر بموجبه ويوافق على أنه يمكن 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.

3) **المستشار الشرعي**

قام مدير الصندوق بتعيين (دار المراجعة الشرعية) مستشاراً شرعياً للصندوق ("**المستشار الشرعي**"). ويعين المستشار الشرعي هيئة تتألف من خبيرَيْن في الشريعة الإسلامية والذين سيقومان بمراقبة الأعمال التجارية، والعمليات والاستثمارات والتمويل المتعلق بالصندوق لضمان الامتثال لمبادئ الشريعة الإسلامية.

يقوم مدير الصندوق بمهام الرقابة الشرعية على استثمارات الصندوق والتي تتضمن:

- تحقيق التزام الصندوق بالضوابط الشرعية عن طريق المراجعة الدورية؛
- مراجعة الاتفاقيات والعقود المتعلقة بمعاملات الصندوق؛
- متابعة عمليات الصندوق ومراجعة أنشطته من الناحية الشرعية والنظر في مدى مطابقتها للضوابط الشرعية وتوجيهات المستشار الشرعي؛
- رفع الأمر للمستشار الشرعي في حال وجود أي مخالفات شرعية محتملة؛ و
- إعداد ومتابعة مبالغ التطهير اللازمة لمبالغ التطهير المعتمدة من قبل المستشار الشرعي؛

وسيتولى المستشار الشرعي مهام الإشراف على التزام أنشطة الصندوق بضوابط الاستثمار الشرعية وتقديم الاستشارات ذات الصلة. وقد تتألف هيئة المستشار الشرعي من الأعضاء التاليين:

- الشيخ اسماعيل ابراهيم ديساي :

الشيخ اسماعيل ابراهيم ديساي حاليا يشغل منصب مستشار شرعي لعدة مؤسسات مالية اسلامية و مؤسسات تعليمية في انحاء العالم ، وعدد من البنوك الإسلامية والمؤسسات الاستثمارية.
طور الشيخ إسماعيل العديد من معايير التدقيق الشرعي ومعايير الحوكمة وإدارة المخاطر للمؤسسات المالية الإسلامية، وأصدر عدة آراء فقهية متخصصة (فتاوى) مع التركيز بشكل خاص على التمويل الإسلامي والاقتصاد.
حضر الشيخ إسماعيل و طرح مواضيع عدة في المؤتمرات الدولية، وشارك في إنشاء أول النماذج المتوافقة مع الشريعة الإسلامية للقروض ,و التمويل المنظم , وتداول العملات.

التاريخ المهني:

- المستشار الشرعي لشركة دار المراجعة الشرعية (البحرين)
- المستشار الشرعي لشركة معهد إيثيكا للتمويل الإسلامي (الإمارات العربية المتحدة)

- المستشار الشرعي لشركة بيغاسوس للزراعة (الإمارات العربية المتحدة)
- المستشار الشرعي لشركة استشاريو إنفينيتي (الهند)
- المستشار الشرعي لشركة بنك اتش بي زد الإسلامي (RSA)
- المستشار الشرعي لشركة المبرور للاستثمار (RSA)
- المستشار الشرعي لشركة ميتال المالية (RSA)
- المستشار الشرعي لشركة زيرو للرهن العقاري (كندا)
- المستشار الشرعي لشركة الحجاز للخدمات المالية (أستراليا)
- المستشار الشرعي لشركة ليندكور(RSA)
- المستشار الشرعي لشركة مركز الاقتصاد الإسلامي المتقدم (باكستان)
- المؤسس والمدير التنفيذي لمجلس الخدمات المالية الإسلامية الروسية (7000 عضو)

التحصيل العلمي:

- حاصل على شهادة درجة الماجستير في التمويل الإسلامي والتأهيل المصرفي .
- حاصل على شهادة ماجستير في اللاهوت الإسلامي.
- حاصل على شهادة ومؤهلات أكاديمية فخرية أخرى.

- الشيخ فراز آدم :

الشيخ فراز آدم عمل في مجال التمويل الإسلامي على مدى السنوات الخمس الماضية كمفتي مستقل ومستشار شرعي على الموقع الإلكتروني www.darulfiqh.com.
و خلال هذا الوقت، قام بمراجعة عدد من العقود، كما قدم الخدمات الاستشارية الشرعية للمستهلكين والعملاء.

.

التاريخ المهني:

- 2011 إلى الوقت الحاضر مدير ومؤسس www.darulfiqh.com
- 2017 إلى الوقت الحاضر المستشار الشرعي لدار المراجعة الشرعية
- 2013-2014 نائب المدير التنفيذي لمعهد المحمودية.
- 2013-2016 محاضر في الفقه والعربية في دار العلوم ليستر.
- 2013-2015 محرر و مترجم لمطبوعات النصيحة.
- 2013-2016 معلم القرآن الكريم في ميق ليستر.
- 2013 إلى الوقت الحاضر مدرس مقرر أكاديمية القرآن الكريم.
- 2015 إلى الوقت الحاضر رئيس دار الإفتاءفي ليستر (معهد الفقه والبحوث الإسلامية).
- 2016 إلى الوقت الحاضر عضوفي إدارة الفتوى في مؤسسة الزكاة الوطنية.
- 2016 إلى الوقت الحاضر عضو لجنة الزكاة في مؤسسة الزكاة الوطنية.

التحصيل العلمي:

- 2011 حصل على درجة العالمية. من دار العلوم, ليستر.
- 2012 ماجستير الآداب في علم اللاهوت الإسلامي مع التخصص في لأحكام الشرعية (الإفتاء)

- 2012 ماجستير في التمويل الإسلامي من دار الإفتاء المحمودية، ديربان، جنوب أفريقيا.

2015 حتى الآن ماجستير الفنون في التمويل الإسلامي، والأعمال المصرفية والإدارة من معهد ماركفيلد للتعليم العالي.

استعرض المستشار الشرعي هذه الشروط والأحكام وقد تمت الموافقة على هيكل الصندوق وطرح الوحدات خلال تأسيس الصندوق. وسيقوم الصندوق بالامتثال لمبادئ الشريعة الإسلامية المعتمدة.

في حال كانت عائدات الاستثمار أو غيرها من المبالغ التي تلقاها الصندوق لا تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية، يقوم الصندوق باتخاذ الترتيبات اللازمة "لتطهير" هذه المبالغ وفقاً للإجراءات التي يحددها المستشار الشرعي من وقت لآخر. ويقوم المستشار الشرعي بتحديد نسبة التطهير ذات الصلة.

