

WASATAH
CAPITAL
وساطة كابيتال

صندوق وساطة ريت

الشروط والأحكام

تمت الموافقة على طرح وتسجيل وإدراج وحدات صندوق وساطة ريت من قبل هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ص/٣/٥١٧٧/١٧، بتاريخ ١٤٣٩/٠٣/١٦ هـ (الموافق ٢٠١٧/١٢/٠٤ م).

الشروط والأحكام

صندوق وساطة ريت

(صندوق استثمار عقاري متداول مُقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية المعتمدة من الهيئة الشرعية)



شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

مدير الصندوق

تاريخ تحديث الشروط والأحكام: ٢٤ ربيع ثاني ١٤٣٩ هـ (الموافق ١١ يناير ٢٠١٨ م)

عدد الوحدات المطروحة للجمهور: ٣٢,٤٠٠,٠٠٠ وحدة (اثنين وثلاثون مليوناً وأربعمائة وحدة)

سعر الوحدة: ١٠ ريال سعودي (عشرة ريال سعودي)

حجم الطرح الأولي المستهدف: ٣٢٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة وأربع وعشرون مليون ريال سعودي)

إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح: ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ملياراً وثمانون مليون ريال سعودي)

مقسم إلى ١٠٨,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (مائة وثمانية مليون وحدة)

تبدأ فترة الطرح من تاريخ ٢٧ ربيع الثاني ١٤٣٩ هـ (الموافق ١٤ يناير ٢٠١٨ م) إلى ١٥ جمادى الأولى ١٤٣٩ هـ (الموافق ١ فبراير ٢٠١٨ م)

صدرت هذه الشروط والأحكام بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية. ويتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ويقر، بعد أن أجرى كافة التحريات، 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 أي مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام، ولا يقدمان أي إقرارات أو ضمانات تتعلق بدقتها أو اكتمالها؛ ويخيلان مسؤوليتهما صراحة عن أي خسارة قد تقع بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه الشروط والأحكام. علماً أنه يلتزم مدير الصندوق بلائحة صناديق الاستثمار العقارية والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

جدول المحتويات

٢	الشروط والأحكام
٥	إشعار هام
٧	إقرارات مدير الصندوق
٩	دليل الصندوق
١٣	التعريفات
١٥	الباب ١: الملخص التنفيذي
١٥	نظرة عامة
١٥	مدير الصندوق
١٥	أهداف الاستثمار والاستراتيجية
١٦	ملخص الصندوق
٢٠	الباب ٢ - نظرة عامة على الأصول العقارية المبدئية
٢٠	وصف الأصول العقارية المبدئية
٢٠	العقار الأول: فندق موفنبيك الرياض
٢٠	العقار الثاني: فندق كورال الخبر
٢١	الباب ٣ - الشروط والأحكام
٢١	أ- اسم الصندوق ونوعه
٢١	ب- عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق
٢١	ج- مدة الصندوق
٢١	د- أهداف الصندوق
٢١	هـ - غرض الصندوق واهدافه الاستثمارية
٢٢	و- ملخص استراتيجيات الصندوق
٢٧	العوائد الاجمالية المستهدفة للصندوق
٣٠	ز- مخاطر الاستثمار في الصندوق
٣٨	ط- الاشتراك
٤٢	ي- الرسوم والأتعاب والعمولات
٤٨	ك- تامين أصول الصندوق
٤٩	ل- تداول وحدات الصندوق
٤٩	م- إنقضاء الصندوق
٤٩	ن- مجلس إدارة الصندوق
٥٢	س- مدير الصندوق
٥٣	ع- أمين الحفظ
٥٤	ف- المطور
٥٤	ص- المحاسب القانوني
٥٤	ق- القوائم المالية
٥٤	ر- تضارب المصالح
٥٦	ش- رفع التقارير لمالكي الوحدات

0٧	ت- معلومات أخرى
٦٠	ث- إجراء تعديلات على الشروط والأحكام
٦١	ج- النظام المطبق وتسوية النزاعات
٦٢	الملحق (أ) -ملخص الإفصاح المالي
٦٤	الملحق (ب) -الضوابط الشرعية
٦٦	الملحق (ج) -نموذج توكيل
٦٧	الملحق (د) -نموذج الاشتراك
٦٩	الملحق (هـ) - مثال افتراضي لاحتساب الرسوم والمصاريف
٧٠	الملحق (و) - آلية ومتطلبات الإشتراك
٧٠	الشروط العامة للاشتراك في الصندوق:
٧٠	آلية الاشتراك في الصندوق من خلال شركة وساطة المالية:

إشعار هام

تحتوي هذه الشروط والأحكام على معلومات تفصيلية تتعلق بصندوق وساطة ريت («الصندوق») وكذلك بعملية طرح الوحدات في الصندوق («الوحدات»). وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات، سوف يُعامل المستثمرون على أنهم قد تقدموا فقط بناءً على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال) («مدير الصندوق») (www.wasatah.com.sa)، أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية («الهيئة») (www.cma.org.sa)، أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية («تداول») (www.tadawul.com.sa).

ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة قبل شراء الوحدات في الصندوق. حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر، وهو الأمر الذي قد لا يناسب جميع المستثمرين. ومن ثم يجب على المستثمرين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بأي استثمار في الصندوق، والوارد وصفها في الفقرة (ز) من الباب ٣ من هذه الشروط والأحكام. ويُعد شراء مالكي الوحدات لأي من وحدات الصندوق إقراراً منهم باطلاعهم على شروط وأحكام الصندوق وقبولهم لها.

أعد مدير الصندوق هذه الشروط والأحكام، باعتباره شركة مساهمة سعودية مغلقة مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم ١٠١٠٢٤١٨٣٢، وشخص مرخص له من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم ٣٧-٠٨١٢٥، وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة عملاً بأحكام القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ المؤرخ في ١٩/٠٦/١٤٢٧هـ (الموافق ١٥/٠٧/٢٠٠٦م) («لائحة صناديق الاستثمار العقاري») وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦ المؤرخ في ٢٣/٠١/١٤٢٨هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠١٦م) («التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة»).

ويتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة وصحة المعلومات الواردة في الشروط والأحكام الماثلة، كما يؤكد حسب علمه واعتقاده، بعد إجراء جميع الدراسات الممكنة وإلى الحد المعقول، أنه لا توجد أي حقائق أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الشروط والأحكام إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. وقد أجرى مدير الصندوق كافة التحريات المعقولة للتأكد من دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بتاريخ إصدارها.

ولا تتحمل الهيئة 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.

ولا يجب النظر إلى هذه الشروط والأحكام على أنها توصية من جانب مدير الصندوق للمشاركة في طرح وحدات الصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن المعلومات الواردة في الشروط والأحكام الماثلة هي ذات طبيعة عامة وقد تم إعدادها دون الأخذ في الاعتبار الأهداف الاستثمارية الفردية أو الوضع المالي أو الاحتياجات الاستثمارية الخاصة للأشخاص الذين يمتزمون الاستثمار في الوحدات المطروحة. وقبل اتخاذ أي قرار استثماري، يتحمل جميع من يتلقى هذه الشروط والأحكام مسؤولية الحصول على مشورة مستقلة من مستشار مالي مُرخص من قبل هيئة السوق المالية فيما يتعلق بعملية الطرح الأولي، ويجب أن يعتمد على دراسته الخاصة لمدى ملائمة كل من الفرصة الاستثمارية والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام فيما يتعلق بالأهداف الفردية للمستثمر ووضعه المالي واحتياجاته، بما في ذلك مزايا الاستثمار في الصندوق ومخاطره. وقد يكون الاستثمار في الصندوق ملائماً لبعض المستثمرين دون غيرهم، ولا يجب أن يعتمد المستثمرون المحتملون على قرار طرف آخر فيما يتعلق بالاستثمار أو عدمه كأساس لدراساتهم الخاصة للفرصة الاستثمارية ولظروف هؤلاء المستثمرين.

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 ١-٤٢-٢٠١٥ وتاريخ ١٥/٧/١٤٣٦هـ (الموافق ٤/٥/٢٠١٥م)؛ (هـ) المستثمرون الآخرون الذين تجيز لهم الهيئة امتلاك الأسهم المدرجة في تداول. 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 والتغير في المعدلات والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أو خلافها، والتي لا يملك مدير الصندوق سيطرة عليها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة (ز) من الباب ٣ من هذه الشروط والأحكام). ولا يُقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفوية أو خطية بخصوص الوحدات المطروحة، ولا ينبغي لها أن تُفسر أو يُعتمد عليها بأي شكل من الأشكال على أنها ضمان أو تأكيد لأرباح أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

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

بعض البيانات الواردة في هذه الشروط والأحكام تُشكّل أو قد يُنظر إليها على أنها تُشكّل «بيانات مستقبلية». ويمكن تحديد هذه البيانات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل «يخطط» أو «يقدّر» أو «يعتقد» أو «يتنبأ» أو «ربما» أو «سوف» أو «ينبغي» أو «من المتوقع» أو «من المفترض» والصيغ النافية لها وغيرها من المفردات المشتقة منها أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه البيانات المستقبلية وجهات النظر الحالية للشركة بخصوص الأحداث المستقبلية، لكنها لا تشكل ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف النتائج أو الأداء أو الإنجازات الحقيقية للصندوق بشكل كبير عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية قد تُعبر عنها هذه البيانات المستقبلية سواء صراحةً أو ضمناً. وبعض هذه المخاطر والعوامل التي قد تحدث هذا التأثير مبيّنة بالتفصيل في أقسام أخرى من هذه الشروط والأحكام (لمزيد من التفاصيل، يُرجى الرجوع إلى الفقرة (ز) من الباب ٣ من هذه الشروط والأحكام). وفي حال تحقّق هذه المخاطر أو الشكوك أو ثبوت خطأ أي من الافتراضات المتضمنة أو عدم دقتها، قد تختلف النتائج الفعلية للصندوق بشكل كبير عن تلك النتائج الواردة في هذه الشروط والأحكام على أنها مُرتقبة أو مُعتقدة أو مُقدّرة أو مُخطّطة أو متوقعة.

إقرارات مدير الصندوق

- ١- يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق وساطة ريت قد تم إعدادها وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بالصناديق العقارية المتداولة، والصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.
- ٢- يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى كافة التحريات المعقولة، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.
- ٣- 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.
- ٤- مع مراعاة الإفصاحات المذكورة في هذه الشروط والأحكام، يقر مدير الصندوق بوجود/عدم وجود تضارب مصالح مباشرة/غير مباشرة بين:

- مدير الصندوق
 - مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق.
 - ملاك العقارات المرتبطين بالصندوق وهم مستأجرين الأصول العقارية المبدئية بعد نقل ملكيتها للصندوق.
- ٥- يُقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق: لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إفسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مُخلّة بالشرف أو تطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تطوي على احتيال أو تصرف مُخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق.
 - ٦- 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.
 - ٧- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمّة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق «شركة وساطة المالية» يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
 - ٨- يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.
 - ٩- يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة ي(١-٢) من الباب الثالث من هذه الشروط والأحكام.
 - ١٠- يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق، وفي حال عدم استكمال ذلك خلال فترة ٤٠ يوم عمل من تاريخ الإقفال، سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين.
 - ١١- 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.
 - ١٢- يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح 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.
 - ١٣- يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من ٥٠٪ من قيمة الوحدات، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
 - التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
 - أي زيادة في رأسمال الصندوق.

١٤- 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 تصرف 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 تصرف بحسن نية وثبتت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم - مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق - بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

١٥- تؤجر الأصول العقارية المبدئية لشركة محمد عبدالعزيز الراجحي وأولاده للاستثمار. وبهذا الخصوص، في حال تعرض المستأجر لظروف معينة تمنعه من سداد القيمة الإيجارية للأصول العقارية المبدئية، قد يكون لمثل هذه الحال أثر أكبر على الصندوق مما قد يكون في حال كانت أصول الصندوق موزعة ومؤجرة لمستأجرين مختلفين.

١٦- 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.

١٧- 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.

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

١٩- يقر مدير الصندوق بأن ملاك العقار والمستأجرين ليسوا عرضة حجز أو تحفظ على ممتلكاتهم أو حساباتهم.

دليل الصندوق

مدير الصندوق



شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
شارع العليا العام
ص.ب. ٥٠٣١٥ الرياض ١١٥٢٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٩٤ ٤٠٦٧
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٩٤ ٤٢٠٥
www.wasatah.com.sa
info@wasatah.com.sa

المدير الإداري



شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
شارع العليا العام
ص.ب. ٥٠٣١٥ الرياض ١١٥٢٣
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٩٤ ٤٠٦٧
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٩٤ ٤٢٠٥
www.wasatah.com.sa
info@wasatah.com.sa

المدير الإداري الفرعي



ايبكس فند سيرفيزيس (دبي) ليمتد
المكتب ١٠١، الدور الأول
ص.ب. ٥٠٦٥٣٤ مركز دبي المالي العالمي، دبي
الإمارات العربية المتحدة
هاتف: +٩٧١ ٤ ٤٢٨ ٩٢٢١
فاكس: +٩٧١ ٥ ٥١٨٢ ٣٤٠٦
www.apexfundservices.com
info@apexfunddubai.ae

أمين الحفظ



شركة البلاد للاستثمار
سمارت تاور، الدور الأول
شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز
ص.ب. ١٤٠ الرياض ١٢٢١٣
المملكة العربية السعودية
www.albilad-capital.com
clientservices@albilad-capital.com

المحاسب القانوني



د. محمد العمري وشركاه - بي دي أو
طريق الملك عبد الله، حي القدس
ص.ب. ٨٧٣٦، الرياض ١١٤٩٢
المملكة العربية السعودية
هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢٧٨ ٠٦٠٨
فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢٧٨ ٢٨٨٣
www.alamri.com

المستشار القانوني

The Law Office of Mohammad Al-Ammar
In affiliation with King & Spalding LLP

محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية
بالعنوان مع كينج أند سبولدينج

KING & SPALDING

مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية

(بالتعاون مع كينج أند سبولدينج إل إل بي)

مركز المملكة، الدور ٢٠

طريق الملك فهد

ص.ب. ١٤٧٠٢ الرياض ١١٤٣٤

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٦٦٩٤٠٠

www.kslaw.com

هيئة السوق المالية السعودية

هيئة السوق المالية
Capital Market Authority



مقر هيئة السوق المالية

طريق الملك فهد

ص.ب. ٨٧١٧١

الرياض ١١٦٤٢

هاتف: ٨٠٠ ٢٤٥ ١١١١

www.cma.org.sa

info@cma.org.sa

السوق المالية السعودية (تداول)



طريق الملك فهد - العليا ٦٨٩٧

وحده رقم : ١٥

الرياض ١٢٢١١-٣٣٨٨

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٢١٨ ٩٩٩٩

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٢١٨ ٩١٣٣

www.tadawul.com.sa

info@tadawul.com.sa

الجهات المستلمة



البنك العربي الوطني

حي المربع

ص.ب. ٥٦٩٢١ الرياض ١١٥٦٤

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ٩٠٠٠١١٤٠٢

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٧٧٤٧٤٠٢

www.anb.com.sa

info@anb.com.sa

مصرف الراجحي

شارع العليا

ص.ب. ٢٨، الرياض ١١٤١١

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٦٢ ٩٩٢٢

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٦٢ ٤٣١١

www.alrajhibank.com

Contactcenter1@alrajhibank.com.sa

مصرف الراجحي Al Rajhi Bank





البنك الأهلي التجاري

طريق الملك عبدالعزيز

ص.ب. ٣٥٥٥، جدة ٢١٤٨١

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١٢ ٦٤٦ ٤٩٩٩

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٦٤٦ ٥٨٩٢

www.alahli.com

contactus@alahli.com



بنك الرياض

طريق الملك عبدالعزيز

ص.ب. ٢٢٦٢٢، الرياض ١١٦١٤

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٠١ ٣٠٣٠

www.riyadbank.com

customercare@riyadbank.com



شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

شارع العليا العام

ص.ب. ٥٠٣١٥، الرياض ١١٥٢٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٩٤ ٤٠٦٧

فاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٩٤ ٤٢٠٥

www.wasatah.com.sa

info@wasatah.com.sa

المستشار الشرعي



SHARIYAH
REVIEW BUREAU

دار المراجعة الشرعية

بناية رقم ٨٧٢

مكتب رقم ٤١ و ٤٢

طريق ٣٦١٨، السيف ٤٣٦

البحرين

هاتف: +٩٧٣ ١٧٢١ ٥٨٩٨

www.shariyah.com

m.asif@shariyah.com

مستشار الفحص القانوني النافي للجهالة

The Law Office of Mohammad Al-Ammar

In affiliation with King & Spalding LLP

محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية
بالتعاون مع كينج اند سبولدينج

KING & SPALDING

مكتب محمد إبراهيم العمار للاستشارات القانونية

(بالتعاون مع كينج أند سبالدينج إل إل بي)

مركز المملكة، الدور ٢٠

طريق الملك فهد

ص.ب. ١٤٧٠٢، الرياض ١١٤٣٤

المملكة العربية السعودية

www.kslaw.com

المقيّمون



سينشري ٢١ السعودية العربية (Century 21 Saudi Arabia)