4) **مزودو الخدمات الآخرون**

يجوز لمدير الصندوق من وقت لآخر الاستعانة بمستشارين واستشاريين 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.

5) **العقود الهامة**

- **اتفاقية أمين الحفظ:** قام الصندوق بتعيين شركة البلاد للاستثمار بموجب اتفاقية حفظ لأصول الصندوق من خلال شركات ذات غرض خاص.

- **اتفاقية المحاسب القانوني:** قام الصندوق بتعيين (كرو هوروث – العظم و السديري محاسبون قانونيون و استشاريون) لمراجعة القوائم المالية للصندوق بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) وبشكل سنوي (بيانات مدققة) وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.

- **اتفاقية الاستشارات القانونية:** قام الصندوق بتعيين مكتب محمد العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج آند سبالدينج إل إل بي) لتقديم الاستشارات القانونية للصندوق بصفة غير حصرية وفقاً، إذا ما ارتأي مدير الصندوق حاجة للاستشارة القانونية فيما يتعلق بزيادة حجم الصندوق، واللوائح والتعليمات الصادرة من هيئة السوق المالية، والحصول على تمويلات بنكية والفحص النافي للجهالة عند شراء أصول عقارية جديدة. يتفاوض مدير الصندوق مع المستشار القانوني بشأن المشورة القانونية.

- **اتفاقية ادارة الأملاك:** قام الصندوق بتعيين مجموعة دار الادارة العقارية لإدارة مستودعات الخريف وذلك لقاء أتعاب تبلغ 2.5% من اجمالي العوائد الإيجارية للمستودعات.

- **اتفاقيات التثمين:** قام الصندوق بتعيين شركة وايت كيوبز العقارية و فاليوسترات كجهات مستقلة لتقديم خدمات التثمين للاصول العقارية.

6) **إجراءات الشكاوى**

إذا كان لدى أي من مالكي الوحدات أسئلة أو شكاوى تتعلق بعمليات الصندوق خلال مدة الصندوق، على مالك الوحدات

المعني الاتصال بقسم الالتزام ومكافحة غسل الأموال في شركة شعاع كابيتال العربية السعودية على هاتف رقم: 6990 466 11 966+؛ البريد الإلكتروني ComplaintsSCSA@shuaa.com

تتبنى شركة شعاع كابيتال العربية السعودية سياسة إدارة شكاوى موثقة وتستخدمها مع عملائها الحاليين. ويعتزم مدير الصندوق استخدام هذه السياسة وتطبيقها على مالكي وحدات في هذا الصندوق. وعلى المستثمرين ومالكي الوحدات المحتملين الراغبين في الحصول على نسخة من هذه السياسة الاتصال بقسم الامتثال ومكافحة غسل الأموال في شركة شعاع كابيتال العربية السعودية على هاتف رقم: 6990 466 11 966+؛ البريد الإلكتروني ComplianceSCSA@shuaa.com أو من خلال زيارة الموقع الإلكتروني www.shuaacapital.com.sa .

ث- **اجراء التعديلات على الشروط والأحكام**

سيتم الإلتزام بالبند سادسا وسابعا من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة عند اجراء اي تغيير اساسي والذي يقصد به أي من الحالات الآتية:

(أ) التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
(ب) التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
(ج) التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
(ح) 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

خ- **إقرارات مدير الصندوق**

يقدم مدير الصندوق الإقرارات الواردة في الملحق (أ) من هذه الشروط والأحكام.

ذ- **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، فيجوز لأي طرف إحالة هذا النزاع إلى هيئة الفصل في منازعات الأوراق المالية التابعة لهيئة السوق المالية.

الملحق (أ) اقرارات مدير الصندوق

(1) يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق شعاع ريت قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثماري العقاري، والتعليمات الخاصة بالصناديق العقارية المتداولة، والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

(2) 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 هيئة السوق المالية السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.

(3) يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوّه 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.

(4) مع مراعاة الإفصاحات المذكورة في هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح مباشرة او غير مباشرة بين:

(أ) مدير الصندوق

(ب) مدير/مدراء الأملاك المرتبطة بالصندوق.

(ج) ملاك العقارات المرتبطين بالصندوق وهم مستأجرين الأصول الأولية بعد نقل ملكيتها للصندوق.

(د) مستأجرين لعقار تابع للصندوق التي تشكل عوائدها نسبة 10% أو أكثر من إجمالي الدخل التأجيري للصندوق.

(ذ) المقيم المعتمد

(5) يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تضارب مصالح مباشر أو غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.

(6) 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 مُخلّة 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.

(7) يقر مدير الصندوق بأن العضوين المستقلين، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة عمر الصندوق.

(8) يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمّة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة شعاع كابيتال العربية السعودية" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

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

(10) يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة ي(1) من هذه الشروط والأحكام.

(11) يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق، وفي حال عدم استكمال ذلك خلال فترة 60 يوم عمل من تاريخ الإقفال، سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين.

(12) 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. وسوف يُلزم مدير الصندوق أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يُسجل في محضر الاجتماع. وسوف يضمن مدير الصندوق بأن لا يشترك العضو ذي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادرة في هذا الشأن.

(13) يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الافصاح عن جميع العقود والاتفاقيات الهامة التي لها علاقة بالعمليات المستمرة للصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك في الصندوق.

(14) يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرَح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق- من خلال قرار صندوق عادي -، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي::

(أ) التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛

(ت) التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛

(خ) التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛

(د) 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.

(15) 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 والمستشار 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 مسؤوليةً 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.

(16) يقر مدير الصندوق بأن جميع التعاملات مع الأطراف ذات علاقة قد تمت بشكل نظامي وقانوني وعلى أسس تجارية ملائمة وعادلة ولن تؤثر سلبياً بأي شكل من الأشكال على أداء الصندوق وملاكه.

(17) يقر مدير الصندوق بأنه لم يمنح أي عمولات أو خصومات أو أتعاب وساطة أو أي عوض نقدي أو غير نقدي لأي من الأطراف في الصندوق أو خارجه غير ما تم ذكره في الشروط والأحكام.

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

(19) يقر مدير الصندوق بأنه تم الإفصاح عن جميع الشروط والأحكام والمعلومات التي يمكن أن تؤثر على قرار الاشتراك في الصندوق والمستثمرين فيه.

(20) يقر مدير الصندوق بأن الملاك الحاليين والمستأجرين للعقارات ليسوا عرضة لقرارات حجز أو تحفظ على ممتلكات أو حسابات.

الملحق (ب) -ملخص الإفصاح المالي

اسم ونوع الصندوق	صندوق شعاع ريت، هو صندوق استثماري عقاري متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية تم تأسيسه بموجب أنظمة ولوائح المملكة العربية السعودية ويخضع لانظمة ولوائح هيئة السوق المالية.
أتعاب الإدارة	سعيا من مدير الصندوق لتوحيد مصالحه مع المستثمرين تم تقسيم رسوم الإدارة الى شقين بحيث يدفع الصندوق لمدير الصندوق مبلغا سنويا مقداره 0.4% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق و مبلغ يعادل 5% من إجمالي الدخل التأجيري للصندوق على أساس نصف سنوي ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب الإدارة ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل. ملاحظة: حاليا تشكل مجموع قيمة النسب المذكورة أعلاه ما نسبته 0.8%* من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر تقييم للصندوق وقد تتغير هذه النسبة وفقا للإنخفاض أو الزيادة في كل من قيمة الإيجارات و/أو قيمة الأصول الإجمالية.
رسوم الاشتراك	يدفع كل مستثمر متقدم للاشتراك بالصندوق لمدير الصندوق نسبة 2% من مبالغ الاشتراك المخصص له. وتدفع هذه الرسوم عند الاشتراك في الصندوق.
أتعاب الحفظ	يدفع الصندوق لأمين الحفظ مبلغا سنويا مقداره 0.025% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، و تدفع هذه الاتعاب بشكل ربع سنوي. ويتم احتساب كافة دفعات أتعاب الحفظ بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة والضريبة المقتطعة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل
رسوم هيكلة التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق مبلغا يساوي 1.5% من أي مبلغ تمويل يحصل عليه الصندوق. وتدفع رسوم الهيكلة هذه عند اتمام أي معاملة تمويل يبرمها الصندوق. ويتم احتساب كافة دفعات رسوم هيلكة التمويل بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة والضريبة المقتطعة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل
رسوم السعي	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم سعي بقيمة 2.5% من قيمة الأصول الأولية المستحوذ عليها. وذلك كي يتم دفعها من قبل مدير الصندوق للوسطاء العقاريين بحسب العقود الموقعه معهم.وفي حال استحواذ الصندوق على اصول عقارية مستقبلية سيتم دفع نفس النسبة في حال وجود وسطاء عقاريين وفي حال لم يوجد لا يتم دفعها ولا يوجد اي تعارض مصالح بين الوسطاء العقاريين للأصول الأولية مع الأطراف ذوي العلاقة في الصندوق. ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم السعي ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الآخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل
رسوم الصفقات	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم بقيمة 1% من سعر شراء كل أصل عقاري يستحوذ عليه الصندوق ورسوم بقيمة 2% من سعر بيع كل أصل عقاري تابع للصندوق، وذلك لقاء قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط البيع والشراء و إتمام العملية وتكون الاتعاب مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري ولا تطبق على الأصول الأولية للصندوق. ويتم احتساب كافة دفعات رسوم الصفقات بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة والضريبة المقتطعة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل

رسوم هيكلة رأسمال الصندوق	يستحق مدير الصندوق هذا المبلغ مقابل تأسيس الصندوق وهيكلة رأسماله وكذلك مقابل تحمله لجميع المصاريف التأسيسية والتي قد تزيد عن هذا المبلغ وتدفع من الصندوق لمدير الصندوق مره واحدة وهي جزء من رأسمال الصندوق وتبلغ الرسوم مبلغ قدره 4,482,500 ريال سعودي.
أتعاب المدير الإداري الفرعي	يدفع مدير الصندوق للمدير الإداري الفرعي (شركة أيبكس) ما يعادل 4,000 دولار امريكي (15,000 ريال سعودي) مرة واحدة كرسوم اعداد ويدفع الصندوق الرسوم المتكررة للمدير الإداري الفرعي حسب الآتي: يدفع الصندوق ما يعادل 2,550 دولار امريكي (9,563 ريال سعودي) شهريا للمدير الإداري الفرعي مقابل مهامه وهي احتساب صافي قيمة الاصول و تسجيل جميع العمليات الحسابية الخاصة بالصندوق. كما يدفع الصندوق ما يعادل 9,500 دولار امريكي (35,625 ريال سعودي) سنويا للمدير الإداري الفرعي مقابل مهام اعداد القوائم المالية المدققة للصندوق. وبعد مرور 13 عشر شهرا من الطرح، يترتب زيادة المبالغ بنسبة 3.5% سنويا عن بدل تضخم. ولا تشمل المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب المدير الإداري الفرعي ضريبة القيمة المضافة وكافة الضرائب الآخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل
أتعاب المحاسب القانوني	يدفع الصندوق إلى المحاسب القانوني مبلغا مقداره 35,000 ريال سعودي. ويتم احتساب كافة دفعات أتعاب المحاسب القانوني بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة والضريبة المقتطعة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل
رسوم رقابية (تدفع لهيئة السوق المالية)	يدفع الصندوق إلى هيئة السوق المالية رسوما رقابية مقدارها 7,500 ريال سعودي سنويا.
رسوم النشر (تدفع إلى تداول)	يدفع الصندوق إلى تداول رسوم نشر سنوية ثابتة مقدارها 5,000 ريال سعودي، ويتم حسابها في كل يوم تقييم وتدفع عند الطلب. ويتم احتساب كافة دفعات رسوم النشر بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة والضريبة المقتطعة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل
رسوم الإدراج (تدفع إلى تداول)	يدفع الصندوق رسوم الإدراج التالية إلى تداول: 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و 0.03% سنوياً من القيمة السوقية للصندوق (بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي). ويتم احتساب كافة دفعات رسوم الإدراج بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة والضريبة المقتطعة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل، في حال تطبيق ضرائب من هذا القبيل.
رسوم التسجيل (تدفع إلى تداول)	يدفع الصندوق رسوم التسجيل التالية إلى تداول: 50,000 ريال سعودي ، بالإضافة إلى 2 ريال سعودي عن مالك وحدات بحد أقصى 500،000 ريال سعودي، مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات ؛ و 400,000 ريال سعودي مقابل إدارة سجل مالكي الوحدات. وقد تخضع هذه الرسوم للتغيير بناءً على إجمالي حجم الصندوق. ويتم احتساب كافة دفعات رسوم التسجيل بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة والضريبة المقتطعة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل.