طريق أنس بن مالك

ص.ب. ٣٠٠٣٧٤، الرياض ١١٣٧٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٠٠ ٠٣٦٠

www.century21saudi.com

شركة دانات العقارية

طريق الدائري الشمالي

ص.ب. ٨٧٧٣٩، الرياض ١١٦٥٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٥٥ ٥٥٥٧

www.danatrealty.com



دراسة الجدوى



سينشري ٢١ السعودية العربية (Century 21 Saudi Arabia)

طريق أنس بن مالك

ص.ب. ٣٠٠٣٧٤، الرياض ١١٣٧٢

المملكة العربية السعودية

هاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٠٠ ٠٣٦٠

www.century21saudi.com

مدراء العقار

شركة الخبر للتطوير السياحي

ص.ب. ٤٦٦٦، الخبر، ٣١٩٥٢،

المملكة العربية السعودية

الشركة السعودية للتطوير السياحي

ص.ب. ١٤٦٦٥، الرياض، ١١٤٣٤،

المملكة العربية السعودية

التعريفات

«المدير الإداري» يُعني شركة الوساطة المالية (وساطة كابييتال)، وهي «شخص مرخص له» من قبل هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٠٨١٢٥؛

«الأراضي البيضاء» تعني كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكن التجاري داخل حدود النطاق العمراني في المملكة العربية السعودية؛

«أمين الحفظ» يعني شركة البلاد للاستثمار، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة و «شخص مرخص له» خاضع لتنظيم هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٨١٠٠؛

«السنة المالية» تشير إلى نفس المعنى الوارد في الفقرة (ق) من الباب ٣ من هذه الشروط والأحكام؛

«الصندوق» يعني صندوق وساطة ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلقة متوافق مع الشريعة يديره مدير الصندوق؛

«الاستثمار» يعني أي أصل عقاري يحصل من خلاله الصندوق على فائدة؛

«الطرح» و«الطرح العام» و«الطرح الأولي» يعني الطرح العام الأولي للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام؛

«التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة» تعني التعليمات المتعلقة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية وفقاً لقرارها رقم ٦-١٣٠-٢٠١٦ بتاريخ ١٤٢٨/١/٢٣ هـ (الموافق ٢٤/١٠/٢٠١٦م)؛

«الطرف ذو العلاقة» يعني أي 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 ٥٪ من وحدات الصندوق؛ (ح) أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأطراف المذكورة؛ (ط) أي من المدراء التنفيذيين أو أي من موظفي الأطراف المذكورة (ي) مديري الأملاك ومستأجري العقارات التابعة للصندوق؛

«الدخل المحتفظ به» يعني المبالغ المحتفظ بها من قبل الصندوق بعد توزيع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، ويستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على مالكي الوحدات، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية؛

«الهيئة الشرعية» تعني الهيئة الاستشارية الشرعية للصندوق المكونة من علماء من دار المراجعة الشرعية؛

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

«الأصول العقارية المبدئية» تعني (أ) العقار الأول حيث ان المشغل فندق موفتبيك الرياض، و(ب) العقار الثاني حيث ان المشغل فندق كورال الخبر الذي سيتم الاستحواذ عليهم من جانب الصندوق عقب تاريخ الإقفال عملاً بشروط اتفاقيات الشراء؛

«المدير الإداري الفرعي» يعني شركة ايبكس فند سيرفيزيس (دبي) ليمتد؛

«الوحدة» تعني إحدى وحدات الصندوق التي تمنح مالكيها حق شائع وحصة نسبية في أصول الصندوق؛

«تاريخ الإقفال» يشير إلى نفس المعنى الوارد في الفقرة (ط) من الباب ٣ من هذه الشروط والأحكام؛

«تداول» تعني شركة السوق المالية السعودية؛

«رأس المال» يعني أسهم رأس المال في الصندوق؛

«ريال» يعني الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية؛

«سعر الوحدة» يعني سعر السوق للوحدة الواحدة كما يتم إعلانه من قبل السوق المالية السعودية (تداول)؛

«سعر الطرح الأولي» يعني السعر الذي تُطرح به الوحدات خلال فترة الطرح الأولية، والذي يبلغ ١٠ ريال سعودي؛

«شركة ذات غرض خاص» تعني شركة ذات مسؤولية محدودة تأسست من جانب أمين الحفظ لتحفظ بملكية أصول الصندوق؛

«صافي قيمة الأصول للوحدة» هو قيمة استرشادية للوحدة ويحتسب بقسمة صافي قيمة أصول الصندوق على عدد وحدات الصندوق القائمة؛

«صافي قيمة الأصول» يعني صافي قيمة أصول الصندوق والتي يتم احتسابها كما هو مبين في الفقرة (ك) من الباب الثالث من هذه الشروط والأحكام، وذلك 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؛

«طرف مؤمن عليه» هم الأطراف الذين لن يتحملوا أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مستثمر وذلك بخصوص أي خسارة يتعرض لها الصندوق بسبب قيامهم بأي تصرف أو إغفال أي تصرف فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. ويشمل ذلك مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، ومدير العقار وأعضاء الهيئة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق.

«فترة الطرح الأولي» تعني الفترة التي يتم خلالها طرح الوحدات للجمهور وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، ومدتها ١٥ يوم عمل، تبدأ اعتباراً من ٢٧ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ (الموافق ١٤ يناير ٢٠١٨م) إلى ١٥ جمادى الأولى ١٤٣٩هـ (الموافق ١ فبراير ٢٠١٨م)؛

«لائحة صناديق الاستثمار العقاري» تعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم والصادرة عن هيئة السوق المالية بقرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ والمؤرخ في ١٩-٦-٢٧هـ (الموافق ١٥-٧-٢٠٠٦م)، وذلك حسب تعديلاته من وقت لآخر؛

«لائحة الأشخاص المرخص لهم» تعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم والصادرة من قبل هيئة السوق المالية بقرار رقم ١-٨٣-٢٠٠٥ بتاريخ ٢١-٥-١٤٢٦هـ (الموافق ٢٨-٦-٢٠٠٥م) حسب تعديلاتها من وقت لآخر؛

«مدير الصندوق» يُعني شركة الوساطة المالية (وساطة كاييتال)، وهي شركة مساهمة سعودية مغلقة و«شخص مرخص له» خاضع لتنظيم هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم ٣٧-٠٨١٢٥؛

«مدة الصندوق» تعني ٩٩ عاماً من تاريخ الإدراج، قابلة للتمديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية؛

«مالك الوحدات من الجمهور» يعني مالك الوحدات الذي لا يخضع لأي من الآتي: (أ) أي مالك وحدات يمتلك (٥٪) أو أكثر من الوحدات؛ و(ب) مدير الصندوق وشركاته التابعة؛ (ج) أحد أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛

«مبلغ الاشتراك» يعني المبلغ الذي يساهم به مالك الوحدات عند الاشتراك في الطرح الخاص بالصندوق؛

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

«مصاريف الرأسمال العامل» يعني الفرق بين الأصول الجارية للصندوق والخصوم الجارية له، ويستخدم في تقدير قدرة الصندوق على تمويل عملياته اليومية والوفاء بالتزاماته المالية قصيرة الأجل؛

«هيئة السوق المالية» أو «الهيئة» تعني هيئة السوق المالية السعودية؛

«يوم العمل» يعني أي يوم تفتح فيه البنوك أبوابها للعمل في الرياض بالمملكة العربية السعودية؛

«يوم التثمين» يشير إلى نفس المعنى الوارد في الفقرة (ك) من الباب ٣ من هذه الشروط والأحكام؛

الباب ١: الملخص التنفيذي

ينبغي قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه الشروط والأحكام، وهو يعتمد في مجمله على المعلومات الأكثر تفصيلاً الواردة في هذه الشروط والأحكام. وأي قرار للاستثمار يجب أن يقوم على أساس النظر في الشروط والأحكام ككل. وثمة بعض المصطلحات المستخدمة هنا ولكن غير معرفة، وعندما يتم ذكرها في هذه الشروط والأحكام، فيكون لها نفس المعنى المحدد في التعريفات أعلاه.

نظرة عامة

إن صندوق وساطة ريت هو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية المعتمدة من الهيئة الشرعية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية. وعقب تاريخ الإقبال، يتم إدراج الصندوق في السوق المالية السعودي (تداول) وسيتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح المعمول بها. وتكون مدة الصندوق ٩٩ عاماً من تاريخ إدراج الصندوق، قابلة للتمديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية. وقيل الإدراج في تداول، سوف يتم طرح الصندوق للاكتتاب العام بحجم طرح أولي مستهدف يبلغ ٣٢٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة وأربع وعشرون مليون ريال سعودي). وبعد اكتمال الطرح، سوف يبلغ إجمالي رأس مال الصندوق ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مليار وثمانون مليون ريال سعودي).

مدير الصندوق

تقوم بإدارة الصندوق شركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال). وهي شركة سعودية مساهمة مقفلة مُرخصة من قبل الهيئة كـ «شخص مرخص له» بموجب الترخيص رقم ٣٧-٠٨١٢٥.

شركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال) هي شركة مرخصة من الهيئة كـ «شخص مرخص له» وتتخذ من مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية مقراً لها، ومرخص لها بمزاولة أنشطة التعامل بصفة أصيل، والتعهد بالتفطية، وإدارة الصناديق الاستثمارية، إدارة محافظ العملاء، والحفظ، وخدمات الترتيب. وتقدم شركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال) منتجاتها وخدماتها الاستثمارية طبقاً للضوابط الشرعية المعتمدة من الهيئة الشرعية. ويضم فريق الاستثمار لدى شركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال) مهنين ذوي خبرات مختلفة في مجالات إدارة الأصول والخدمات المصرفية الاستثمارية.

أهداف الاستثمار والاستراتيجية

يتمثل الهدف الاستثماري للصندوق في الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً انشائياً داخل المملكة العربية السعودية قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري وزيادة محتملة لرأس المال (إن وجدت).

يهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على مالكي الوحدات بنسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية التي من الممكن أن يتم إعادة استثمارها في أصول إضافية. ويعتزم مدير الصندوق مواصلة البحث بشكل مستمر عن فرص استثمار أخرى.

وحيث أن الصندوق سوف يستثمر في المقام الأول في الأصول العقارية المطورة والجاهزة للاستخدام، فإنه أيضاً قد يستثمر في مشاريع التطوير العقاري المجدية بما لا يزيد عن ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، بهدف تحقيق زيادة في قيمة الوحدة، شريطة أن (أ) يستثمر في الأصول العقارية المطورة التي تولد الدخل الدوري بما لا يقل عن ٧٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة؛ و(ب) ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء.

لن يستثمر الصندوق أكثر من ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصوله، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، خارج المملكة العربية السعودية.

ملخص الصندوق

اسم الصندوق ونوعه	اسم الصندوق هو «صندوق وساطة ريت»، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل ومتوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية المعتمدة من الهيئة الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.
مدير الصندوق	شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)، وهي شركة مساهمة مقفلة سعودية ومُرخص لها كـ «شخص مرخص له» بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم بموجب الترخيص رقم ٢٧-٠٨١٢٥ الصادر عن الهيئة لمزاولة أعمال الأوراق المالية في المملكة.
الأهداف الاستثمارية	الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، وتوزيع دخل دوري ربع سنوي على مالكي الوحدات بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق خلال مدة الصندوق، وذلك باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصلحة المستثمرين. وسوف يباشر الصندوق استثماراته وأعماله وفقاً للضوابط الشرعية المعتمدة من الهيئة الشرعية.
استراتيجيات الاستثمار	إن الهدف الرئيسي للصندوق هو تحقيق توزيعات نقدية دورية للمستثمرين من خلال استثماره في الأصول العقارية. ويعتزم الصندوق زيادة قيمة رأس المال عن طريق: (أ) إعادة استثمار الدخل في أصول استثمارية عقارية؛ بعد توزيع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه السنوية بشكل ربع سنوي على مالكي الوحدات، باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية إلى مالكي الوحدات؛ (ب) الزيادة المحتملة في قيمة رأس المال الناتجة عن العائدات طويلة المدى؛ (ج) إعادة استغلال العقارات غير المستغلة بالطرق المثلى بشكل أفضل. ويعتزم مدير الصندوق مواصلة البحث الدؤوب عن فرص استثمار أخرى.
الأصول العقارية المبدئية	تتكون الأصول العقارية المبدئية للصندوق من (أ) العقار الأول حيث ان المشغل فندق موفنبيك الرياض؛ (ب) والعقار الثاني حيث ان المشغل فندق كورال الخبر («الأصول العقارية المبدئية»)
فترة الطرح الأولي	١٥ يوم عمل من ٢٧ ربيع الثاني ١٤٢٩هـ (الموافق ١٤ يناير ٢٠١٨م) الى ١٥ جمادى الأول ١٤٢٩هـ (الموافق ١ فبراير ٢٠١٨م)
إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مليار وثمانون مليون ريال سعودي).
عدد وحدات الصندوق بعد الطرح	١٠٨,٠٠٠,٠٠٠ وحدة (مائة وثمانية مليون وحدة).
حجم الطرح الأولي المستهدف	٢٢٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة وأربع وعشرون مليون ريال سعودي).
عدد الوحدات للطرح	٢٢,٤٠٠,٠٠٠ وحدة (اثنين وثلثون مليون واربعمئة ألف وحدة).
قيمة الاشتراك العيني	٧٥٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سبعمئة وستة وخمسون مليون ريال سعودي).
عدد الوحدات الصادرة مقابل المساهمات العينية عند الطرح الأولي	٧٥,٦٠٠,٠٠٠ وحدة (خمسة وسبعون ألف وستمئة ألف وحدة).
سعر الوحدة	١٠ ريال سعودي (عشرة ريال سعودي)
الحد الأدنى للاستثمار	٥٠٠ ريال سعودي (خمسائة ريال سعودي).
الحد الأعلى للاستثمار	٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (أربع وخمسون مليون ريال سعودي).
استخدام العوائد	أبرم الصندوق اتفاقية شراء بغرض الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية لقاء سعر شراء بلغ ١,٠٧٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مليار وستة وسبعون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي). سيتم دفع سعر الشراء على النحو الآتي: ٢٢٠,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة وعشرون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي) كمبلغ نقدي يتم جمعه من خلال الطرح العام و ٧٥٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سبعمئة وستة وخمسون مليون ريال سعودي) عن طريق إصدار وحدات في الصندوق مقابل المساهمة العينية في الأصول العقارية المبدئية. وسوف يتم استخدام فائض الطرح بقيمة ٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي) لتغطية نفقات لمصاريف الإدراج والتسجيل لوحدات الصندوق لأول مرة للسوق المالية السعودية.

ويبين الجدول التالي كيفية استخدام المتحصلات:		
المساهمة العينية	٧٠٪	
المساهمة النقدية	٣٠٪	
إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مليار وثمانون مليون ريال سعودي).	
الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية	١,٠٧٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مليار وستة وسبعون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي)	
مبالغ اشترك اضافية (والتي يتم استخدامها لمصاريف الإدراج والتسجيل لوحدات الصندوق لأول مرة للسوق المالية السعودية، ويتم استخدام أي رصيد متبقي لسداد مصاريف الرأسمال العامل)	٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)	استخدام العوائد (تتمة)
إجمالي المساهمة العينية	٧٥٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سبعمائة وستة وخمسون مليون ريال سعودي)	
الإستحواذ على العقار	٧٥٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سبعمائة وستة وخمسون مليون ريال سعودي)	
إجمالي المساهمة النقدية	٣٢٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة وأربع وعشرون مليون ريال سعودي)	
الإستحواذ على العقار	٣٢٠,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	
هيكله الصندوق	٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)	
عملة الصندوق	الريال السعودي.	
مدة الصندوق	تكون مدة الصندوق ٩٩ عاماً من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتمديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.	
سياسة توزيع الأرباح	يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية ربع سنوية على مالكي الوحدات لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية، والتي يمكن إعادة استثمارها في أصول جديدة و/أو في تجديد أصول الصندوق.	
التمويل	يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية المعتمدة من الهيئة الشرعية، ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن (٥٠٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في وقت التمويل. وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة، وتعتمد النسبة الفعلية للتمويل على (أ) اعتبارات خاصة بترتيب التمويل المتحصل عليه؛ و(ب) ظروف السوق السائدة، وتكون شروط أي تمويل على أساس عدم الرجوع على مالكي وحدات الصندوق.	
التوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية	بعد إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية، يجوز لمدير الصندوق الدخول في مفاوضات مع بنوك مختلفة للحصول على التسهيلات الائتمانية لتوفير النقد المطلوب لإتمام عمليات الاستحواذ المستقبلية على الأصول العقارية.	
التوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية	يقوم الصندوق بالاستثمار والتعامل بطريقة تتوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية المعتمدة من الهيئة الشرعية.	
التأمين وعدد مرات إجرائه	يعادل صافي قيمة أصول الصندوق قيمة جميع الأصول مخصصاً منها جميع التزامات الصندوق في يوم التأمين ذي الصلة، ويتم إجراء تأمين لأصول الصندوق مرتين في السنة (كل ستة أشهر في كل من ٣٠ يونيو و٣١ ديسمبر من كل سنة) على الأقل وفي حال تقرر التصرف بالبيع بأي من أصول الصندوق، من قبل مئتمنين اثنين سعوديين مستقلين ومعتمدين.	
أتعاب الإدارة	يدفع الصندوق من أصوله لمدير الصندوق ١,٠ ٪ من صافي قيمة أصول الصندوق، وتحتسب أتعاب الإدارة بشكل يومي وتدفع كل ستة أشهر.	
أتعاب البيع والاستحواذ	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب تعادل ١,٠ ٪ من سعر بيع أو شراء أي أصل عقاري يستحوذ عليه الصندوق أو يبيعه، وذلك في مقابل إتمام عمليات بيع وشراء عقارات للصندوق («أتعاب البيع والاستحواذ»). وتجنباً للشك، تُدفع هذه الأتعاب بصرف النظر عن أي زيادة في إجمالي رأس مال الصندوق ولا تستحق على الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية.	

رسوم سعي شراء عقارات	يدفع الصندوق من أصوله رسوم سعي شراء عقارات بقيمة ١,٥٪ من قيمة سعر شراء العقار، تحسب وتدفع عند الإفراغ لمصلحة الوسيط العقاري ويمكن أن تدفع لمدير الصندوق أو طرف ذو علاقة بمدير الصندوق. ولتجنب الشك، لا تدفع رسوم سعي شراء عقارات بخصوص نقل ملكية الأصول العقارية المبدئية.
رسوم ترتيب التمويل	يدفع الصندوق من أصوله لمدير الصندوق ١,٠٪ من قيمة كل تمويل يحصل عليه الصندوق أو أي شركة ذات غرض خاص خلال مدة الصندوق، وذلك في مقابل الجهود التي يبذلها مدير الصندوق في هيكلة التمويل والحصول عليه للصندوق.
رسوم الاشتراك	يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسم اشتراك بقيمة ٢٪ من مبلغ الاشتراك. وتجنباً للشك، تكون رسوم الاشتراك مستحقة على كافة المستثمرين فيما عدا المستثمرين المتقدمين بمساهمات عينية.
رسوم الحفظ	يدفع الصندوق من أصوله لأمين الحفظ رسوم بقيمة ٠,٢٥٪ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق. وتحسب رسوم الحفظ بشكل يومي وتدفع كل ثلاثة أشهر.
أتعاب المدير الإداري الفرعي	يدفع الصندوق من أصوله للمدير الإداري الفرعي للصندوق مبلغ سنوي يعادل ١٢٩,٥٠٠ ريال سعودي (مائة وتسعة وثلاثون ألف وخمسمائة ريال سعودي) من أصول الصندوق. تقسم الرسوم على أربعة دفعات متساوية وتدفع نهاية كل ربع سنة. لن يتقاضى المدير الإداري (شركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال)) أي رسوم إدارية تتعلق بالصندوق.
أتعاب المحاسب القانوني	يدفع الصندوق من أصوله إلى المحاسب القانوني أتعاباً سنوية بقيمة ٦٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة وستون ألف ريال سعودي) سنوياً. وتخضع هذه الأتعاب للتغير كما يتم الاتفاق عليه بين مدير الصندوق والمحاسب القانوني، وذلك نظراً لظروف السوق ويتم الإفصاح عن أي تغيير بما يكفل مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.
رسوم رقابية	يدفع الصندوق من أصوله رسوم رقابية لهيئة السوق المالية بقيمة ٧,٥٠٠ ريال سعودي (سبعة آلاف وخمسمائة ريال سعودي)، كمبلغ مقطوع يدفع بشكل سنوي.
رسوم النشر	يدفع الصندوق من أصوله إلى السوق المالية السعودية (تداول) مبلغ مقطوع قدره ٥,٠٠٠ ريال سنوياً - يحسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتدفع عند المطالبة.
أتعاب إدارة الأملاك	لن يتحمل الصندوق أي أتعاب لإدارة الأملاك فيما يتعلق بالأصول العقارية الأولية، إلا أنها قد تستحق فيما يتعلق بأصول يستحوذ عليها الصندوق في المستقبل. وسوف يتأكد مدير الصندوق من أن تكون الأتعاب المدفوعة لمديري الأملاك على أساس تجاري بحت ومستقل وبما يتماشى مع أسعار السوق. وتدفع هذه الأتعاب من أصول الصندوق. ويتم احتساب إجمالي جميع مدفوعات رسوم إدارة الأملاك بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة، إن وجدت. ولا تتجاوز أتعاب إدارة الأملاك نسبة ٧٪ من إجمالي الدخل التاجيري لكل عقار. ولتجنب الشك لا تطبق هذه الرسوم على الأصول العقارية المبدئية.
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	يتقاضى كل من الأعضاء الثلاث غير التنفيذيين في مجلس إدارة الصندوق مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة آلاف ريال سعودي) سعودي مقابل حضور كل اجتماع ويحد أقصى ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي (عشرون ألف ريال سعودي) سنوياً لكل عضو. ولن يتلقى الأعضاء غير المستقلين في مجلس إدارة الصندوق أي أجور، إلا أنه سوف يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات، والتي يتوقع ألا تتجاوز جميعها مبلغاً وقدره ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي (عشرون ألف ريال سعودي) سنوياً لكل عضو.
تكاليف التعاملات	يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل وما يتعلق به من الدراسات النافية للجهالة، ودراسات الجدوى، والتمويل، والتكاليف الاستشارية، وتكاليف التثمين، والتكاليف القانونية. ولا تتجاوز هذه التكاليف ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مليون ريال سعودي) (باستثناء رسوم ترتيب التمويل وأتعاب البيع والاستحواذ ورسوم السعي ان وجدت).
مصاريف الصندوق	يكون الصندوق مسؤولاً عن جميع النفقات التي تُعزى إلى إنشائه وأنشطته واستثماراته والتخارج من استثماراته. ويتحمل الصندوق المسؤولية عما يُستحق عليه من ضرائب أو زكاة. ويتحمل الصندوق أيضاً جميع النفقات الأخرى المتعلقة بأي تمويل، وكذلك النفقات المتعلقة بالخدمات المقدمة من الغير، مثل النفقات القانونية والاستشارية، والمحاسبية، وتثمين الأصول، ومراجعة الحسابات، والحفظ، والتكاليف الإدارية، وتكاليف التأمين المتوافق مع الشريعة على الأملاك، وغيرها من الخدمات المهنية للصندوق، بالإضافة إلى نفقات تطهير الأرباح.

<p>مع مراعاة الفقرة ت(٣) من الباب الثالث من الشروط والأحكام المنظمة لاجتماعات مالكي الوحدات، يحق لمالكي الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات. بالإضافة إلى ذلك، يتعين موافقة مالكي الوحدات لإقرار كل «تغيير أساسي» في شروط وأحكام الصندوق. ويعتبر في حكم التغيير الأساسي:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● كل تغيير مهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛ ● كل تغيير قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛ ● كل تغيير يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛ و ● كل زيادة في رأس مال الصندوق، سواء من خلال مسألة متعلقة بالحقوق أو قبول مساهمة عينية. 	<p>حقوق التصويت</p>																				
<p>يتم تداول الوحدات في الصندوق بنفس الطريقة التي يتم بها تداول وحدات صناديق استثمار عقارية متداولة في السوق المالية السعودية. ويجوز لمالكي الوحدات بيع وشراء الوحدات خلال ساعات التداول اليومية من خلال السوق عبر الوسطاء الماليين المرخص لهم.</p>	<p>القيود على التحويلات</p>																				
<p>يقوم مدير الصندوق بتزويد مالكي الوحدات بتقارير نصف سنوية وتقارير سنوية تتضمن المعلومات المطلوبة بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة وغيرها من الأنظمة المعمول بها من قبل هيئة السوق المالية. كما يقوم مدير الصندوق بالإفصاح دون تأخير عن بعض التطورات الجوهرية المتعلقة بالصندوق على النحو المبين في الشروط والأحكام، بما في ذلك أي تغيير بنسبة ١٠٪ أو أكثر من صافي قيمة أصول الصندوق أو إجمالي الربح.</p>	<p>التقارير</p>																				
<p>تقتصر مسؤولية كل مالك وحدات على قيمة استثماره في الصندوق، ولا يمكن الرجوع على مالك الوحدات فيما يتعلق بأي من أصوله الأخرى.</p>	<p>مسؤولية مالكي الوحدات</p>																				
<p>مستوى المخاطرة متوسط إلى عالي. وهناك بعض المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق. وتتضمن الفقرة (ز) من الشروط والأحكام أمثلة على هذه المخاطر، ويجب على المستثمر المحتمل أن يدرسها بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الوحدات المطروحة.</p>	<p>مستوى المخاطرة وعوامل الخطر</p>																				
<p>يخضع الصندوق إلى أنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح الصادرة من قبل هيئة السوق المالية. ويجب أن يلتزم الصندوق في استثماراته بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.</p>	<p>النظام المعمول به</p>																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="183 1055 603 1111">المدة الزمنية المقترحة</th> <th data-bbox="603 1055 1005 1111">الخطوات</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="183 1111 603 1227">١٥ يوم عمل من ٢٧ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ (الموافق ١٤ يناير ٢٠١٨م) إلى ١٥ جمادى الأول ١٤٣٩هـ (الموافق ١ فبراير ٢٠١٨م)</td> <td data-bbox="603 1111 1005 1227">فترة الطرح الأولي</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1227 603 1344">يجوز ان يمدد مدير الصندوق فترة الاشتراك لمدة ١٠ أيام عمل وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.</td> <td data-bbox="603 1227 1005 1344">تمديد فترة الطرح الأولي (في حال عدم تغطية الصندوق)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1344 603 1422">١٠ أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي</td> <td data-bbox="603 1344 1005 1422">الإعلان عن تخصيص الوحدات لمالكي الوحدات</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1422 603 1478">٥ يوم عمل من تاريخ اعلان التخصيص.</td> <td data-bbox="603 1422 1005 1478">رد مبالغ الاشتراك الفائضة والمرفوضة</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1478 603 1556">٥٠٠ ريال سعودي (٥٠ وحدة)، علماً أنه يحق لمالكي الوحدات شراء وحدات اضافية بمضاعفات ١٠٠ ريال سعودي (١٠ وحدات).</td> <td data-bbox="603 1478 1005 1556">الحد الأدنى لمبالغ لاشتراكات النقدية</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1556 603 1590">٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٥,٤٠٠,٠٠٠ وحدة).</td> <td data-bbox="603 1556 1005 1590">الحد الأعلى لمبالغ لاشتراكات النقدية</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1590 603 1769" rowspan="3">خلال ٤٠ يوم عمل من تاريخ الإقفال</td> <td data-bbox="603 1590 1005 1646">الاستحواذ على الأصول العقارية الأولية</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1646 1005 1691">توقيع عقد الشراء</td> </tr> <tr> <td data-bbox="603 1691 1005 1769">نقل صكوك الملكية</td> </tr> <tr> <td data-bbox="183 1769 603 1861">خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ نقل ملكية الأصول إلى الصندوق.</td> <td data-bbox="603 1769 1005 1861">بدء تداول وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية</td> </tr> </tbody> </table>	المدة الزمنية المقترحة	الخطوات	١٥ يوم عمل من ٢٧ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ (الموافق ١٤ يناير ٢٠١٨م) إلى ١٥ جمادى الأول ١٤٣٩هـ (الموافق ١ فبراير ٢٠١٨م)	فترة الطرح الأولي	يجوز ان يمدد مدير الصندوق فترة الاشتراك لمدة ١٠ أيام عمل وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.	تمديد فترة الطرح الأولي (في حال عدم تغطية الصندوق)	١٠ أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي	الإعلان عن تخصيص الوحدات لمالكي الوحدات	٥ يوم عمل من تاريخ اعلان التخصيص.	رد مبالغ الاشتراك الفائضة والمرفوضة	٥٠٠ ريال سعودي (٥٠ وحدة)، علماً أنه يحق لمالكي الوحدات شراء وحدات اضافية بمضاعفات ١٠٠ ريال سعودي (١٠ وحدات).	الحد الأدنى لمبالغ لاشتراكات النقدية	٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٥,٤٠٠,٠٠٠ وحدة).	الحد الأعلى لمبالغ لاشتراكات النقدية	خلال ٤٠ يوم عمل من تاريخ الإقفال	الاستحواذ على الأصول العقارية الأولية	توقيع عقد الشراء	نقل صكوك الملكية	خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ نقل ملكية الأصول إلى الصندوق.	بدء تداول وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية	<p>الجدول الزمني المقترح</p>
المدة الزمنية المقترحة	الخطوات																				
١٥ يوم عمل من ٢٧ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ (الموافق ١٤ يناير ٢٠١٨م) إلى ١٥ جمادى الأول ١٤٣٩هـ (الموافق ١ فبراير ٢٠١٨م)	فترة الطرح الأولي																				
يجوز ان يمدد مدير الصندوق فترة الاشتراك لمدة ١٠ أيام عمل وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.	تمديد فترة الطرح الأولي (في حال عدم تغطية الصندوق)																				
١٠ أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي	الإعلان عن تخصيص الوحدات لمالكي الوحدات																				
٥ يوم عمل من تاريخ اعلان التخصيص.	رد مبالغ الاشتراك الفائضة والمرفوضة																				
٥٠٠ ريال سعودي (٥٠ وحدة)، علماً أنه يحق لمالكي الوحدات شراء وحدات اضافية بمضاعفات ١٠٠ ريال سعودي (١٠ وحدات).	الحد الأدنى لمبالغ لاشتراكات النقدية																				
٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٥,٤٠٠,٠٠٠ وحدة).	الحد الأعلى لمبالغ لاشتراكات النقدية																				
خلال ٤٠ يوم عمل من تاريخ الإقفال	الاستحواذ على الأصول العقارية الأولية																				
	توقيع عقد الشراء																				
	نقل صكوك الملكية																				
خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ نقل ملكية الأصول إلى الصندوق.	بدء تداول وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية																				

الباب ٢ - نظرة عامة على الأصول العقارية المبدئية

وصف الأصول العقارية المبدئية

تتكون الأصول العقارية المبدئية للصندوق على (أ) العقار الأول حيث ان المشغل فندق موفنبيك الرياض و (ب) العقار الثاني حيث ان المشغل فندق كورال الخبر الموصوفة بالتفصيل في الباب ٣ أدناه (نظرة عامة على الأصول العقارية المبدئية)، والوارد وصفهما أدناه، علماً أنه قد يستحوذ الصندوق على عقارات إضافية في المستقبل والتي تتماشى مع ملخص استراتيجيات الصندوق الموضحة أدناه.

العقار الأول: فندق موفنبيك الرياض

تم تقييم فندق موفنبيك الرياض من قبل مئتين اثنين مستقلين ومعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الذين استخدموا نهج الدخل (Income Approach) و التكلفة (Cost Approach). وتم التوصل إلى سعر شراء العقار بناءً على متوسط كلا التقييمين.

ويشار إلى أن الفندق حديث، كما أنه سيتم ابرام عقد ايجار إلزامي للفندق بالكامل مدته ٥ سنوات (خمس سنوات) بقيمة ٦٠,٣٥٦,٢٥٠ ريال سعودي (ستون مليون وثلاثة وستة وخمسون ألف ومئتين وخمسين ريال سعودي) في السنة الواحدة، وذلك لضمان استقرار الدخل التأجيري الوارد من الفندق.

العقار الثاني: فندق كورال الخبر

تم تقييم فندق كورال الخبر من قبل مئتين اثنين مستقلين ومعتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين الذين استخدموا نهج الدخل (Income Approach) و التكلفة (Cost Approach). وتم التوصل إلى سعر شراء العقار بناءً على متوسط كلا التقييمين.

ويشار إلى أنه يشهد الفندق في الوقت الحالي أعمال تجديد وترميم (على نفقة المالك الحاليين كما سيتم الاتفاق عليه بموجب اتفاقية شراء الأصول العقارية المبدئية)، كما أنه سيتم ابرام عقد ايجار إلزامي للفندق بالكامل مدته ٥ سنوات (خمس سنوات) بقيمة ١٧,٦٩٠,٠٠٠ ريال سعودي (سبعة عشر مليون وستمائة وتسعون ألف ريال سعودي) في السنة الواحدة، وذلك لضمان استقرار الدخل التأجيري الوارد من الفندق.

العقار	إجمالي قيمة شراء العقار ر.س.	مجملي الإيجار السنوي ر.س.	نسبة عائد الإيجارات %	مصاريف الصندوق (بحسب نسبة كل عقار من الاجمالي) ر.س.	صافي الإيجار السنوي (بحسب نسبة كل عقار من الاجمالي) ر.س.	العائد الصافي المستهدف %
العقار الاول فندق موفنبيك الرياض	٨٢٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٦٠,٣٥٦,٢٥٠ ريال سعودي	٧,٢٥%	٩,٢٧٩,٠٦٢ ريال سعودي	٥٠,٩٧٧,١٨٨ ريال سعودي	٦,١%
العقار الثاني فندق كورال خبر	٢٤٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	١٧,٦٩٠,٠٠٠ ريال سعودي	٧,٢٥%	٢,٧٤٨,٩٢٨ ريال سعودي	١٤,٩٤١,٠٦٢ ريال سعودي	٦,١%
الإجمالي	١,٠٧٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٧٨,٠٤٦,٢٥٠ ريال سعودي	٧,٢٥%	١٢,١٢٨,٠٠٠ ريال سعودي	٦٥,١٩٨,٢٥٠ ريال سعودي	٦,١%

وتتضمن الفقرة و(١) من الشروط والأحكام «وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق» معلومات تفصيلية حول كل عقار من الأصول العقارية المبدئية.