أتعاب ادارة الاملاك	سوف يتأكد الصندوق من أن الأتعاب المدفوعة لمديري العقارات تتم مناقشتها على أساس تجاري ومن كافة جوانبها وبشكل ينسجم مع أسعار السوق. وتدفع هذه الأتعاب من الأصول الأساسية للصندوق. ومن المستهدف ألا تتجاوز أتعاب إدارة الأملاك السنوية المتعلقة بالأصول الأولية 5٪ من إجمالي مبلغ الإيجار السنوي للأصول الأولية. ويتم احتساب كافة دفعات أتعاب ادارة الأملاك بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة والضريبة المقتطعة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل، حسب الحال علما أنه يوجد حاليا عقد إدارة ممتلكات واحد فقط ويخص مستودعات الخريف وقيمة هذا العقد تساوي ما نسبته 2.5% من مجموع إيجارات المستودعات تستحق لمدير الأملاك بعد التحصيل
أتعاب التطوير	في حال قيام الصندوق بأنشطة تطوير عقاري في المستقبل، والتي لا تتجاوز قيمتها 25٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة، سيضمن الصندوق أن أي أتعاب تطوير يتكبدها الصندوق وتدفع للمطورين ستكون على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتفق مع أسعار السوق السائدة. ولتجنب الشك، لم يتكبد الصندوق أي أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول الأولية. ويتم احتساب كافة دفعات أتعاب التطوير بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة والضريبة المقتطعة وكافة الضرائب الأخرى التي يتم تطبيقها في المستقبل
مصاريف أخرى	قد يترتب على الصندوق بشكل مباشر أو غير مباشر أتعاب ورسوم أخرى منها على سبيل الذكر لا الحصر تكاليف الخدمات ورسوم التأمين على العقار الذي يستحوذ عليه الصندوق وأتعاب المحامين والزكاة (في حال تطبيقها على صناديق الإستثمار العقاري المتداولة ولايشمل ذلك الزكاة الخاصة لمالكي الوحدات) وأتعاب البلديات والأتعاب الحكومية وأتعاب التثمين وأتعاب الاستشاري الهندسي وأتعاب المساحين والمهندسين المعماريين ومهندسين الديكورات الداخلية. وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا الرسوم والمصاريف الفعلية المتعلقة بالصندوق ومشاريعه بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق. ومن المتوقع ألا تتجاوز مثل هذه المصاريف ما نسبته 1% من اجمالي قيمة أصول الصندوق سنويا، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة. ويجب تحديث هذه النسبة دوريًا ونشرها على موقع مدير الصندوق على شبكة الإنترنت.

الملحق (ج) -الضوابط الشرعية

المعايير والضوابط الشرعية

أ. **المعايير الشرعية لأجور مدير الصندوق**

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

ب. **المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه**

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

ت. **المعايير الشرعية لتأجير أصول الصندوق وبيعها:**

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

- الدعارة.
- المخدرات.
- التأمين التجاري و مؤسسات التمويل الربوي.
- أي أنشطة غير متوافقة أخرى تحددها الهيئة الشرعية.

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

الملحق (د) -نموذج توكيل

تعيين الوكيل

أوكل أنا، [•]، [•] الجنسية، حامل بطاقة هوية رقم [•]، [بصفتي الممثل الشرعي لـ [•] ("**مالك الوحدات**")]، كالمالك المسجل والقانوني لـ [•] وحدة بقيمة [•] في صندوق شعاع ريت ("**الصندوق**")، [•]، [•] الجنسية ، حامل بطاقة هوية رقم [•]، ليقوم [مقامي/مقام مالك الوحدات] ووكيلاً [عني/عنه] بخصوص الوحدات في الصندوق، ويكون له سلطة الحضور والتصويت في جميع اجتماعات مالكي الوحدات من تاريخه حتى يتقرر غير ذلك أو [أصدر/يصدر مالك الوحدات تعليمات بخلافه] أو أن أفقد صفتي كمالك وحدات في الصندوق/أن يفقد مالك الوحدات صفته كمالك وحدات في الصندوق.

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

الاسم:

التوقيع:_____

الملحق (هـ) -نموذج الاشتراك

شعاع ريت

رقم الطلب	.....

رمز الجهة المستلمة:	رمز الفرع:	التاريخ:

معلومات المشترك - للأفراد

الإسم الأول: ..... إسم الأب: ..... إسم الجد: ..... إسم العائلة: .....

رقم الهوية: ..... نوع الهوية: ☐ هوية وطنية ☐ هوية مقيم ☐ دفتر عائلة

الجنس: ☐ ذكر ☐ أنثى الجنسية: ..... تاريخ الميلاد: ..... مكان الميلاد: .....

الدولة: ..... ص.ب: ..... المدينة: ..... الرمز البريدي: .....

رقم الجوال: ..... البريد الألكتروني: .....

	أفراد العائلة المضافين للطلب والمشمولين في دفتر العائلة	صلة القرابة	رقم السجل المدني
1			
2			
3			
4			
5			
6			

للشركات والصناديق الإستثمارية

إسم المشترك: .....

رقم الهوية: ..... تاريخ الإصدار: ..... تاريخ الإنتهاء: .....

نوع الهوية: ☐ ترخيص ☐ سجل تجاري ☐ أخرى: .....

ص.ب: ..... المدينة: ..... الرمز البريدي: ..... الدولة: .....

رقم الهاتف: ..... رقم الجوال: ..... البريد الألكتروني: .....

معلومات الحساب البنكي

إسم البنك: .....

رقم الحساب البنكي (أيبان): .....

إسم صاحب الحساب: .....

معلومات أيداع الوحدات في المحفظة الإستثمارية للمشتركين من خلال شعاع للإستثمار

إسم شركة الوساطة المرخص لها: .....

رقم المحفظة الإستثمارية: .....

ملاحظة: يجب أن تكون المحفظة الإستثمارية للمشترك نشطة.

معلومات الإشتراك

عدد الوحدات رقماً: ..... وحدة/كتابة: ..... وحدة

مبلغ الإشتراك رقماً: ..... ريال/كتابة: ..... ريال سعودي

رسوم الإشتراك رقماً: ..... ريال/كتابة: ..... ريال سعودي

إجمالي المبلغ رقماً: ..... ريال/كتابة: ..... ريال سعودي

في حالة الوكالة

إسم الوكيل: ..... رقم السجل المدني للوكيل: .....

ص.ب: ..... المدينة: ..... الرمز البريدي: ..... الدوله: .....

الموافقة والتوقيع

أقر/نقر أننا قد حصلت/حصلنا على نسخة من مذكرة الشروط والأحكام المتضمنة شروط وأحكام صندوق شعاع ريت السعودية والملاحق الخاصة بها وقمت/قمنا بالإطّلاع عليها وفهم ماجاء فيها وقبوله

الإسم: ..... التاريخ: .....