الباب ٣ - الشروط والأحكام

يبيّن هذا المستند الشروط والأحكام الخاصة بصندوق وساطة ريت، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية المعتمدة من الهيئة الشرعية. وتقوم بإدارة الصندوق شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم ٠٨١٢٥-٢٧. وتشكّل هذه الشروط والأحكام العلاقة التعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات، والتي تأسس الصندوق بمقتضاها.

وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية، يتم نقل ملكية الأصول العقارية المبدئية إلى الصندوق ومن ثم إدراج وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية بالريال السعودي.

أ- اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق هو «صندوق وساطة ريت». وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل مؤسس في المملكة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

ب- عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق

العنوان: شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

شارع العليا العام

ص.ب. ٥٠٣١٥، الرياض ١١٥٢٣

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.wasatah.com.sa

ج- مدة الصندوق

تكون مدة الصندوق ٩٩ عاماً تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في السوق المالية السعودية («تاريخ الإدراج») وإنتهاؤها للتداول («مدة الصندوق»). وتكون مدة الصندوق قابلة للتتمديد لمدة مماثلة وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

د- أهداف الصندوق

الاستحواذ على عقارات مطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، وتوزيع دخل دوري ربع سنوي على مالكي الوحدات بما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق خلال مدة الصندوق، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي يعاد استثمارها في أصول إضافية بما يخدم مصلحة المستثمرين. وسوف يباشر الصندوق استثماراته وأعماله وفقاً للضوابط الشرعية المعتمدة من الهيئة الشرعية.

هـ - غرض الصندوق واهدافه الاستثمارية

يستهدف الصندوق توزيع ارباح نقدية للمستثمرين بنسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك بشكل ربع سنوي، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية التي من الممكن أن يتم إعادة استثمارها في أصول جديدة و/أو في تجديد أصول الصندوق. ويعتزم مدير الصندوق مواصلة البحث المستمر عن فرص استثمار أخرى.

وحيث إن الصندوق سوف يستثمر في المقام الأول في الأصول العقارية المطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري، إلا أنه قد يستثمر أيضاً في مشاريع التطوير العقاري بنسبة لا تتجاوز ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة في التطوير العقاري، سواء أكانت العقارات مملوكة من قبله أم لم تكن، أو لتجديد أو لإعادة تطوير تلك العقارات، شريطة أن (أ) لا تقل استثمارات الصندوق عن ٧٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في أصول عقارية مطورة تطويراً انشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة؛ و(ب) ألا يستثمر الصندوق في أراضي بيضاء.

يسعى الصندوق بشكل عام للاستحواذ على أو الاستثمار في الأصول العقارية الفندقية أو السكنية أو الصناعية أو التجارية المُدرة للدخل والتي تقع بشكل رئيسي في المملكة العربية السعودية، باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة.

و- ملخص استراتيجيات الصندوق

يتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في تحقيق توزيعات نقدية دورية ربع سنوية للمستثمرين من استثماره في الأصول العقارية. ويعتزم الصندوق زيادة قيمة مالكي الوحدات إلى أعلى حد عن طريق: (أ) إعادة استثمار الدخل المحتفظ به في أصول استثمارية عقارية؛ بعد توزيع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه السنوية، وذلك بشكل ربع سنوي، باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية إلى مالكي الوحدات؛ (ب) الزيادة المحتملة في قيمة رأس المال الناتجة عن العائدات طويلة المدى؛ (ج) إعادة استغلال العقارات غير المستغلة بالطرق المثلثي بشكل أفضل. كما يعتزم الصندوق زيادة القيمة والعائدات للمستثمرين عن طريق تحسين صافي الدخل التشغيلي وذلك من خلال تخفيض المصروفات. ويعتزم مدير الصندوق كذلك مواصلة البحث المستمر عن فرص استثمار أخرى.

وينوي الصندوق تبني معايير انتقائية للاستثمار تأخذ بعين الاعتبار طبيعة القطاع العقاري والطلب والعرض والعوامل الجغرافية والسياسية والتقلبات الدورية لمختلف فئات القطاع العقاري. وينوي الصندوق أيضاً الاستثمار في عقارات تجارية وسكنية وصناعية وفندقية مؤجرة لشركات و/أو أفراد.

ا- وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق

ا-١ وصف عام للأصول العقارية

يقوم مدير الصندوق بشراء وبيع الأصول العقارية التي تراعي استراتيجية استثمار الخاصة بالصندوق طوال مدة الصندوق. 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:

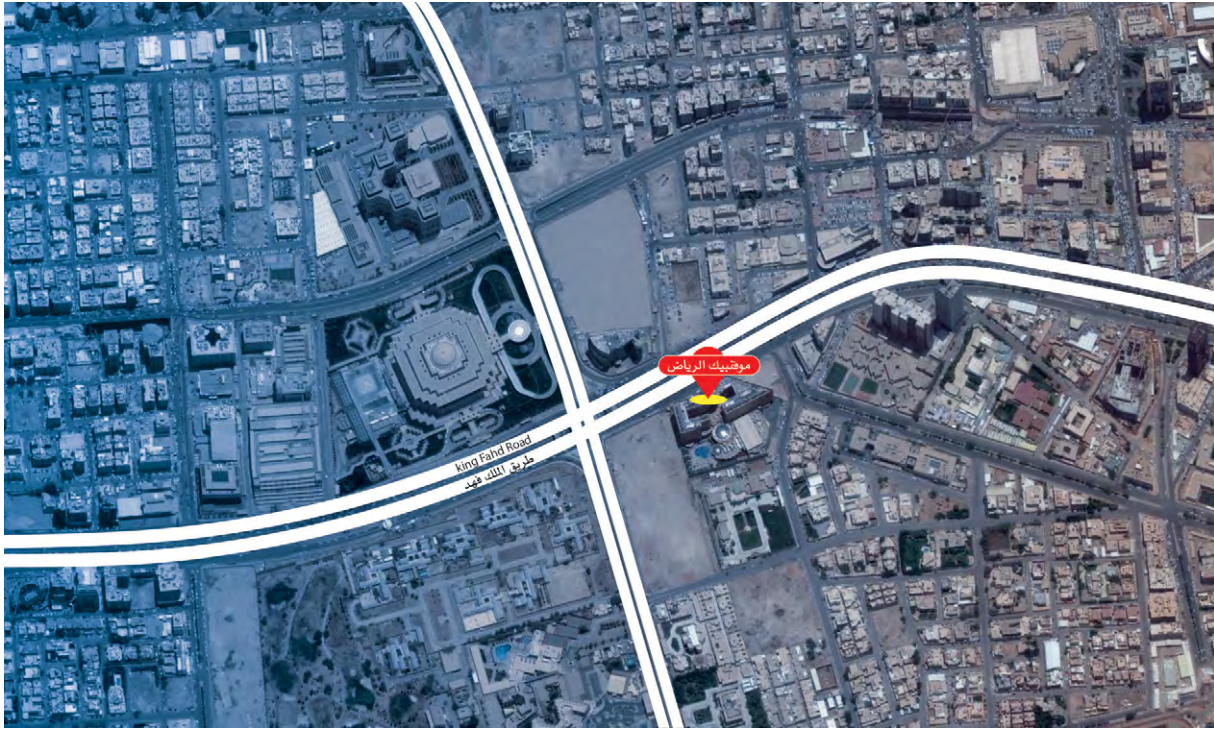
- الاستحواذ على عقارات مُدرة للدخل؛
- الاستحواذ على عقارات مُدرة للدخل وغير مستغلة بالطرق المثلثي ومن ثم تحسين أدائها؛

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

ا-٢ وصف الأصول العقارية المبدئية

تتكون الأصول العقارية المبدئية للصندوق على (أ) العقار الأول: فندق موفنبيك الرياض و (ب) العقار الثاني: فندق كورال الخبر الموصوفة بالتفصيل في هذا الباب ٢ (نظرة عامة على الأصول العقارية المبدئية)، والوارد وصفهما أدناه، علماً أنه قد يستحوذ الصندوق على عقارات إضافية يتم الاستحواذ عليها في المستقبل والتي تتماشى مع ملخص استراتيجيات الصندوق الموضحة أدناه.

العقار الأول - فندق موفتبيك الرياض



معلومات عن العقار

النوع	فندق
الموقع	طريق الملك فهد - حي النموذجية - الرياض
اسم المالك	الشركة السعودية للتطوير السياحي وهي مملوكة بالكامل لشركة محمد بن عبدالعزيز الراجحي وأولاده للاستثمار
مساحة الأرض	٢٠,٢١٨ متر مربع
مساحة البناء	٧٤,٩٨٨ متر مربع
عدد الأدوار	٩ أدوار (دور أرضي + دور ميزانين + ٧ أدوار)
المكونات	٤٢٨ غرفة. كما يتضمن الفندق على المرافق التالية: نادي صحي، صالة طعام، صالة اجتماعات، مطاعم، مركز أعمال، مركز تسوق. حصل فندق موفتبيك على تصنيف ٥ نجوم من الهيئة السعودية للسياحة والتراث الوطني.
تاريخ إتمام انشاء المبنى	٢٠١٥م
سنة التشغيل	٢٠١٦م
إجمالي قيمة الاستحواذ	٨٢٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
طريقة التقييم	تم تقييم العقار باستخدام مقيمين مستقلين يطبقان طريقة تقييم (تكلفة الاستبدال) (Replacement Cost) و(الدخل) (Income Approach) مع الأخذ بعين الاعتبار العقد الذي سيتم إبرامه مع المالك الحالي
نسبة الاشغال	٢٠١٦م - ٢٨%
الإيرادات	٢٠١٦م - ٨٨,٧٠٠,٠٠٠ ريال سعودي. ويعكس هذا الرقم نسبة إشغال ٢٨%. وتنقسم الإيرادات بناءً على مكونات بالشكل الآتي: ● إيرادات الغرف: ٤٧,١٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ● إيرادات الاطعمة والمشروبات: ٣٩,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ● إيرادات مصادر أخرى (بما في ذلك النادي الصحي، والصالات، ومركز التسوق): ٢,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
صافي الربح	٢٠١٦م - ١٦,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (وخلال مدة أول خمس سنوات من الإيجار، يكون الإيجار السنوي بقيمة ٦٠,٣٥٦,٢٥٠ ريال سعودي سنوياً. نظراً لكون الفندق حديث الاشغال وبجاجة الى بعض الوقت لاستقرار الاشغال والربح وبناءً على دراسة الجدوى المستقلة، يتوقع مدير الصندوق زوال الفرق بين صافي الربح وقيمة الإيجار خلال فترة الايجار).

تفاصيل عقد الإيجار

المستأجر	الشركة السعودية للتطوير السياحي وهي مملوكة بالكامل لشركة محمد بن عبدالعزيز الراجحي وأولاده للاستثمار
تاريخ بدء العقد	يبدأ العقد من تاريخ الاستحواذ على العقار والمقترح أن تتم بنهاية عام ٢٠١٧م مع مراعاة موافقة هيئة السوق المالية
مدة العقد	١٥ سنة ميلادية
الإيجار السنوي	٦٠,٣٥٦,٢٥٠ ريال سعودي (بزيادة ٥% على قيمة الإيجار كل خمسة (٥) سنوات)
إجمالي قيمة الإيجارات	٩٥١,٣٦٥,٣٩١ ريال سعودي
طريقة دفع الإيجار	مقدما بشكل نصف سنوي
ملاحظات أخرى	تم الاتفاق بين مدير الصندوق وشركة محمد بن عبدالعزيز الراجحي وأولاده للاستثمار بان تضمن الشركة المذكورة كافة واجبات والتزامات المستأجر بموجب عقد الإيجار لصالح الصندوق.
شروط إلغاء العقد	عقد إيجار مدته خمسة عشر (١٥) عاماً. ويحق للمستأجر إنهاء العقد في العام الخامس أو العاشر بموجب إخطار قبل اثني عشر (١٢) شهراً، على أن تكون أول خمس (٥) سنوات إلزامية على المستأجر حسبما تم الاتفاق عليه. وعند إنهاء العقد، يتعين على المستأجر نقل ملكية الشركات ذات الغرض الخاص المألقة لعمليات الفنادق إلى الشركات ذات الغرض الخاص التابعة للصندوق.

إفصاح: مالك الفندق هي الشركة السعودية للتطوير السياحي وستصبح مستأجراً ومديراً للعقار بعد نقل ملكية الأصول العقارية المبدئية.

ما عدا ذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر

١- مدير الصندوق

٢- مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق

٣- مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق وهم مستأجرين الأصول العقارية المبدئية بعد نقل ملكيتها للصندوق .

م	السنة	دفعة الإيجار (ريال سعودي)	العائد الإجمالي
١	٢٠١٧م - ٢٠١٨م	٦٠,٣٥٦,٢٥٠	٧,٢٥%
٢	٢٠١٨م - ٢٠١٩م	٦٠,٣٥٦,٢٥٠	٧,٢٥%
٣	٢٠١٩م - ٢٠٢٠م	٦٠,٣٥٦,٢٥٠	٧,٢٥%
٤	٢٠٢٠م - ٢٠٢١م	٦٠,٣٥٦,٢٥٠	٧,٢٥%
٥	٢٠٢١م - ٢٠٢٢م	٦٠,٣٥٦,٢٥٠	٧,٢٥%
٦	٢٠٢٢م - ٢٠٢٣م	٦٣,٢٧٤,٠٦٣	٧,٦١%
٧	٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م	٦٣,٢٧٤,٠٦٣	٧,٦١%
٨	٢٠٢٤م - ٢٠٢٥م	٦٣,٢٧٤,٠٦٣	٧,٦١%
٩	٢٠٢٥م - ٢٠٢٦م	٦٣,٢٧٤,٠٦٣	٧,٦١%
١٠	٢٠٢٦م - ٢٠٢٧م	٦٣,٢٧٤,٠٦٣	٧,٦١%
١١	٢٠٢٧م - ٢٠٢٨م	٦٦,٥٤٢,٧٦٦	٧,٩٩%
١٢	٢٠٢٨م - ٢٠٢٩م	٦٦,٥٤٢,٧٦٦	٧,٩٩%
١٣	٢٠٢٩م - ٢٠٣٠م	٦٦,٥٤٢,٧٦٦	٧,٩٩%
١٤	٢٠٣٠م - ٢٠٣١م	٦٦,٥٤٢,٧٦٦	٧,٩٩%
١٥	٢٠٣١م - ٢٠٣٢م	٦٦,٥٤٢,٧٦٦	٧,٩٩%
اجمالي		٩٥١,٣٦٥,٣٩١	

العقار الثاني - فندق كورال الخبر



معلومات عن العقار

النوع	فندق
الموقع	طريق خادم الحرمين الشريفين - الخبر
اسم المالك	شركة الخبر للتطوير السياحي وهي مملوكة بالكامل لشركة محمد بن عبدالعزيز الراجحي وأولاده للاستثمار
مساحة الأرض	١٠,١٣١ متر مربع
مساحة البناء	٥٣,٢١١ متر مربع
عدد الأدوار	٩ أدوار (سفلي+أرضي+ميزانين+٦ أدوار)
المكونات	١٣١ غرفة. كما يتضمن الفندق على المرافق التالية: نادي صحي، صالة طعام، ١٥ صالة اجتماعات، مطعمين، مركز أعمال
تاريخ إتمام انشاء المبنى	٢٠٠٦م
سنة التشغيل	٢٠٠٧م
إجمالي قيمة الاستحواذ	٢٤٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
طريقة التقييم	تم تقييم العقار باستخدام مقيمين مستقلين يطبقان طريقة تقييم (تكلفة الاستبدال) (Replacement Cost) و(الدخل) (Income Approach) مع الأخذ بعين الاعتبار العقد الذي سيتم ابرامه مع المالك الحالي
نسبة الأثقال	٢٠١٦م - ٦٠٪
الإيرادات	<p>٢٠١٤م - ٢٩,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي</p> <p>٢٠١٥م - ٢٨,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي</p> <p>٢٠١٦م - ٢٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي</p> <p>وتنقسم الإيرادات لسنة ٢٠١٦م بناءً على مكونات بالشكل الآتي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • إيرادات الغرف: ١٤,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي • إيرادات الاطعمة والمشروبات: ٧,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي • إيرادات مصادر أخرى (بما في ذلك النادي الصحي، والصالات، ومركز التسوق): ١,٢٠٠,٠٠٠ ريال سعودي

معلومات عن العقار	
٢٠١٤م - صافي ربح ٦,٩٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	صافي الربح/الخسارة
٢٠١٥م - صافي ربح ٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	
٢٠١٦م - صافي خسارة ٦٤٠,٠٠٠ ريال سعودي	
تعزى الخسارة المشار إليها أعلاه إلى التراجع الإقتصادي الذي شهدته المملكة خلال سنة ٢٠١٦م، إضافةً إلى حالة البناء العامة للفندق نتيجةً للعمر الطويل. وبهذا الخصوص، بدأ ملاك الفندق بأعمال تجديد وترميم للفندق على نفقة الملاك الحاليين (كما سيتم الاتفاق عليه بموجب اتفاقية شراء الأصول العقارية المبدئية) لغايات جذب عدد أكبر من النزلاء والزوار لتحسين مستوى الإيراد للفندق.	
وخلال مدة أول خمس سنوات من الإيجار، يكون الإيجار السنوي بقيمة ١٧,٦٩٠,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً. وبناءً على دراسة الجدوى المستقلة ونتيجة لأعمال التجديد والترميم التي يشهدها الفندق في الوقت الحالي (على نفقة الملاك الحاليين كما سيتم الاتفاق عليه بموجب اتفاقية شراء الأصول العقارية المبدئية)، يتوقع مدير الصندوق زوال الفرق بين صافي الخسارة وقيمة الإيجار خلال فترة الإيجار.	
تفاصيل عقد الإيجار	
المستأجر	شركة الخبر للتطوير السياحي وهي مملوكة بالكامل لشركة محمد بن عبدالعزيز الراجحي وأولاده للاستثمار
تاريخ بدء العقد	يبدأ العقد من تاريخ الاستحواذ على العقار والمقترح أن تتم بنهاية عام ٢٠١٧م مع مراعاة موافقة هيئة السوق المالية
مدة العقد	١٥ سنة ميلادية
الإيجار السنوي	١٧,٦٩٠,٠٠٠ ريال سعودي (بزيادة ٥% على قيمة الإيجار كل خمسة (٥) سنوات)
إجمالي قيمة الإيجارات	٢٧٨,٨٣٨,٦٢٥ ريال سعودي
طريقة دفع الإيجار	مقدماً بشكل نصف سنوي
ملاحظات أخرى	تم الاتفاق بين مدير الصندوق وشركة محمد بن عبدالعزيز الراجحي وأولاده للاستثمار بان تضمن الشركة المذكورة كافة واجبات والتزامات المستأجر بموجب عقد الإيجار لصالح الصندوق.
شروط إلغاء العقد	عقد إيجار مدته خمسة عشر (١٥) عاماً. ويحق للمستأجر إنهاء العقد في العام الخامس أو العاشر بموجب إخطار قبل اثني عشر (١٢) شهراً، على أن تكون أول خمس (٥) سنوات إلزامية على المستأجر حسبما تم الاتفاق عليه. وعند إنهاء العقد، يتعين على المستأجر نقل ملكية الشركات ذات الغرض الخاص المألقة لعمليات الفنادق إلى الشركات ذات الغرض الخاص التابعة للصندوق.

إفصاح: مالك الفندق هي شركة الخبر للتطوير السياحي وستصبح مستأجراً ومديراً للعقار بعد نقل ملكية الأصول العقارية المبدئية.

ما عدا ذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر

- ١- مدير الصندوق
- ٢- مدير/مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق
- ٣- مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق وهم مستأجرين الأصول العقارية المبدئية بعد نقل ملكيتها للصندوق.

م	السنة	دفعة الايجار (ريال سعودي)	العائد الإجمالي
١	٢٠١٧م - ٢٠١٨م	١٧,٦٩٠,٠٠٠	٪٧,٢٥
٢	٢٠١٨م - ٢٠١٩م	١٧,٦٩٠,٠٠٠	٪٧,٢٥
٣	٢٠١٩م - ٢٠٢٠م	١٧,٦٩٠,٠٠٠	٪٧,٢٥
٤	٢٠٢٠م - ٢٠٢١م	١٧,٦٩٠,٠٠٠	٪٧,٢٥
٥	٢٠٢١م - ٢٠٢٢م	١٧,٦٩٠,٠٠٠	٪٧,٢٥
٦	٢٠٢٢م - ٢٠٢٣م	١٨,٥٧٤,٥٠٠	٪٧,٦١
٧	٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م	١٨,٥٧٤,٥٠٠	٪٧,٦١
٨	٢٠٢٤م - ٢٠٢٥م	١٨,٥٧٤,٥٠٠	٪٧,٦١
٩	٢٠٢٥م - ٢٠٢٦م	١٨,٥٧٤,٥٠٠	٪٧,٦١
١٠	٢٠٢٦م - ٢٠٢٧م	١٨,٥٧٤,٥٠٠	٪٧,٦١
١١	٢٠٢٧م - ٢٠٢٨م	١٩,٥٠٣,٢٢٥	٪٧,٩٩
١٢	٢٠٢٨م - ٢٠٢٩م	١٩,٥٠٣,٢٢٥	٪٧,٩٩
١٣	٢٠٢٩م - ٢٠٣٠م	١٩,٥٠٣,٢٢٥	٪٧,٩٩
١٤	٢٠٣٠م - ٢٠٣١م	١٩,٥٠٣,٢٢٥	٪٧,٩٩
١٥	٢٠٣١م - ٢٠٣٢م	١٩,٥٠٣,٢٢٥	٪٧,٩٩
اجمالي		٢٧٨,٨٣٨,٦٢٥	

العوائد الاجمالية المستهدفة للصندوق

يمثل الجدول ادناه العوائد الاجمالية المستهدفة للصندوق على أساس سعر الوحدة ١٠ ريال سعودي (عشرة ريال سعودي) (دفعة الايجار السنوية مقسومة على حجم الصندوق)، والتي تعتمد على ايجارات تبدأ بعد نقل ملكية العقار والمقترح أن تتم بنهاية عام ٢٠١٧م. وتبدأ عقود الإيجار بعد نقل ملكية الأصول، ويعتمد ذلك على موافقة هيئة السوق المالية مع مراعاة الجدول الزمني الكلي.

م	السنة	دفعة الايجار الاجمالية (ريال سعودي)	العائد الإجمالي المستهدف*	إجمالي نسبة المصروفات المتوقعة	العائد الصافي المستهدف**	التوزيعات المستهدفة (ريال سعودي)
١	٢٠١٧م - ٢٠١٨م	٧٨,٠٤٦,٢٥٠	٪٧,٢٣	٪١,١٣	٪٦,١٠	٦٥,٨٨٣,٢٥٠
٢	٢٠١٨م - ٢٠١٩م	٧٨,٠٤٦,٢٥٠	٪٧,٢٣	٪١,١٣	٪٦,١٠	٦٥,٨٨٣,٢٥٠
٣	٢٠١٩م - ٢٠٢٠م	٧٨,٠٤٦,٢٥٠	٪٧,٢٣	٪١,١٣	٪٦,١٠	٦٥,٨٨٣,٢٥٠
٤	٢٠٢٠م - ٢٠٢١م	٧٨,٠٤٦,٢٥٠	٪٧,٢٣	٪١,١٣	٪٦,١٠	٦٥,٨٨٣,٢٥٠
٥	٢٠٢١م - ٢٠٢٢م	٧٨,٠٤٦,٢٥٠	٪٧,٢٣	٪١,١٣	٪٦,١٠	٦٥,٨٨٣,٢٥٠
٦	٢٠٢٢م - ٢٠٢٣م	٨١,٩٤٨,٥٦٣	٪٧,٥٩	٪١,١٣	٪٦,٤٦	٦٩,٧٨٥,٥٦٣
٧	٢٠٢٣م - ٢٠٢٤م	٨١,٩٤٨,٥٦٣	٪٧,٥٩	٪١,١٣	٪٦,٤٦	٦٩,٧٨٥,٥٦٣
٨	٢٠٢٤م - ٢٠٢٥م	٨١,٩٤٨,٥٦٣	٪٧,٥٩	٪١,١٣	٪٦,٤٦	٦٩,٧٨٥,٥٦٣
٩	٢٠٢٥م - ٢٠٢٦م	٨١,٩٤٨,٥٦٣	٪٧,٥٩	٪١,١٣	٪٦,٤٦	٦٩,٧٨٥,٥٦٣
١٠	٢٠٢٦م - ٢٠٢٧م	٨١,٩٤٨,٥٦٣	٪٧,٥٩	٪١,١٣	٪٦,٤٦	٦٩,٧٨٥,٥٦٣
١١	٢٠٢٧م - ٢٠٢٨م	٨٦,٠٤٥,٩٩١	٪٧,٩٧	٪١,١٣	٪٦,٨٤	٧٣,٨٨٢,٩٩١
١٢	٢٠٢٨م - ٢٠٢٩م	٨٦,٠٤٥,٩٩١	٪٧,٩٧	٪١,١٣	٪٦,٨٤	٧٣,٨٨٢,٩٩١
١٣	٢٠٢٩م - ٢٠٣٠م	٨٦,٠٤٥,٩٩١	٪٧,٩٧	٪١,١٣	٪٦,٨٤	٧٣,٨٨٢,٩٩١
١٤	٢٠٣٠م - ٢٠٣١م	٨٦,٠٤٥,٩٩١	٪٧,٩٧	٪١,١٣	٪٦,٨٤	٧٣,٨٨٢,٩٩١
١٥	٢٠٣١م - ٢٠٣٢م	٨٦,٠٤٥,٩٩١	٪٧,٩٧	٪١,١٣	٪٦,٨٤	٧٣,٨٨٢,٩٩١

* العائد الإجمالي المستهدف

تم احتساب العائد الإجمالي المذكور أعلاه قبل خصم جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بالصندوق.

** العائد الصافي المستهدف

- العوائد الصافية المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها بعد خصم جميع الرسوم والمصاريف النقدية المتعلقة بالصندوق.

- كما هو مذكور في الفقرة ط(٩) من الباب الثالث من هذه الشروط والاحكام، سيتم يتم استخدامها لمصاريف الإيداع والتسجيل لوحدات الصندوق لأول مرة للسوق المالية السعودية الصندوق مما يترتب عليه تغير في العائد الصافي المستهدف.

يقر مدير الصندوق بخلو الأصول العقارية المبدئية من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من العقارات أو تشغيلها، ويقر كذلك سلامة 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.

٢- سياسات تركيز الاستثمار

على الرغم من القيود المفروضة على الاستثمارات في مشاريع التطوير العقاري، فإنه لا توجد أي متطلبات حول تركيز أو تنوع الاستثمار والتي قد تحد من حجم الاستثمار أو نسبه من رأسمال الصندوق ككل. ويجوز للصندوق القيام باستثمارات مؤقتة بالمبالغ النقدية المتوفرة وذلك في عمليات المرابحة، وذلك قبل التوزيع على المستثمرين أو قبل الاستثمار في أصل من الأصول حسبما هو الحال. ويشير الجدول أدناه إلى النسب التي تتقيد بها استثمارات الصندوق من حيث إجمالي رأس مال الصندوق:

نوع الاستثمار	نسبة التخصيص
استثمارات عقارية (أصول مدرة للدخل) في القطاعات الفندقية أو السكنية أو الصناعية أو التجارية	لا تقل عن ٧٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وحتى ١٠٠٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة.
<ul style="list-style-type: none"> • أنشطة التطوير العقاري • تعاملات المرابحة بالريال السعودي • أسهم شركات عقارية متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مدرجة في تداول • صناديق الاستثمار العقارية المتداولة المتوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية المدرجة في تداول • استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية 	لا تزيد عن ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

٣- الحصول على تمويل

يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية المعتمدة من الهيئة الشرعية. ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن (٥٠٪) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في وقت التمويل. ويجوز رهن أصول الصندوق و/ أو قيدها باسم شركة تابعة للمؤسسة المالية التي قدمت تمويلًا للصندوق وذلك ضماناً للتمويل. وتعتمد النسبة الفعلية للتمويل على (أ) اعتبارات خاصة بترتيب التمويل المتحصل عليه؛ و(ب) ظروف السوق السائدة. وتكون شروط أي تمويل على أساس عدم الرجوع على مالكي وحدات الصندوق. ولا تتجاوز المسؤولية القصوى لكل مالك وحدات أمام الصندوق قيمة استثماره في الصندوق.

بعد إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية، يجوز لمدير الصندوق الدخول في مفاوضات مع بنوك مختلفة للحصول على التسهيلات الائتمانية لتوفير النقد المطلوب لإتمام عمليات الاستحواذ المستقبلية على الأصول العقارية.

٤- وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق

يجوز للصندوق القيام باستثمارات مؤقتة بالمبالغ النقدية المتوفرة وذلك في عمليات المرابحة، وذلك قبل التوزيع على المستثمرين أو قبل الاستثمار في أصل من الأصول حسبما هو الحال. ويمكن إجراء تلك الاستثمارات المؤقتة مع أي بنك خاضع لمراقبة مؤسسة النقد العربي السعودي، أو مع صناديق استثمار عقارية عامة مدارة من قبل مدير الصندوق أو أي مدير صندوق استثمار آخر ومرخصة من قبل هيئة السوق المالية، وذلك بما يتوافق مع الضوابط الشرعية المعتمدة من الهيئة الشرعية. ويجب ألا تقل درجة التصنيف لكل طرف ذي علاقة بالمرابحة والمصدر الذي يتعامل معه الصندوق عن (BAA1) والصادر عن وكالة موديز للتصنيف الائتماني أو ما يعادلها (BBB+) لدى أي من وكالة فيتش للتصنيف الائتماني وستاندر أند بورز للتصنيف الائتماني. إضافةً، لا تتعدى نسبة الاستثمار في أسهم شركات عقارية متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مدرجة في تداول و صناديق الاستثمار العقارية المتداولة المتوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية المدرجة في تداول نسبة ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة.

٥- سياسة توزيع الأرباح

يلتزم مدير الصندوق بتوزيع أرباح نقدية ربع سنوية على المستثمرين لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية، والتي يمكن إعادة استثمارها في أصول جديدة و/أو في تجديد أصول الصندوق.

٦- الإدارة النشطة

يقوم الصندوق بالاعتماد على فريق الاستثمار التابع لمدير الصندوق والمستشارين والاستشاريين الخارجيين لإجراء تقييم دوري للقطاعات الأكثر جاذبية في سوق الاستثمار العقاري. وسوف تتم إدارة أصول الصندوق من قبل فريق ذي خبرة ومتخصص في الاستثمارات العقارية. وسوف يقوم الفريق بترقب مستمر للأنماط والدورات في سوق الاستثمار العقاري، إضافةً إلى أساسيات السوق وخصائص القطاع للاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري والحفاظ على أهداف الصندوق على المدى الطويل.

٧- عملية اتخاذ القرار الاستثماري

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

ومن ضمن المناهج الانتقائية المختلفة المتبعة من قبل مدير الصندوق، فإنه يقوم بتطبيق منهجية تصاعدية عند شراء أو بيع أي أصل من الأصول؛ إذ يقوم بدراسة جاذبية موقع العقار، والمزايا التنافسية، ومستويات السيولة النقدية في السوق الثانوية، ونسب الشواغر، وأنماط الاقتصاد الكلي، والتوافق مع الأصول الحالية، وغيرها من العوامل الأخرى للتوصل إلى قرار بشأن الاستثمار في كل أصل. وسوف يقوم مدير الصندوق أيضاً بتقييم القيمة المضافة للصندوق عند الاستحواذ على أي أصول إضافية.

ويحق لمدير الصندوق اللجوء إلى خدمات استشارية من الغير، عند الحاجة، لغايات التوصل إلى قرار بشأن الاستثمار.

جميع القرارات الجوهرية المتعلقة بالصندوق وأي قرارات أخرى تعتبر مؤثرة بأي حال على مالكي الوحدات وقيمة تلك الوحدات يجب أن يتم تقديمها مبدئياً من قبل مدير الصندوق إلى مجلس إدارة الصندوق. وهذه القرارات تحتوي ولكن لا تقتصر على التالي:

- ١- الموافقة على الأهداف المبدئية للصندوق والمجال الاستثماري المستهدف
- ٢- الموافقة على تعيين مقدمي الخدمات الأساسية للصندوق مثل (أمين الحفظ، المطور العقاري، الممثلين العقاريين، السوق العقاري، الهيئة الشرعية، مدير العقار، المحاسب القانوني)
- ٣- الموافقة على أي عقود جديدة تدخل ضمن عمليات الصندوق العادية.
- ٤- الموافقة على الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق .
- ٥- متابعة سير العمل ونسبة الإنجاز واعتماد الدفعات المالية.
- ٦- أي تغييرات ملموسة بأي مما سبق .
- ٧- أي عملية من الممكن أن تؤثر على أداء الصندوق أو قيمة وحداته.

وصف خطوات اتخاذ القرارات الاستثمارية

دراسة الاسواق العقارية :

يقوم الصندوق بالاعتماد على فريق إدارة صناديق الاستثمار لدى مدير الصندوق والمستشارين الخارجيين لإجراء تقييم دوري للقطاعات الأكثر جاذبية في سوق الاستثمار العقاري. وسيقوم مدير الصندوق بالمتابعة المستمرة للأنماط والدورات في السوق الاستثماري العقاري، بالإضافة إلى أساسيات السوق وخصائص القطاع للاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري والحفاظ على أهداف الصندوق على المدى الطويل.

عمليات الإستحواذ:

يتم اتخاذ القرار بالاستثمار في العقارات لصالح الصندوق على النحو التالي :

- يتم تقييم الأصول العقارية المبدئية من قبل فريق صناديق الاستثمار للتحقق من جدوى الاستثمار والذي يتوافق مع وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق والموضحة أعلاه في الفقرة (١) أعلاه (وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق).
- تعرض نتائج التقييم المبدئي على مجلس إدارة الصندوق للحصول على موافقته بمتابعة السعي للتملك العقار.
- يقوم مدير الصندوق بتعيين مثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لتقييم العقار للوصول للقيمة السوقية للعقار.
- يقوم مدير الصندوق بتعيين مقيم فني لتقييم العقار فنياً وهندسياً.

- في حال تم التأكد من جدوى العقار وتحقيقه لأهداف الصندوق يتم تقديم عرض بالشراء للمالك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.
- يتم تملك العقار لصالح الصندوق وتسجيل ملكيته باسم الشركة الخاصة التي تم تأسيسها من قبل أمين الحفظ التابع للصندوق.