التوقيع: .....

مدير الطرح

البلاد المالية
Albilad Capital

الجهات المستلمة

بنك الرياض riyad bank

مصرف الراجحي Al Rajhi Bank

الأهلي NCB

طلب إشتراك

صندوق شعاع ريت السعودية
صندوق إستثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية

مدير الصندوق: شعاع كابيتال العربية السعودية، ترخيص هيئة السوق المالية رقم (37-07056)

حجم الصندوق: 591,500,000 (ريال سعودي)
عدد الوحدات المطروحة: 59,150,000 وحدة
سعر الوحدة: 10 ريال سعودي (عشرة ريال سعودي)
حجم الطرح المستهدف للجمهور (تقاً): 305,150,000 (ريال سعودي)
حجم الطرح المستهدف (الحتي): 286,350,000 (ريال سعودي)
إجمالي مبلغ الطرح: 591,500,000 (ريال سعودي)
نسبة الوحدات المطروحة للجمهور من حجم الصندوق: 51,59%

ملاحظات هامة

- يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة بالوثائق التي يتم تقديمها، ولاتتحمل شركة شعاع كابيتال العربية السعودية ما قد ينتج عن أي أخطاء.
- سيتم الإعلان عن تخصيص الوحدات خلال خمسة عشر (15) يوم عمل بعد تاريخ الإقفال، وسيتم إعادة المبالغ الفائضة بعد خمس (5) أيام عمل من إعلان تخصيص الوحدات.
- في حال وجود أي إستفسارات، يرجى التواصل معنا عبر رقم الهاتف: **+966 (11) 46669000**
أو من خلال البريد الإلكتروني:
ShuaaReit@Shuaa.com

تفويض

لمن لديه حساب بالبنك:

.....

أفوض الجهة المستلمة بخصم المبلغ من حسابي لديها.

توقيع المشترك/الوكيل:

.....

للإستعمال الرسمي:

إستلمنا من المشترك أعلاه مبلغاً قدره رقماً (.....) ريال سعودي فقط

كتابة:

.....

خصماً من حسابة لدينا رقم:

.....

كتابة:

.....

تمت مراجعة المعلومات الشخصية للمشترك/المشتركين الواردة بالهوية/الهويات والتعليمات الخاصة بهذا الإشتراك.

بنك: ..... فرع: .....

التاريخ: .....

الموظف المسؤول:

الإسم: .....

التوقيع: .....

ختم الجهة المستلمة:

الملحق (و) -خطاب إقرار

صندوق شعاع ريت

في هذا اليوم _____ من شهر _____ في عام 2018م، يقر الموقع أدناه ويوافق بأنه الموقع أدناه، قرأ وفهم ووافق على الشروط والأحكام الخاصة بصندوق شعاع ريت. ويقر الموقع أدناه ويقبل بالتزامات السرية المحددة بهذه الشروط والأحكام، وبأنه، عند استلامه من مدير الصندوق نسخة موقعة من الشروط والأحكام وقبول مدير الصندوق لخطاب الإقرار هذا ونموذج الاشتراك من قِبل الموقع أدناه، سيكون ملتزمًا بالشروط والأحكام.

المستثمرون الأفراد:

اسم المستثمر الرئيسي:_____

التوقيع:_____

العنوان: _____

البريد الإلكتروني:_____ الجوال: _____

المستثمرون من الشخصيات الاعتبارية:

المفوض (المفوضون) بالتوقيع:_____

الاسم:_____

الصفة: _____

ختم الشركة:_____

العنوان: _____

البريد الإلكتروني: _____ الجوال:_____

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

مدير الصندوق

الاسم: _____ التوقيع: _____

الصفة: _____ التاريخ: _____

الملحق (ز) – آلية ومتطلبات الإشتراك

يحدد هذا الجدول المتطلبات العامة للاشتراك في الصندوق، بالإضافة إلى متطلبات الاشتراك من البنوك المستلمة.

يتوجب على المستثمر الذي يرغب بالاشتراك في الوحدات المطروحة:

- أن يكون عميلاً لدى احدى الجهات المستلمة وأن يمتلك حساباً جارياً نشطاً لديها؛ و
- امتلاك محفظة استثمارية نشطة (فعالة) لدى السوق (تداول) يشرف عليها أحد الأشخاص المرخص لهم؛ و
- استكمال وتوقيع - أو الموافقة (حسب ما ينطبق) على - نموذج طلب الاشتراك المتوفر على المواقع الإلكترونية لمدير الصندوق (www.shuaacapital.com.sa) ووكيل الطرح (albilad-capital.comwww.) والجهات المستلمة، البنك الأهلي التجاري (www.alahli.com)، مصرف الراجحي (www.alrajhibank.com)، وبنك الرياض (www.riyadbank.com)، وتوقيع - أو الموافقة (حسب ما ينطبق) على - مستند شروط وأحكام الصندوق وتقديمهما مع أي مستندات مطلوبة إلى أي من الجهات المستلمة؛ و
- سداد مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك صافية من كافة الاستقطاعات والتكاليف والرسوم البنكية ورسوم تحويل العملات، قبل تاريخ الإغلاق.

يمكن الاشتراك بالحضور شخصياً لدى أي من فروع الجهات المستلمة في المملكة، أو من خلال القنوات البديلة عن طريق:

المواقع الإلكترونية للجهات المستلمة:

- البنك الأهلي: (www.alahli.com)؛
- مصرف الراجحي (www.alrajhibank.com)؛
- بنك الرياض (www.riyadbank.com)؛
- أو أجهزة الصرف الآلي الخاصة بأي من الجهات المستلمة:
- أو الهاتف المصرفي الخاص بأي من الجهات المستلمة:
- البنك الأهلي: 920001000 (966+)؛
- مصرف الراجحي 920003344 (966+)؛
- بنك الرياض 920002470 (966+).

وتجدر الإشارة أنه في حال لم يسبق للمستثمر الاشتراك حديثاً في اكتتاب عن طريق الجهة المستلمة التي تم تقديم طلب الاشتراك لديها أو في حال طرأ تغيير على بيانات المستثمر منذ آخر اكتتاب عن طريق الجهة المذكورة أوفي حال عدم وجود حساب جاري نشط باسم المستثمر لديها، فإن ذلك يستدعي ضرورة الحضور الشخصي لإتمام معاملة الاشتراك وتقديم أي مستندات تطلبها الجهة المستلمة.