٨- سياسة التخارج والتصريف في الاستثمارات

يتمثل الهدف الرئيسي للصندوق في توفير دخل جاري للمستثمرين، وهو الأمر الذي من شأنه أن يتطلب الاحتفاظ بملكية أصول لفترة من الزمن. وسوف يقوم مدير الصندوق بمراقبة السوق باستمرار لتحديد فرص التخارج من استثمار أو أكثر من استثماراته. وتشمل مبررات التخارج على سبيل المثال لا الحصر: (أ) إعادة توازن أصول الصندوق لتشمل أصول جديدة، (ب) التغيير في مقومات الأصول أو (ج) التوقعات والنظرة السلبية حول سوق العقار والقطاعات الفرعية التي قد تؤثر على الأصول العقارية المكونة للصندوق.

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

وسوف يحصل مدير الصندوق على تمينين مستقلين لأي عقار يتم اقتراح الاستحواذ عليه أو بيعه أو التصرف فيه من جانب الصندوق.

يتنازل المستثمرون بالصندوق عن حق الشفعة للاستحواذ على أي من أصول الصندوق، وبناءً عليه سيتم بيع أي عقار مملوك للصندوق بحسب استراتيجية الاستثمار في الصندوق.

٩- 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 قبل أمين الحفظ لأجل الفصل بين ملكية الأصول المملوكة من قبل الصندوق وتلك المملوكة من قبل أمين الحفظ.

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

١٠- الامتثال للأنظمة

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

ز- مخاطر الاستثمار في الصندوق

مستوى المخاطرة فيما يتعلق بالاستثمار في الصندوق متوسط إلى مرتفع حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر عديدة وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الاستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر، ويجب على المستثمرين المحتملين تقييم الاعتبارات الواردة أدناه، وغيرها من الاعتبارات بعناية عند اتخاذ قراراتهم. 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 فرص الصندوق وعمله. ولا يمكن تقديم أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق غرض الاستثمار أو بأن المستثمرين سوف يحصلون على عائد 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 كل مستثمر المسؤولية الكاملة عن أي خسائر مالية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن تلك الخسارة ناجمة عن الاحتيال أو الإهمال الجسيم أو سوء التصرف من مدير الصندوق وفقاً لما تنص عليه لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

١١- المخاطر المتعلقة بالصندوق

عدم ضمان تحقيق عائدات على الاستثمار: 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.

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

مخاطر عدم الامتثال للأنظمة ذات العلاقة: قد يفقد الصندوق صفة من صفات الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة التي تؤهلها بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، وهو الأمر الذي يترتب عليه آثاراً سلبية على سيولة تداول الوحدات بما قد يؤثر سلباً على قيمة الاستثمارات. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتم إجراء تغييرات لاحقة (بما في ذلك تغيير في التفسير) على المتطلبات وشروط الصناديق الاستثمارية العقارية المتداولة وذلك للاحتفاظ بوضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول. وينبغي على المستثمرين المحتملين ملاحظة أنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تلبية الشروط المؤهلة بشكل مستمر ودائم (سواء بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية أو خلافه). وفي حال تخلف الصندوق عن الوفاء بأي من المتطلبات التنظيمية اللازمة للاحتفاظ بوضعه، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. ويمكن أن يؤدي عدم القدرة على إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية (تداول) إلى نتائج سلبية على إمكانية تسويق الوحدات وعلى سيولتها وقيمتها.

مخاطر عدم توافر سيولة في السوق: يعتمد الصندوق التقدم بطلب لكي يتم قبول الوحدات للتداول في السوق المالية السعودية (تداول). ولا ينبغي النظر إلى قبول هذا الطلب كإشارة إلى أنه سوف تكون هناك سوق سائلة للوحدات أو أنها سوف تتطور، أو أنها في حال لم تتطور سوف تستمر إلى أجل غير مسمى عقب القبول. وفي حال عدم تطوير سوق تداول ذات سيولة أو المحافظة عليها، قد تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، في حال عدم تطوير هذه السوق، قد يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً أو التعاملات المقررة على الوحدات تأثير سلبي كبير على القيمة السوقية للوحدات، بينما قد يكون من الصعب تنفيذ التعاملات الفعلية أو التعاملات المقررة المتعلقة بعدد كبير من الوحدات بسعر ثابت نظراً لحجم ومستوى السيولة في السوق القائم. وقد يشير العدد المحدود من الوحدات و/أو مالكي الوحدات إلى وجود سيولة محدودة في هذه الوحدات وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على ما يلي: (١) قدرة المستثمر على تحقيق مردود من بعض أو كل استثماره و/أو (٢) السعر الذي من خلاله يستطيع هذا المستثمر تحقيق المردود و/أو (٣) السعر الذي من خلاله يتم تداول الوحدات في السوق الثانوية. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتم إصدار نسبة كبيرة من الوحدات إلى عدد محدود من المستثمرين، وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على تطوير سوق نشطة ذات سيولة للوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من أن الوحدات سوف تكون قابلة للتداول، قد تكون سيولة السوق بالنسبة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري القابلة للتداول أقل من سيولة سوق الأسهم التي تصدرها الشركات.

مخاطر التغيرات في الأسعار: هناك العديد من العوامل التي قد تؤثر سلباً على السعر السوقي للوحدات ومن بينها الحركة العامة في أسواق المال المحلية والعالمية والأسواق العقارية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة 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: إن التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك نسب الفائدة، ومعدلات التضخم، وظروف العمل، والمنافسة، والتطورات التكنولوجية، والأحداث والتوجهات السياسية والدبلوماسية، والقوانين الضريبية من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري وسلبي على أعمال وفرص الصندوق. وعلى وجه الخصوص، قد تتسبب الزيادة في نسب الفائدة في مطالبة المستثمرين بعائد أعلى وذلك للتعويض عن الزيادة في تكلفة النقدية وتكلفة الفرصة البديلة. وكنيجة لذلك، قد تنخفض جاذبية الوحدات كفرصة استثمارية فيقل الطلب عليها مما يؤثر على القيمة السوقية للوحدات. وحيث إنه يجوز للصندوق اللجوء إلى الحصول على تمويل، فإن أي زيادة في نسب الفائدة في أسواق الدين من شأنها أن تؤثر على شروط التمويل الذي يحصل عليه الصندوق. وكذلك التغيرات في أسعار الفائدة قد تؤثر أيضاً على معدلات الرسملة، والتي تؤثر بدورها على عمليات التثمين في القطاع العقاري بشكل عام.

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

مخاطر التقلب في التوزيعات: على الرغم من أنه يتوجب على الصندوق بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة توزيع

ما نسبته ٩٠٪ على الأقل من صافي دخله لمالكي الوحدات، إلا أنه لا توجد ضمانات بشأن مبالغ التوزيعات المستقبلية، وقد يكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيع بسبب أحداث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف (بما في ذلك النفقات الرأسمالية في حال القيام بأعمال تجديد واسعة النطاق ومكلفة بشكل عاجل) أو انخفاض في الإيرادات (كما في حال تدني مستويات تحصيل إيرادات الإيجار). وقد تؤدي عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات لمالكي الوحدات إلى تعريض الصندوق لالتزامات معينة من شأنها أن تضعف الأداء المالي للصندوق. ويمكن أيضاً أن يُمنع الصندوق عن القيام بأي توزيعات من قِبل مموليه، وفقاً لوثائق التمويل التقييدية أو خلافه، والذين يكون لهم الحق بحالات معينة (مثل بعد وقوع حالة إخلال بموجب وثائق التمويل) في السيطرة على التدفقات النقدية للصندوق والتحكم بها بحيث تُستخدم لسداد أصل المبالغ المستحقة بموجب وثائق التمويل. ويُشار إلى أن أي انقطاع أو انخفاض في مبالغ التوزيعات لمالكي الوحدات، قد يتسبب في انخفاض قيمة وسعر تداول وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية.

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

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

مخاطر تقييم صافي أصول الصندوق: تُحدّد قيمة صافي أصول الصندوق على الأقل مرة واحدة كل ستة أشهر، إلا أنه قد تتغير قيمة الاستثمارات الأساسية للصندوق في الفترة ما بين عمليات التقييم. ولذلك، يمكن تحديد سعر السوق للوحدات بناءً على معلومات تاريخية والتي قد لا تعكس القيمة الحالية للاستثمارات الأساسية للصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن الأتعاب والنفقات لا تُعدّل إلا من تقييم لآخر. وبهذا يكون مالك الوحدات على غير دراية بقيمة أصول الصندوق المحدثة في خلال هذه الفترة وقد يتصرف بوحدة الصندوق بطريقة قد تؤثر بشكل سلبي على عوائده وقيمة استثماره.

مخاطر القيود المتعلقة بجمع الأموال لعمليات استحواد مستقبلية: قد تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، بالإضافة إلى القيود على جمع الأسهم الجديدة، إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الاستحواذ. ويعتزم الصندوق توزيع ٩٠٪ على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات، وهو الأمر الذي يقلل من النقد المتاح للصندوق. وبالإضافة إلى ذلك ومن أجل الحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، يجب ألا تتجاوز نسب التمويل للصندوق نسبة ٥٠٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق عند التمويل، وذلك حسب آخر قوائم مالية مدققة. وكنيجة لذلك، يمتلك الصندوق قدرة محدودة على تحسين عقاراته أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على عقارات إضافية. وفي حال كان الصندوق يعتزم زيادة رأسماله، فقد يلجأ إلى طرح حقوق أولوية بما يتماشى مع أنظمة هيئة السوق المالية ونظام الشركات ذات العلاقة. ولم يتم حتى تاريخه زيادة رأسمال أي صندوق استثمار عقاري متداول، وبالتالي قد تستغرق العملية وقتاً طويلاً، مما قد يؤثر بشكل سلبي على القيمة السوقية للوحدات.

مخاطر تضارب المصالح: يزاول مدير الصندوق مجموعة من الأنشطة التي تتضمن استثمارات مالية وخدمات استشارية. وقد تنشأ هناك حالات تتضارب فيها مصالح مدير الصندوق مع مصالح الصندوق. إن أي تضارب في المصالح يحد من قدرة مدير الصندوق على أداء مهامه بشكل موضوعي مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

الالتزام بالتقييمات الشرعية: يجب أن تتم استثمارات الصندوق وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية حسبما تحددها الهيئة الشرعية. وهذه المبادئ تنطبق على هيكل الاستثمارات وإلى حد ما على نشاطات الصندوق وتنوع استثماراته. وللالتزام بتلك المبادئ، قد يضطر الصندوق إلى التنازل عن أحد استثماراته أو جزء منه إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالف لمبادئ الشريعة الإسلامية. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام بالمبادئ الشرعية، قد يخسر الصندوق فرصاً استثمارية إذا قررت الهيئة 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 بالنتائج التي يمكن الحصول عليها لو لم تكن مبادئ الاستثمار الشرعي للصندوق موجودة.

مخاطر التوقعات غير الصحيحة والتغيرات في أوضاع السوق: يعتمد أداء الصندوق المستقبلي بشكل كبير على التغيرات في مستويات العرض والطلب في القطاع العقاري والقطاع العقاري الفرعي ذي الصلة، والتي قد تتأثر بالأوضاع الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، وزيادة التنافس الذي ينتج عنه انخفاض قيمة العقارات واحتمال محدودة توفر القروض السكنية أو زيادة أسعار الرهن العقاري، والتغيرات في مستويات العرض والطلب. لذا، يمكن أن يكون للتوقعات غير الصحيحة المستخدمة من قِبل مدير الصندوق لغايات اتخاذ القرار الاستثماري أثر سلبي على

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

الاعتماد على الموظفين الرئيسيين: يعتمد نجاح الصندوق بشكل رئيسي على نجاح فريق إدارته. وقد تؤثر خسارة خدمات أي من أعضاء فريق إدارة الصندوق بشكل عام (سواء كان ذلك بسبب الاستقالة أو خلافه) أو عدم إمكانية جذب وتعيين موظفين إضافيين على عمل الصندوق ومنظومته. إن عدم وجود فريق ناجح لإدارة الصندوق قد ينعكس سلباً على القدرة على تنمية عقارات وأصول الصندوق والقدرة على التفاوض بما يحقق المصلحة المثلى للصندوق، ومما قد يؤثر على عائدات الصندوق وقيمة وحداته.

مخاطر احتمالية تضارب المصالح: قد يخضع الصندوق لحالات مختلفة من تضارب المصالح نظراً لأن مدير الصندوق والشركات التابعة له، ومدراء كل منهما والمدراء والمنتسبين قد يكونوا مشاركين في أنشطة عقارية وغيرها من الأنشطة التجارية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. ويجوز للصندوق من وقت لآخر التعامل مع أشخاص أو شركات أو مؤسسات أو الشركات التي ترتبط مع الشركات التابعة لمدير الصندوق لتسهيل الفرص الاستثمارية. ولا يُطلب من الجهات التي فوض مجلس إدارة الصندوق مسؤوليات معينة لها (بما في ذلك مدير الصندوق) أن يكرسوا كل مواردهم للصندوق. وفي حال قامت أي من الجهات المذكورة بتكريس مسؤولياتها أو مصادرها لصالح جهات أخرى، قد يحد ذلك من قدرتها على تكريس مصادرها ومسؤولياتها لصالح الصندوق مما قد يؤثر على قدرة الصندوق على تحقيق أغراضه الاستثمارية، من حيث النمو في العائدات والقدرة على تحقيق قيمة سوقية أفضل للوحدات.

١٢- المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق

توفر الاستثمارات المناسبة: لقد وقع اختيار مدير الصندوق على بعض، وليس كافة، استثمارات الصندوق بتاريخ هذه الشروط والأحكام، ولن يتسنى للمستثمرين في الصندوق فرصة لتقييم المعطيات الاقتصادية والمالية وكذلك المعلومات الأخرى ذات الصلة والخاصة بالاستثمارات المستقبلية. ولا يمكن تقديم ضمان بأن مدير الصندوق سيتمكن، عقب الاستحواذ على الأصول العقارية الأولية من تحديد استثمارات تتماشى مع أغراض الاستثمار الخاصة بالصندوق، وتحديداً في بيئة السوق الحالية. وهناك منافسة شديدة في مجال تحديد وهيكل الاستثمارات المناسبة للصندوق، وينطوي ذلك على درجة عالية من الغموض. وعدم قدرة مدير الصندوق على تحديد الاستثمارات المناسبة قد يؤثر سلباً على قدرة الصندوق على تحقيق العوائد المرغوبة.

مخاطر عدم التنوع: من المستهدف أن يقوم الصندوق بعدد كبير من الاستثمارات. إلا أن المحفظة الاستثمارية للصندوق سوف تتكون مبدئياً من أصليين، يمثل أحدهما ٨٠٪ تقريباً من أصول الصندوق. ولا يوجد ضمان على أن الصندوق سوف يعثر على ما يرى أنه عدد ملائم من الاستثمارات أو تنفيذ تلك الاستثمارات، وبناءً عليه قد يشارك الصندوق في عدد محدود من الاستثمارات، وكنتيجة لذلك، قد تتأثر العوائد الإجمالية للصندوق سلباً وبشكل كبير بالأداء غير الجيد حتى ولو كان لاستثمار واحد فقط. ولا يوجد أي ضمان للمستثمرين فيما يتعلق بمقدار تنوع استثمارات الصندوق، سواء من حيث الإقليم أو القطاع أو نوع الأصول. وبالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للمعاملات التي يعترزم من خلالها مدير الصندوق إعادة تمويل كامل رأس المال المُستثمر أو جزء منه، سوف تكون هناك مخاطرة بأن هذا التمويل قد لا يتم، وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى مخاطر متزايدة كنتيجة لامتلاك الصندوق لاستثمار طويل الأمد غير مخطط أو قلة التنوع. ومن المتوقع أن تتركز الاستثمارات في القطاع العقاري والقطاعات المرتبطة به. وقد ينطوي تركيز الاستثمارات في قطاع واحد على مخاطر، بما في ذلك التقلبات الكبيرة في العوائد، أكبر من تلك المخاطر المرتبطة عموماً بالصاديق الأكثر تنوعاً،

مخاطر سوق العقارات الفندقية: تدرج الأصول العقارية الأولية للصندوق ضمن القطاع العقاري الفندقي. ويعتمد أداء الاستثمارات في القطاع العقاري الفندقي بشكل كبير على التغيرات في مستويات العرض والطلب، والتي تتأثر بشكل كبير بالعوامل الاقتصادية والسياسية والأمنية، والعوامل الإقليمية والمحلية، بما في ذلك زيادة حجم المنافسة التي تفرضها شركات تشغيل الفنادق الأخرى. وتعتمد قدرة الصندوق على الاستفادة من دخل تأجيري صافي إضافة إلى الحفاظ على قيمة العقار إلى حد كبير على قدرة العقار التابع للصندوق على المنافسة بشكل فعال مع عقارات أخرى مماثلة. وفي حال كان باستطاعة أصول فندقية أخرى مماثلة اجتذاب مستأجرين بشكل أفضل من الصندوق، قد ينتج عن ذلك انخفاض الدخل التأجيري للصندوق نتيجة لانخفاض الطلب من جانب المستأجرين. وقد يقلل الانخفاض في صافي الدخل التأجيري التوزيعات المقدمة لمالكي الوحدات وقد يتسبب في انخفاض قيمة الوحدات وسعر تداولها في السوق المالية السعودية.

مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية سوف يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية تتعلق بالأطراف الذين يقوم الصندوق بمزاولة الأعمال معهم كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر تسوية التخلف عن السداد. كما أن الصندوق قد يتعرض، في ظل ظروف معينة، إلى مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام بما في ذلك ملاك الأراضي و/أو البنوك المقرضة و/أو مديري العقارات و/أو المقاولين. وقد يؤدي

إخلال أي طرف خارجي متعاقد معه عن سداد أي مستحقات تعاقدية إلى الصندوق إلى انخفاض دخل الصندوق وبالتالي التأثير في النهاية على عوائد مالكي الوحدات.

التقلبات في قيمة العقار والمخاطر العقارية العامة: سوف تخضع الاستثمارات للمخاطر المتعلقة بملكية العقارات وتأجيرها وتشغيلها وتطويرها وإعادة تطويرها، أو أي من ذلك. 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، والتقدم الوظيفي والرغبة في استحواد العقارات، 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 التمويل العقاري التي من شأنها أن تجعل بيع أو إعادة تمويل العقارات صعب أو غير عملي، إضافةً إلى الالتزامات البيئية والالتزامات المحتملة المترتبة على التصرف في الأصول والحروب وغيرها من العوامل التي تخرج عن سيطرة مدير الصندوق.

وحيث شهد السوق العقاري تقلبات وتغيرات كبيرة في القيمة فيما مضى، فهناك خطر أن يقوم الصندوق بشراء استثمارات خلال فترة انتعاش في السوق وأي تدهور لاحق في السوق قد يؤثر يؤدي إلى انخفاض في القيمة السوقية لاستثمارات الصندوق.

ولا يوجد هناك أي ضمان على وجود سوق جاهزة لإعادة بيع الاستثمارات وذلك لأن الاستثمارات عموماً لن تكون سائلة.

بالإضافة إلى ذلك، قد يكون للتغيرات السلبية في تشغيل أي عقارات أو في الوضع المالي لأي مستأجر تأثير سلبي على المدفوعات الإيجارية التي يتلقاها الصندوق، وبالتالي على قدرة الصندوق على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين. وقد يتعرض أي مستأجر، من وقت لآخر، للركود وهو الأمر الذي قد يضعف وضعه المالي ويؤدي إلى تخلفه عن سداد المستحقات الإيجارية عند استحقاقها. وفي أي وقت، يجوز لأي مستأجر أن يسعى للحصول على حماية ضد أنظمة 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. ولا يمكن تقديم ضمان بأن المستأجرين لن يرفعوا دعاوى للحماية من الإفلاس في المستقبل، وإذا فعلوا ذلك أن يستمر الإيجار سارياً.

التركيز على القطاع العقاري: قد يستثمر الصندوق في أصول مركزة في قطاع محدد، على سبيل المثال القطاع العقاري الفندقي أو التجاري (ستركز أصول الصندوق في البداية في القطاع الفندقي). وقد يؤدي تركيز الصندوق استثماراته في قطاع واحد أو أكثر إلى تعريض الصندوق لخطر الركود الاقتصادي وذلك بشكل يفوق ما إذا اشتملت أصول 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 وتدقيقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين.

مخاطر نزع الملكية: يمكن للجهات الحكومية نزع ملكية بعض العقارات للمنفعة العامة (على سبيل المثال، بناء الطرق). ومن الناحية العملية، سوف يساوي سعر الشراء القيمة السوقية. وفي حال نزع الملكية، يتم الاستحواذ الإيجاري على العقار بعد فترة إخطار، غير محددة في النظام الحالي، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن تكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق خطر نزع الملكية، قد تخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكو الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.

مخاطر الاعتماد على إيرادات الإيجارات: قد يستحوذ الصندوق على استثمارات بناءً على القيم المستقاة من الإيرادات التي يتم الحصول عليها من مستأجري الاستثمارات. 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 أجزاءً كبيرة من الاستثمارات ذات الصلة، وبالتالي، طالما كانت استثمارات الصندوق مركزة في تلك الأصول، فقد يتأثر الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدقيقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين سلباً بشكل كبير بأي ظروف سلبية تؤثر على هؤلاء المستأجرين الرئيسيين.

مخاطر تأجير الأصول العقارية المبدئية لمستأجر منفرد: تؤجر الأصول العقارية المبدئية لشركة محمد عبدالعزيز الراجحي وأولاده للاستثمار. وبهذا الخصوص، في حال تعرض المستأجر لظروف معينة تمنعه من سداد القيمة الإيجارية للأصول العقارية المبدئية، قد يكون لمثل هذه الحال أثر أكبر على الصندوق مما قد يكون في حال كانت أصول الصندوق موزعة ومؤجرة لمستأجرين مختلفين.

مخاطر سيولة الأصول الأساسية: بصفتها نوع من الأصول، تُعد 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 من أصول عقارية. وقد يصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تصنيفها كأصول عقارية كبيرة)، وقد يتعرض

السعر لخصم كبير خاصة إذا تم إجبار الصندوق على التصرف في أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة. وقد يؤدي هذا الأمر إلى تخفيض قيمة الوحدات والتأثير سلباً على أداء الصندوق.

مخاطر التطوير: على الرغم من أن الأصول العقارية الأولية للصندوق تتكون من أصول عقارية تم تطويرها، فقد يستثمر الصندوق في مشاريع التطوير العقاري. مع العلم بأن مشاريع التطوير العقاري في المملكة تواجه مخاطر عديدة. وتشمل مخاطر الاشتراك في بناء وتسويق مشروع عقاري جديد، دون حصر، ما يلي: (١) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، و(٢) تجاوز التكاليف المحددة، و(٣) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة، و(٤) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة الصندوق والتي تتعلق بقطاع التشييد (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق) وهو الأمر الذي يعوق الانتهاء من مشاريع التطوير. وكما ينطوي البدء في مشروع جديد أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي والإشغال، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وتكاليف التطوير العقاري المتصلة بالمشاريع التي لم تتم متابعتها حتى الاكتمال. وللإنجاز الناجح لتلك المشاريع تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات وأي فشل في ذلك من شأنه أن يؤدي إلى تخفيض التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق.

مخاطر التمويل: من المحتمل أن يتم تمويل أصول الصندوق وأن يؤثر هذا سلباً على الدخل الذي يجنيه الصندوق، أو أن يؤدي إلى خسارة رأس المال الأصلي، وبالتالي القيمة السوقية للوحدات. وعندما يستخدم الصندوق التمويل، سوف تتعاضد الزيادات والانخفاضات في قيمة أصول الصندوق. فعلى سبيل المثال، قد يسبب التمويل تغيرات عشوائية كبيرة في قيمة أصول الصندوق أو قد يعرضه لخسارة تفوق مبلغ استثماره. وإذا كان استخدام التمويل يخلق فرصة للزيادة في العائدات، فهو 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 مُقرضٍ لصالح الصندوق فقط، ويمكن أن يقوم ذلك المُقرض بالمطالبة بالأصول فور حدوث أي تخلف عن السداد (حسبما هو مشروط في وثائق التمويل) من جانب الشركة ذات الغرض الخاص أو من جانب مدير الصندوق أو الصندوق ذاته.

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

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

مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة: سوف يقوم الصندوق بالتخارج من العقارات والأصول الأخرى، وذلك مع مراعاة مصاح مالكي الوحدات لتعزيز عوائدهم. وتعتمد قدرة الصندوق على التصرف في العقارات بناءً على شروط موثقة على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من جانب بائعين آخرين وتوافر حلول تمويل تجذب المشتريين المحتملين. وفي حال لم يتمكن الصندوق من التصرف في أصوله بناءً على الشروط التي يفضلها أو في التوقيت الذي يقوم فيه مدير الصندوق بالتصرف في الأصول فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

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

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

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

دقة ترمين العقارات: فضلاً عن عمليات الترمين التي يجريها اثنين من المرممين المستقلين المعتمدين كما هو بتاريخ ٣٠ يونيو و٢١ ديسمبر من كل سنة ميلادية. 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 تعبر بالضرورة عن السعر الذي يمكن بيع العقار مقابله، علماً بأن أسعار البيع لممتلكات الصندوق يمكن تجديدها 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 الاستثمار في صناديق المراجعة والأسهم المدرجة وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى: يجوز للصندوق الاستثمار في تعاملات مرابحة بالريال السعودي مع بنوك سعودية محلية أو في أسهم الشركات العقارية المدرجة والمتوافقة مع الشريعة أو غيرها من الصناديق الاستثمارية المتداولة المتوافقة مع الشريعة والمدرجة في السوق المالية السعودية. وقد تخفض قيمة هذه الأنواع من الاستثمارات كونها ليست ودائع بنكية. وبالإضافة إلى ذلك، هناك مخاطر إخلال الغير فيما يخص تعاملات المرابحة الناشئة عن الأنشطة التجارية التي تنطوي على التعامل في الأدوات المالية غير السائلة، التي لا يتم المقاصة أو الدفعات فيها عند شركة مقاصة خاضعة لرقابة أو سوق مالي، مما قد يؤثر سلباً على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية للوحدات.

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

مخاطر تحويل العملة: يجوز للصندوق الاستثمار في الأصول والأدوات المقومة بعملات مختلفة، على أن تتضمن الاستثمارات في الأوراق المالية الأجنبية اعتبارات إضافية، مثل التقلبات في أسعار الصرف بين الريال السعودي ومختلف العملات الأجنبية التي يتم بها تقويم استثمارات الصندوق والتكاليف المرتبطة بتحويل رأس المال الاستثماري والدخل من عملة إلى عملة أخرى.

١٣ - مخاطر أخرى:

مخاطر الوضع القانوني: يمثل الصندوق ترتيباً تعاقدياً بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق. وهذا الترتيب التعاقدى تحكمه وتشرف عليه هيئة السوق المالية. وليس لدى الصندوق شخصيته القانونية الخاصة، ولذا قد لا يجد الصندوق تأييداً من جهة حكومية سعودية أو محكمة سعودية لعدم وضوح كيان الصندوق القانوني، مما قد يعرض الصندوق لخسائر تنعكس بشكل مباشر على السعر السوقي لوحدات الصندوق.

المخاطر القانونية والتنظيمية: تستند المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام إلى التشريعات القائمة والمعلنة. وقد تطرأ تغييرات نظامية وتنظيمية في بيئة الاستثمارات في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته. وقد يكون حق الرجوع القانوني المخول للصندوق في حال النزاعات محدوداً، وقد يتعين اللجوء إلى محاكم المملكة العربية السعودية سعياً وراء سبل الانتصاف. وتعد عملية تنفيذ عقود الإيجارات والعقود الأخرى من خلال النظام القضائي في المملكة عملية طويلة وصعبة ونتائجها غير متوقعة. وقد تؤدي أي تغييرات في التشريعات القائمة أو تأخر الإدارات الحكومية في تطبيق هذه التشريعات إلى التأثير سلباً على الصندوق.

مخاطر ضريبة الدخل والزكاة: تدرج صناديق الاستثمار، بما في ذلك صناديق الاستثمار العقارية المتداولة، ضمن تعريف الشركة المالية وفقاً للأنظمة الضريبية السعودية. وبناءً على ذلك، يجب على الصندوق، في ظل التفسير الصارم للأنظمة، أن يسجل لدى الهيئة العامة للزكاة والدخل ويستوفي التزاماته الناشئة عن ضريبة الدخل / الزكاة. ومع ذلك، وحتى يومنا هذا، لم تقم الهيئة العامة للزكاة والدخل بتقييم الضريبة/ الزكاة على صناديق الاستثمار أو مالكي الوحدات في تلك الصناديق على الرغم من عدم وجود إعلانات رسمية تعفي الصناديق من الضرائب. وفي حين أن الهيئة العامة للزكاة والدخل لم تقم بمتابعة تحصيل أموال من التزامات ضريبة الدخل والزكاة السعودية، فإن هذا لا يعني أنها لن تغير نهجها وتقرر فرض الضرائب على الصناديق في المستقبل وبأثر رجعي. ويمكن أن يؤدي النهج الأخير أيضاً إلى فرض غرامات على التأخير في دفع ضريبة الدخل/ الزكاة. ويؤدي تكبد مثل هذه الضرائب (وما يلحق بها من غرامات التأخير) إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلاً عن التوزيعات المحتملة لمالكي الوحدات.

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، إلا أنه من المقرر أن تطبق ضريبة القيمة المضافة في المملكة بحلول كانون الثاني / يناير ٢٠١٨م. 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.

ومن المتوقع أن يخضع مدير الصندوق لضريبة القيمة المضافة فيما يتعلق بأنشطته وأعماله الخاصة، وبالتالي تُعدل الدفعات المستحقة لمدير الصندوق بحيث تأخذ ضريبة القيمة المضافة بعين الاعتبار. وبالتالي، فإنه ليس من الواضح ما هو أثر ضريبة القيمة المضافة على الصندوق والعائد إلى مالكي الوحدات.

مخاطر الضريبة المستقطعة: بموجب الأنظمة الضريبية السعودية، يخضع للضريبة كل مبلغ يدفعه مقيم (سواء كان مكلفاً أم لا) إلى غير مقيم. وعليه، يخضع دفع توزيعات الأرباح من صندوق استثمار، بما في ذلك صندوق الاستثمار العقاري المتداول، إلى مساهم غير مقيم لضريبة مستقطعة بنسبة ٥%. وفي الوضع الحالي، لم يُطلب من الصناديق دفع ضرائب مستقطعة من المنبع على المدفوعات من الصندوق إلى مالكي الوحدات. ولا توجد توجيهات رسمية صادرة عن الهيئة العامة للزكاة والدخل تؤكد أن هذه المعاملة صحيحة، ومن ثم فإن أي ضريبة مستقطعة قد تكون مستحقة على التوزيعات من الصندوق سوف تقلل بالضرورة من العائدات المرتبطة بالاستثمار في الصندوق. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها.

مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية: قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار أي اعتماد أو موافقة بلدية مطلوبة أو تم منحها بشروط غير مقبولة أو غير معقولة. وفي مثل هذه الحالة، قد لا يستطع الصندوق استكمال استثمار أو عملية تطوير مشروع عقاري، مما سيؤثر سلباً على قيمة الوحدات حيث أن العوائد المتوقعة من التطوير لن يتم حصادها في الوقت المحدد لها.

مخاطر الدعاوى المرفوعة من الغير: إن أنشطة الصندوق تعرضه لأخطار الانخراط في نزاعات قضائية مع الغير. وسوف يتحمل الصندوق أتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من أصول الصندوق والأموال النقدية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات.

مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض: تحدد هذه الشروط والأحكام الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق والشركات التابعة له، بما في ذلك مسؤوليهم ومديريهم وشركائهم وموظفيهم ومساهميهم ومستشاريهم 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 مدير الصندوق والشركات التابعة له عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق. وقد تؤثر التزامات التعويض تلك بشكل سلبي على عوائد المستثمرين. وعلى الرغم من ذلك، لا تتجاوز مسؤولية كل مستثمر أمام الصندوق قيمة استثماره في الصندوق.

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

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: «توقع»، «اعتقد»، «واصل»، «قدّر»، «تنبأ»، «نوى»، «ربما»، «خطط»، «مشاريع»، «ينبغي»، «سوف»، أو الصيغ النافية لها وغيرها من المفردات المقاربة لها في المعنى. وهذه البيانات تشير لمجرد توقعات فقط، في حين أن الأحداث أو النتائج الفعلية قد تختلف على نحو جوهري. ويجب على المستثمرين عند تقييم هذه البيانات النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في هذه الفقرة (ز). حيث إن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسؤولية 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 أنفا ليست تفسيراً وملخصاً وافياً أو مستنفذاً لكافة عوامل المخاطر في الاستثمار في وحدات الصندوق. ويُصح بشدة أن يعمل كافة المستثمرين المحتملين على طلب مشورة مستقلة من مستشاريهم المرخصين.

ط- الاشتراك

فيما يلي جدول زمني يوضح الخطوات المتخذة والمدة الزمنية المقترحة من فترة الطرح الأولي لحين بدء تداول وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية:

الخطوات	المدة الزمنية المقترحة
فترة الطرح الأولي	١٥ يوم عمل من ٢٧ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ (الموافق ١٤ يناير ٢٠١٨م) إلى ١٥ جمادى الأول ١٤٣٩هـ (الموافق ١ فبراير ٢٠١٨م)
تمديد فترة الطرح الأولي (في حال عدم تغطية الصندوق)	يجوز ان يمدد مدير الصندوق فترة الاشتراك لمدة ١٠ أيام عمل وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.
الإعلان عن تخصيص الوحدات لمالكي الوحدات	١٠ أيام عمل من تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي
رد مبالغ الاشتراك الفائضة والمرفوضة	٥ يوم عمل من تاريخ اعلان التخصيص.
الحد الأدنى لمبالغ لاشتراكات النقدية	٥٠٠ ريال سعودي (٥٠ وحدة)، علماً أنه يحق لمالكي الوحدات شراء وحدات اضافية بمضاعفات ١٠٠ ريال سعودي (١٠ وحدات)
الحد الأعلى لمبالغ لاشتراكات النقدية	٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٥٠٠,٠٠٠ وحدة).
الاستحواذ على الأصول العقارية الأولية	خلال ٤٠ يوم عمل من تاريخ الإقفال
توقيع عقد الشراء	
نقل صكوك الملكية	
توقيع عقد الإيجار	
بدء تداول وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية	خلال ١٠ أيام عمل من تاريخ نقل ملكية الأصول إلى الصندوق.