في حال الاشتراك من خلال فروع الجهات المستلمة، يجب استكمال نموذج طلب الاشتراك وتوقيعه وتوقيع مستند شروط وأحكام الصندوق وختمهما بختم الشركة أو الهيئة الاعتبارية مقدمة الطلب (في حال كان مقدم الطلب شركة أو هيئة اعتبارية) وتقديمهما مع صور موقعة من الوثائق التالية ومختومة بختم الشركة أو الهيئة الاعتبارية مقدمة الطلب (في حال كان مقدم الطلب شركة أو هيئة اعتبارية)، وذلك بالإضافة لأي مستندات أخرى تطلبها الجهة المستلمة، على أن تكون كافة المستندات الصادرة خارج المملكة العربية السعودية مصدقة من سفارة المملكة العربية السعودية في بلد الإصدار:

للأفراد:

- بطاقة الهوية للسعوديين أو الخليجيين أو جواز السفر والإقامة للمقيمين، للمستثمرين - مقدمي الطلب؛

في حال الاشتراك نيابة عن القصّر أو التابعين:

- بطاقة الهوية للسعوديين أو الخليجيين أو جواز السفر والإقامة للقصرالمقيمين لمن أعمارهم من 15 سنة هجرية إلى 18 سنة هجرية، أو دفتر العائلة (أو ما يعادله كإثبات هوية لغير السعوديين) للقصر ممن أعمارهم دون 15 سنة هجرية أو التابعين؛

- بطاقة الهوية للسعوديين أو الخليجيين أو جواز السفر والإقامة للمقيمين، للولي الشرعي مقدم الطلب.

في حال الاشتراك من خلال محفظة استثمارية مملوكة من مستثمر فرد:

- خطاب من جهاز الإدارة المختص لدى مدير المحفظة مقدم الطلب يوضح نية الاشتراك بوحدات الصندوق ويحدد هوية الشخص المفوض لديه بتقديم الطلب؛

- بطاقة الهوية للسعوديين أو الخليجيين وجواز السفر والإقامة للمقيمين، للمفوضين بالتوقيع لدى مدير المحفظة؛

للمؤسسات:

في حال الاشتراك عن شركة أو هيئة اعتبارية:

- خطاب من جهاز الإدارة المختص لدى المؤسسة المستثمرة يوضح نية الاشتراك بوحدات الصندوق ويحدد هوية الشخص المفوض لديها بتقديم الطلب؛

- بطاقة الهوية للسعوديين أو الخليجيين وجواز السفر والإقامة للمقيمين، للمفوضين بالتوقيع؛

في حال الاشتراك عن صندوق استثماري:

- خطاب من مدير الصندوق يوضح نية الاشتراك بوحدات الصندوق ويحدد هوية الشخص المفوض لديه بتقديم الطلب؛

- بطاقة الهوية للسعوديين أو الخليجيين وجواز السفر والإقامة للمقيمين، للمفوضين بالتوقيع لدى مدير الصندوق؛

في حال الاشتراك من خلال محفظة استثمارية مملوكة من مؤسسة:

- خطاب من جهاز الإدارة المختص لدى مدير المحفظة مقدم الطلب يوضح نية الاشتراك بوحدات الصندوق ويحدد هوية الشخص المفوض لديه بتقديم الطلب؛

- بطاقة الهوية للسعوديين أو الخليجيين وجواز السفر والإقامة للمقيمين، للمفوضين بالتوقيع لدى مدير المحفظة؛

في حال الاشتراك من خلال القنوات البديلة لدى الجهات المستلمة، يجب على المستثمر:

- إذا رغب بالاشتراك عن طريق الموقع الإلكتروني أو أجهزة الصرف الآلي الخاصة بإحدى الجهات المستلمة، أن يستكمل نموذج طلب الاشتراك بوحدات الصندوق وأن يوافق عليه وعلى الشروط والأحكام وفق الإرشادات المبينة على الموقع أو الصراف الآلي؛

- إذا رغب بالاشتراك عن طريق عن طريق الهاتف المصرفي الخاص بإحدى الجهات المستلمة، أن يستكمل نموذج طلب الاشتراك بوحدات الصندوق وأن يوافق عليه وفق الإرشادات التي يعطيها الهاتف المصرفي، وأن يقبل الشروط والأحكام بالضغط على الرقم الذي سوف يطلبه الهاتف المصرفي.

تدفع مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك بالخصم من حساب المستثمر البنكي لدى الجهة المستلمة التي تم تقديم طلب الاشتراك لديها، وفي حال الاشتراك نيابة عن القصر أو التابعين، يتم الخصم من نفس الحساب البنكي لولي القاصر أو المتبوع في حال عدم وجود حساب بنكي للقاصر أو التابع.

يتم مراجعة طلب الإشراك خلال ثلاثة (3) أيام عمل من تاريخ تقديمه. وفي حالة عدم استيفاء طلب الإشراك كامل المتطلبات أو وجود أي ملاحظات، يتم إشعار المستثمر عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل أو بأي وسيلة الكترونية أخرى لاستكمال المتطلبات خلال يوم عمل واحد (1) من إشعار المستثمر.

في حال استكمال طلب الاشتراك، يقوم الموظف المفوض لدى الجهة التي استلمت الطلب بتسليم مقدم الطلب مستند "تأكيد الاشتراك" بالصيغة المدرجة ضمن نموذج طلب الاشتراك، وذلك ورقياً في حال استلام طلب الاشتراك ورقياً، أو الكترونياً (عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل أو بأي وسيلة الكترونية أخرى) في حال الاشتراك بشكل إلكتروني. ولا يعني استلام طلب الاشتراك وتسليم تأكيد الاشتراك لمقدم الطلب إقرارا بقبوله.

يعتبر توقيع وتسليم المستثمر نموذج طلب الاشتراك ومستند شروط وأحكام الصندوق وفقاً للبنود السابقة التزاماً مؤكداً منه بالاشتراك في وحدات في الصندوق بحدود ما ورد في طلب الاشتراك وهذا خاضع فقط لموافقة مدير الصندوق وتخصيص الوحدات وفق بنود هذه الشروط والأحكام.

SHUAA

بسم الله الرحمن الرحيم

إلى : هيئة السوق المالية

الموضوع : إقرار بشأن صندوق شعاع ريت (صندوق عقاري متداول)

التاريخ: ٢٠١٨/٠٩/١١م

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،

بصفتنا مدير صندوق شعاع العقاري المتداول في ما يخص طرح صندوق استثمار عقاري متداول باسم (شعاع ريت) وتسجيل وإدراج وحداته في السوق المالية السعودية (تداول). نحن شركة شعاع كابيتال العربية السعودية نؤكد، بحسب معرفتنا، وبعد (القيام بالدراسة الواجبة) وإجراء التحريات اللازمة على الصندوق، أن الصندوق قداستوفى جميع الشروط المطلوبة لتسجيل وحدات الصندوق وإدراجها واستوفى جميع المسائل الأخرى التي تطلبها هيئة السوق المالية (الهيئة) حتى تاريخ هذا الخطاب. ونؤكد أنه بحسب علمنا وفي حدود صلاحياتنا كمدير للصندوق، قد قدمنا إلى الهيئة جميع المعلومات والتوضيحات بحسب الصيغة وخلال الفترة الزمنية المحددة وفقاً لما طلبته الهيئة لتمكينها من التحقق من أن (مدير الصندوق) والصندوق قد التزما بنظام السوق المالية والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولائحةصناديق الاستثمار العقاري ولائحة طرح الأوراق المالية.

وبصفة خاصة نؤكد شركة شعاع كابيتال العربية السعودية (مدير الصندوق) ما يلي:

- أنه قد قدم جميع الخدمات ذات العلاقة والتي تقتضيها التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالعناية والخبرة المطلوبة.
- أنه قد اتخذ خطوات معقولة للتحقق من أن أعضاء مجلس إدارة الصندوق يفهمون طبيعة ومدى مسئولياتهم وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.
- أنه قد توصل إلى رأي معقول، يستند إلى تحريات كافية وخبرة مهنية بأن:
  - الصندوق قد استوفى جميع المتطلبات ذات العلاقة بالتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري (بما في ذلك الأحكام المتعلقة بالشروط والأحكام)؛ وأن أعضاء مجلس إدارة

SHUAA Capital Saudi Arabia
Tareem Tower, 2nd Floor, Al-Olaya Street, P.O.Box 8181, Riyadh 11482, Saudi Arabia
Tel: +966 (11) 466-6990, Fax: +966 (11) 466-6993
CR: 1010243538 C.C. No: 189966
www.shuaa.com

شعاع كابيتال العربية السعودية ش.م.ق
برج تريم، الطابق الثاني، شارع العليا، ص.ب ٨١٨١، الرياض ١١٤٨٢، المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٦٦-٦٩٩٠ (١١) ٩٦٦+ فاكس: ٤٦٦-٦٩٩٣ (١١) ٩٦٦+
س.ت ١٠١٠٢٤٣٥٣٨ ، رقم عضوية ١٨٩٩٦٦
www.shuaa.com

SHUAA

الصندوق المرشحين تنطبق عليهم متطلبات التأهل الواردة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ينطبق عليهم تعريف عضو مجلس إدارة الصندوق المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها ولوائحها التنفيذية؛

- الأصول العقارية خالية من أية مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها، وكذلك أن الأصول العقارية سليمة فنياً وخالية من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المباني أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في اجراء اصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة؛
- النشاطات الرئيسية للمستأجرين المحتملين للأصول العقارية سليمة، وأنهم قادرين على الوفاء بإلتزاماتهم للصندوق؛
- جميع المسائل المعلومة لشركة شعاع كابيتال العربية السعودية (مدير الصندوق) التي يجب على الهيئة أن تأخذها بعين الاعتبار عند دراستها لطلب التسجيل وقبول الإدراج قد أفصح عنها للهيئة.

هذا وتقبلوا وافر التحية والتقدير..

SHUAA Capital Saudi Arabia
شعاع كابيتال العربية السعودية ش.م.ب
CR: 1010243538 ت.ت ١٠١٠٢٤٣٥٣٨

عمر محمد طالب الجارودي
الرئيس التنفيذي

لينا اسماعيل عساف
مديرالمطابقة والالتزام

SHUAA Capital Saudi Arabia
Tameem Tower, 2nd Floor, Al-Olaya Street, P.O.Box 8181, Riyadh 11482, Saudi Arabia
Tel: +966 (11) 466-6890, Fax: +966 (11) 466-6991
CR: 1010243538 C.C. No: 189966
www.shuaa.com

شعاع كابيتال العربية السعودية ش.م.ب
برج تميم الطابق الثاني، شارع العليا، ص.ب ٨١٨١، الرياض ١١٤٨٢، المملكة العربية السعودية
هاتف: ٤٦٦-٦٩٩٠ (١١) ٩٦٦+ فاكس: ٤٦٦-٦٩٩٢ (١١) ٩٦٦+
س.ت ١٠١٠٢٤٣٥٣٨ - رقم عضوية ١٨٩٩٦٦
www.shuaa.com

مكتب محمد العمّار للمحاماة
والاستشارات القانونية
بالتعاون مع كينج آند سبولدينج

THE LAW OFFICE OF MOHAMMED ALAMMAR
In cooperation with King & Spalding LLP

The Law Office of Mohammed AlAmmar
in cooperation with
King & Spalding LLP
Kingdom Centre
20th Floor
King Fahad Road
PO Box 14702
Riyadh 11434
Saudi Arabia
Tel: +966 11 466 9400
Fax: +966 11 211 0033

Mohammed AlAmmar
Counsel
Direct Fax: +966 11 211 0033
Mobile: +966 56 959 5007
malammar@kslaw.com

التاريخ: 1440/4/6 هـ
الموافق: 2018/12/13 م

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

بصفتنا مستشاراً قانونياً لشركة شعاع كابيتال العربية السعودية ("مدير الصندوق") في ما يخص طلب مدير الصندوق طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها في السوق باسم (صندوق شعاع ريت ("الصندوق")، نشير إلى الشروط والأحكام المعدة بخصوص الصندوق (وهو صندوق استثمار عقاري متداول ومتوافق مع ضوابط الشريعة بحجم 591.5 مليون ريال)، وبصفة خاصة في ما يتعلق بطلب طرح وحدات الصندوق وإدراجها في السوق المقدم إلى هيئة السوق المالية ("الهيئة")، وحول متطلبات نظام السوق المالية ولائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وبصفة خاصة، فقد قدمنا المشورة إلى مدير الصندوق حول المتطلبات التي يجب أن تشتمل عليها الأقسام القانونية من الشروط والأحكام، وحول استيفاء الأصول لجميع المتطلبات النظامية وسلامة صكوك تلك الأصول محل الاستحواذ. وفي هذا الخصوص، قمنا بإجراء دراسة وتحريات إضافية نرى أنها ملائمة في تلك الظروف وأجرينا كذلك دراسة رسمية للعناية المهنية اللازمة القانونية بهذا الخصوص.

وبهذه الصفة الاستشارية، نؤكد أننا لا نعلم عن أي مسألة جوهرية تشكل إخلالا من قبل مدير الصندوق بالتزاماته لمتطلبات نظام السوق المالية أو بالشروط المفروضة بموجب للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة بالنسبة إلى طلب طرح وحدات صندوق استثمار عقاري متداول وإدراجها، بما في ذلك تلك المتطلبات المتعلقة بمحتوى الشروط والأحكام كما هي في تاريخ هذا الخطاب.

وتفضلوا بقبول وافر الاحترام والتقدير
مكتب محمد العمار للمحاماة وللاستشارات القانونية
(بالتعاون مع كينج آند سبولدنج إل إل بي)

الملحق (ح) – مثال افتراضي لاحتساب الرسوم

الجدول التالي يوضح مثال افتراضي وتوضيحي لاستثمار عميل من الجمهور مبلغ 1,000 ريال سعودي لمدة عشر سنوات "مدة الإستثمار"، وبإفتراض أن رأسمال الصندوق في تلك الفترة هو 591.5 مليون ريال ولم تتغير طول مدة الإستثمار، وبإفتراض أن الصندوق سيوزع 100% من صافي عوائد الصندوق، وعلى إفتراض أن الصندوق سيقوم بالحصول على تمويل قدره 570 مليون ريال (تشكل 49% من حجم أصول الصندوق بعد الإنتهاء من الاستحواذات) وعمل استحواذات على عقارات مدرة للدخل خلال السنة الأولى من طرح الصندوق، فإن الجدول التالي يوضح جميع الرسوم المتكررة وغير المتكررة التي سيتحملها مالك الوحدات طوال مدة الإستثمار.

مقدار المبلغ المستثمر (ريال)*	العائد الاجمالي (ريال)	العائد للوحدة (ريال)	
1000	79.5	0.795	
الرسوم المتكررة			
نوع الرسوم	مقدار الرسوم	**المبلغ الذي يتحملة مالك الوحدات لمدة عام (ريال سعودي) للسنة الأولى**	**المبلغ الذي يتحملة مالك الوحدات لمدة عام (ريال سعودي) للسنة الثانية وحتى السنة العاشرة**
رسوم الحفظ	%0.025	0.2	0.2
أتعاب المحاسب القانوني	35,000	0.0591	0.0591
رسوم التسجيل والادراج والرسوم الرقابية ورسوم النشر	800,000	1.352	1.352
رسوم المدير الفرعي	140,000	0.236	0.236
الرسوم الأخرى (التقييم، المستشار الشرعي، المستشار القانوني، مكافآت أعضاء مجلس الإدارة)	157.500	0.266	0.266
رسوم الإدارة	0.4% من قيمة الأصول، 5% من اجمالي الايجارات	7.994	7.994
إجمالي الرسوم		10.1	10.1
نسبة الرسوم الدورية من حجم اصول الصندوق		%1	
الرسوم والمصاريف الأخرى من حجم الصندوق التي قد تطرأ على الصندوق بشكل استثنائي سنويا		10	10
نسبة الرسوم والمصاريف الأخرى من حجم الصندوق التي قد تطرأ على الصندوق بشكل استثنائي سنويا		%1	
مجموع الرسوم الدورية والرسوم **والمصاريف الأخرى من حجم الصندوق التي قد تطرأ على الصندوق بشكل استثنائي سنويا**		20.1	20.1
نسبة مجموع الرسوم الدورية والرسوم **والمصاريف الأخرى من حجم الصندوق التي قد تطرأ على الصندوق بشكل استثنائي سنويا**		%2	
صافي الربح للمبلغ المستثمر بعد خصم جميع الرسوم المتكررة		69.4	69.4
صافي العائد على المبلغ المستثمر بعد خصم جميع الرسوم المتكررة		%6.94	%6.94

الرسوم غير المتكررة			
نوع الرسوم	مقدار الرسوم	**المبلغ الذي يتحملة مالك الوحدات لمدة عام (ريال سعودي) للسنة الأولى**	**المبلغ الذي يتحملة مالك الوحدات لمدة عام (ريال سعودي) للسنة الثانية وحتى السنة العاشرة**
رسوم الإشتراك	2% من مبلغ الاشتراك	20	لا يوجد
رسوم الصفقات (شراء أصل)	1% من قيمة الشراء	9.63	لا يوجد
رسوم الصفقات (بيع أصل)	2% من قيمة البيع	لا يوجد	لا يوجد
رسوم هيكلة التمويل	1.5% من قيمة التمويل	14.45	لا يوجد
رسوم السعي	2.5% من قيمة الأصل	24.09	لا يوجد
إجمالي الرسوم غير المتكررة	6.49% من المبلغ الإفتراضي المستثمر	64.9	لا يوجد

الملحق (ط)

ملاك شركة المطلق القابضة

الرقم	إسم المساهم	نسبة الملكية
1	شركة محمد عبدالله المطلق القابضة	%60
2	شركة ثامر محمد المطلق القابضة	%10
3	شركة عبدالله محمد المطلق القابضة	%10
4	شركة فهد محمد المطلق القابضة	%10
5	شركة فيصل محمد المطلق القابضة	%10

ملاك شركة أبناء عبدالله إبراهيم الخريف

الرقم	إسم المساهم	نسبة الملكية
1	حمد عبدالله الخريف	%17.1530
2	سعد عبدالله الخريف	%17.1527
3	محمد عبدالله الخريف	%17.1527
4	جواهر عبدالله الخريف	%8.5763
5	سارة عبدالله الخريف	%8.5763
6	منيرة عبدالله المبارك	%1.7795
7	بندر ابراهيم الخريف	%2.7681
8	عبدالله ابراهيم الخريف	%2.7681
9	فهد ابراهيم الخريف	%2.7681
10	ابتسام ابراهيم الخريف	%1.3841
11	سارة ابراهيم الخريف	%1.3841
12	نجود ابراهيم الخريف	%1.3841
13	فوزيه محمد زيد سليمان	%2.1441
14	عبدالله عبدالرحمن الخريف	%3.7522
15	عبدالعزيز عبدالرحمن الخريف	%3.7522
16	ابراهيم عبدالرحمن الخريف	%3.7522
17	سيما عبدالرحمن الخريف	%1.8761
18	ريما عبدالرحمن الخريف	%1.8761

لينا اسماعيل عساف
مديرالمطابقة والالتزام و مكافحة غسل الاموال و تمويل الارهاب

عمر بن محمد صائب الجارودي
الرئيس التنفيذي