١- الطرح العام الأولي

يطرح الصندوق ٣٢,٤٠٠,٠٠٠ وحدة (اثنين وثلاثون مليون واربعمئة ألف وحدة) لمالكي الوحدات من الجمهور بسعر طرح أولي يبلغ ١٠ ريال سعودي (عشرة ريال سعودي) للوحدة الواحدة. ويبلغ حجم الطرح الأولي المستهدف ٣٢٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة وأربع وعشرون مليون ريال سعودي). وبعد الطرح العام، سوف يبلغ إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح ١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مليار وثمانون مليون ريال سعودي)، حيث يبلغ حجم الطرح الأولي المستهدف ٣٢٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة وأربع وعشرون مليون ريال سعودي) بشكل مساهمات نقدية ومبلغ ٧٥٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سبعمئة وستة وخمسون مليون ريال سعودي) بشكل مساهمات عينية كآلاتي:

مالكي الوحدات	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ريال سعودي)	النسبة من إجمالي قيمة الأصول	طريقة الاشتراك
الشركة السعودية للتطوير السياحي	٥٨,٥٣٦,٠٠٠	٥٨٥,٣٦٠,٠٠٠	٥٤,٢%	عيني
شركة الخبر للتطوير السياحي	١٧,٠٦٤,٠٠٠	١٧٠,٦٤٠,٠٠٠	١٥,٨%	عيني
الجمهور	٣٢٤,٤٠٠,٠٠٠	٣٢٤,٠٠٠,٠٠٠	٣٠%	نقدي
المجموع	١٠٨,٠٠٠,٠٠٠	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠	١٠٠%	

وسوف يتم طرح الوحدات من خلال طرح عام أولي وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، خلال فترة الطرح الأولي التي تستمر لمدة ١٥ يوم عمل، تبدأ اعتباراً من ٢٧ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ (الموافق ١٤ يناير ٢٠١٨م) إلى ١٥ جمادى الأول ١٤٣٩هـ (الموافق ١ فبراير ٢٠١٨م) («تاريخ الإقفال»). وفي حال عدم تغطية المبلغ المستهدف، يحق لمدير الصندوق تمديد فترة الاشتراك لمدة ١٠ أيام عمل وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

وللاشتراك في الطرح الأولي، يجب على كل مشترك اتباع آلية الاشتراك واستيفاء المتطلبات الواردة في الملحق (و) من هذه الشروط والأحكام. ويتعين على المستثمرين الاشتراك في الوحدات واستكمال نموذج اشتراك بالصيغة الواردة في الملحق (د) من هذه الشروط والأحكام. وتتاح نسخ من الشروط والأحكام ونموذج الاشتراك على الموقع الإلكتروني الخاص بمدير الصندوق (www.wasatah.com.sa) أو تلك المتعلقة بالبنوك المستلمة.

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

وفي حال الاشتراك عن طريق مدير الصندوق، فيتم ذلك عند طريق الموقع الإلكتروني الخاص بمدير الصندوق. وأما في حال الاشتراك عن طريق البنوك المستلمة، فيجب أن يكون لدى المشترك حساب بنكي لدى أحد البنوك المستلمة ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي من الأشخاص المرخص لهم، وسيقوم المستثمر بالاشتراك 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 براءة الشروط والأحكام وتوقيعها وتعبئة نموذج الاشتراك وتوقيعه وإرفاق صورة من مستند اثبات الهوية بعد التوقيع عليها و تسليمهن عن طريق الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو أحد البنوك المستلمة. ويمكن للعميل الاشتراك في أي يوم عمل خلال فترة الاشتراك للصندوق.

وفي حال عدم تغطية المبلغ المراد تجميعه بالكامل سيتم إعادة مبالغ الاشتراك دون أي حسم. ما لم يتم أخذ موافقة هيئة السوق المالية على تمديد فترة الطرح، ويحتفظ مدير الصندوق 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 الاشتراك المطلوبة في حساب الاشتراكات خلال فترة الطرح، وسيتم إعادة جميع المبالغ المرفوضة دون خصم أي مصاريف خلال ٥ أيام عمل بعد إعلان التخصيص ما عدا أي رسوم مصرفية يتم تكبدها.

٢- الإلغاء واسترداد الأموال

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

أ- العجز عن الوفاء بالحد الأدنى لمبالغ الاشتراكات النقدية والذي يبلغ ٣٢٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة وأربع وعشرون مليون ريال سعودي)؛

- ب- إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من ٥٠ مالك وحدة/مشارك ؛
 ج- إذا تم الاشتراك في أقل من ٢٠٪ من الوحدات من قبل مالكي الوحدات من الجمهور؛ و
 د- في حال لم يتم نقل ملكية الأصول العقارية المبدئية.

وفي حال إلغاء الطرح الأولي، يتم رد جميع مبالغ الاشتراك المستلمة للحساب الاستثماري للمستثمر والموضح في نموذج الاشتراك في غضون ٥ أيام عمل من تاريخ الإلغاء (مخصصاً منها أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملة).

٣- الاشتراك العيني

سيقوم بائعو الأصول العقارية المبدئية بالحصول على الوحدات خلال فترة الطرح الأولي وذلك نظير مساهمتهم العينية بالأصول العقارية المبدئية في الصندوق بحيث تكون قيمة المساهمة العينية الإجمالية تعادل ٧٥٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سبعمائة وستة وخمسون مليون ريال سعودي) ويجب أن يتلقى بائعون الأصول العقارية المبدئية ٧٥,٦٠٠,٠٠٠ وحدة (خمسة وسبعون مليون وستمائة ألف وحدة) (٧٠٪ من إجمالي الوحدات).

٤- التخصيص

يخطر البنوك المستلمة الذين يعينهم مدير الصندوق، كل مستثمر في غضون ٥ أيام عمل من تاريخ الإقفال بقبول أو رفض طلب الاشتراك. وفي حال تم قبول طلب الاشتراك، يتم إرسال تأكيد للمشاركين يتضمن مبلغ الاشتراك الموافق عليه، والذي يمكن أن يتغير عقب التخصيص النهائي للوحدات. وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمسثمر ما، أو تم تقليله تبعاً للتخصيص النهائي، يتم رد الجزء غير المقبول من مبلغ الاشتراك للمستثمر في غضون ٥ أيام عمل من تاريخ الإخطار للمستثمر أو الإعلان عن التخصيص (مخصصاً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة).

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

- أ- في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك النقدية الذي تقدم به جميع المستثمرين أقل من ٣٢٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة وأربع وعشرون مليون ريال سعودي)، يتم استرداد كافة مبالغ الاشتراك للمستثمرين (دون أي فائدة) في غضون ٥ أيام عمل من تاريخ الإقفال؛
 ب- في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك النقدية المتقدم بها جميع المستثمرين يساوي أو يتجاوز ٣٢٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة وأربع وعشرون مليون ريال سعودي)، تُخصّص الوحدات على النحو الآتي:
 ١- يتم تخصيص عدد خمسون وحدة (٥٠) وحدة لكل مستثمر.
 ٢- 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.

في حال كان عدد المشاركين أكثر من ٣٢,٤٠٠ مستثمر، فسيتم تخصيص عدد وحدات أقل من الحد الأدنى للاشتراك وسيتم توزيع الوحدات على جميع المشاركين بالتساوي وبالتالي لا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى للاشتراك والبالغ ألف وحدة. وبصرف النظر عما سبق، يتلقى بائع الأصل الأولي كامل وحداته المخصصة له.

لمدير الصندوق الحق في أن يرفض اشتراك أي مستثمر في الصندوق في حال كان هذا الاشتراك مخالفاً لهذه الشروط والأحكام أو لائحة الصناديق العقارية أو لوائح صناديق 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:

- أن يضم الصندوق عدداً من مالكي الوحدات من الجمهور لا يقل عن ٥٠؛ و
 أن يكون ما نسبته ٢٠٪ على الأقل من مالكي الوحدات من الجمهور.

٥- المستثمرون المؤهلون

يُتاح الاشتراك في الوحدات فقط للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيين من حاملي الجنسية السعودية أو جنسية دول مجلس التعاون الخليجي و(ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات القانونية الأخرى القائمة في المملكة العربية السعودية أو دول مجلس التعاون الخليجي و(ج) الأجانب المقيمون في المملكة العربية السعودية و(من غير المواطنين السعوديين المقيمين في المملكة و(د) المستثمرون الأجانب

المؤهلون المُصرَّح لهم بموجب القواعد المنظمة لاستثمار المؤسسات المالية الأجنبية المؤهلة في الأوراق المالية الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم ١-٤٢-٢٠١٥ وتاريخ ١٥/٧/١٤٣٦هـ (الموافق ٤/٥/٢٠١٥م)؛ (هـ) المستثمرون الآخرون الذين تجيز لهم الهيئة امتلاك الأسهم المُدرجة في تداول. 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.

يضمن مدير الصندوق أن تتوافق ملكية الوحدات وأصول الصندوق مع لوائح تملك واستثمار غير السعوديين للعقارات.

٦- الحد الأدنى للاشتراك

يتعين على المستثمرين خلال فترة الطرح الأولي الاشتراك في ٥٠ وحدة (خمسون وحدة) على الأقل بسعر اشتراك يبلغ ١٠ ريال سعودي (عشرة ريال سعودي) للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن ٥٠٠ ريال سعودي (خمسمائة ريال سعودي).

٧- الحد الأعلى للاشتراك

الحد الأعلى للاشتراك النقدي خلال فترة الطرح الأولي هو ٥,٤٠٠,٠٠٠ وحدة (خمسة ملايين وأربعمائة ألف وحدة) بسعر اشتراك يبلغ ١٠ ريال سعودي (عشرة ريال سعودي) للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يزيد عن ٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (أربعة وخمسون مليون ريال سعودي). ولا ينطبق هذا الحد الأعلى للاشتراك على المستثمرين الذين يتلقون وحدات عينية من المشاركة بأصل أولي في الصندوق.

٨- حساب الصندوق

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

٩- استخدام فائض الطرح

أبرم الصندوق اتفاقية شراء بغرض الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية لقاء سعر شراء بلغ ١,٠٧٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مليار وستة وسبعون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي). سيتم دفع سعر الشراء على النحو الآتي: ٢٢٠,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة وعشرون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي) نقداً يتم جمعه من خلال الطرح العام و ٧٥٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سبعمائة وستة وخمسون مليون ريال سعودي) عن طريق إصدار وحدات في الصندوق مقابل المساهمة العينية في الأصول العقارية المبدئية. وسوف يتم استخدام فائض الطرح بقيمة ٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي) لتغطية مصاريف الإدراج والتسجيل لوحدات الصندوق لأول مرة للسوق المالية السعودية، ويتم استخدام أي رصيد متبقي لسداد مصاريف الرأسمال العامل.

المساهمة العينية	٧٠٪
المساهمة النقدية	٣٠٪
إجمالي رأس مال الصندوق بعد الطرح	١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مليار وثمانون مليون ريال سعودي).
الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية	١,٠٧٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مليار وستة وسبعون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي)
مبالغ اشتراك اضافية (والتي يتم استخدامها لمصاريف الإدراج والتسجيل لوحدات الصندوق لأول مرة للسوق المالية السعودية، ويتم استخدام أي رصيد متبقي لسداد مصاريف الرأسمال العامل)	٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)
إجمالي المساهمة العينية	٧٥٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
الإستحواذ على العقار	٧٥٦,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (سبعمائة وستة وخمسون مليون ريال سعودي)
إجمالي المساهمة النقدية	٣٢٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة وأربع وعشرون مليون ريال سعودي)
الإستحواذ على العقار	٣٢٠,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
هيكلة الصندوق	٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثة ملايين وخمسمائة ألف ريال سعودي)

١٠- زيادة رأس المال

١-٩ كيفية زيادة رأس المال:

- في حال قرر مدير الصندوق أن الصندوق بحاجة لتمويل إضافي من خلال مشاركات مالكي الوحدات، قد يزيد الصندوق رأس ماله عن طريق:
- إصدار حقوق أولوية قابلة للتداول على النحو المعمول به في حالة الشركات المدرجة وذلك وفقاً لإجراءات ومتطلبات التنفيذ المعمول بها والخاصة بنظام الشركات ذات الصلة. وفي هذه الحال، يكون لمالكي الوحدات في الصندوق حق الأولوية للاشتراك في أي وحدات إضافية. وفي حال عدم اشتراكهم في الطرح، يحق لمدير الصندوق طرح الوحدات المتبقية للجمهور.
 - قبول مساهمات عينية وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى انخفاض فوري في نسبة مساهمة مالكي الوحدات في الصندوق. ولا تُعامل زيادة رأس المال من خلال المساهمات العينية على أنها زيادة في رأس المال عن طريق حقوق أولوية.
 - قبول مساهمات نقدية وعينية معاً.

٢-٩ معيار إصدار الوحدات:

عند أي زيادة في رأس مال الصندوق، يقوم مدير الصندوق بطرح وحدات في الصندوق في حال ارتأى وجود قيمة مضافة أو مكملية 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 آخر ترمين لأصول الصندوق؛
- سعر السوق لوحدات الصندوق ومعدلاته المتوسطة التاريخية؛
- القيمة المضافة و/أو المكملية الناتجة عن إصدار الوحدات؛
- الظروف السوقية والاقتصادية وحالة قطاع الاستثمار العقاري ومستويات السيولة النقدية.

٣-٩ عملية زيادة رأس المال:

يتخذ مدير الصندوق الإجراءات التالية لزيادة رأس مال الصندوق:

- أ- الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات كما هو محدد في الفقرة (ت) (٣) من هذه الشروط والأحكام؛
- ب- استعراض جدول أعمال الاجتماع وتقديم شرح حول مبررات زيادة رأس المال ومعيار إصدار الوحدات والخطوات العملية الواجب اتخاذها؛
- ج- إصدار ونشر قرار الموافقة على زيادة رأس المال بعد الحصول على الموافقة من الهيئة.

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.

١- الأتعاب والرسوم

١-١ ملخص الأتعاب والرسوم

#	نوع الرسم	المبلغ/النسبة	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
١	أتعاب الإدارة	٪١	بشكل يومي من إجمالي صافي قيمة أصول الصندوق	تدفع كل ستة أشهر من الصندوق لمدير
٢	أتعاب البيع والاستحواذ	٪١	من إجمالي قيمة استحواذ أو بيع أي أصل عقاري*	تدفع مرة واحدة عند إتمام عملية الاستحواذ أو البيع من الصندوق لمدير الصندوق
٣	رسوم ترتيب التمويل	٪١	من إجمالي قيمة كل تمويل يحصل عليه الصندوق	تدفع مرة واحدة عند إتمام عملية التمويل من الصندوق لمدير الصندوق
٤	رسوم الحفظ	٠,٠٢٥ ٪ سنوياً	بشكل يومي من إجمالي صافي قيمة أصول الصندوق	تدفع كل ثلاثة أشهر من الصندوق لأمين الحفظ

#	نوع الرسم	المبلغ/النسبة	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
٥	رسوم الاشتراك	٢٪	من إجمالي قيمة الطرح العام	تدفع مرة واحدة عند الاشتراك بوحدة الصندوق من المستثمر إلى مدير الصندوق
٦	أتعاب المدير الإداري الفرعي	١٣٩,٥٠٠ ريال سعودي	مبلغ مقطوع	مقسمة إلى أربعة دفعات متساوية تدفع كل ثلاثة أشهر من الصندوق للمدير الإداري الفرعي. لن يتقاضى المدير الإداري (شركة الوساطة المالية (وساطة كابييتال)) أي رسوم إدارية تتعلق بالصندوق.
٧	أتعاب المحاسب القانوني	٦٥,٠٠٠ ريال سعودي	مبلغ مقطوع	تدفع عند نهاية كل سنة للمحاسب القانوني
٨	رسوم رقابية (تدفع لهيئة السوق المالية)	٧,٥٠٠ ريال سعودي	مبلغ مقطوع	تدفع عند نهاية كل سنة لهيئة السوق المالية
٩	رسوم نشر (تدفع للسوق المالية السعودية)	٥,٠٠٠ ريال سعودي	مبلغ مقطوع	تدفع عند المطالبة
١٠	رسوم الادراج (تدفع للسوق المالية السعودية)	١- ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي رسوم ادراج اولية ٢- ٠,٠٣٪ من القيمة السوقية للصندوق، بحد ادنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وحد اعلى قدره ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	١- مبلغ مقطوع ٢- مبلغ مقطوع	١- مبلغ مقطوع لمرة واحدة قبل ادراج وتداول وحدات الصندوق ٢- مبلغ مقطوع لمرة واحدة قبل ادراج وتداول وحدات الصندوق
١١	رسوم التسجيل	١- ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي خدمة انشاء سجل الملاك بالإضافة إلى ٢ ريال عن كل مستثمر ويحد اقصى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي ٢- ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي خدمة إدارة سجل الملاك	١- مبلغ مقطوع ٢- مبلغ مقطوع بناء على راس مال الصندوق	١- مبلغ مقطوع لمرة واحدة قبل ادراج وتداول وحدات الصندوق ٢- تدفع عند نهاية كل سنة
١٢	أتعاب إدارة الأملاك	لن يتحمل الصندوق أي أتعاب لإدارة الأملاك فيما يتعلق بالأصول العقارية الأولية. وعموماً، سوف يتأكد مدير الصندوق من أن تكون الأتعاب المدفوعة لمديري الأملاك على أساس تجاري بحت ومستقل وبما يتماشى مع أسعار السوق.	ويتم احتساب إجمالي جميع مدفوعات رسوم إدارة الأملاك بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة، إن وجدت. ولتجنب الشك لا تطبق هذه الرسوم على الأصول العقارية المبدئية.	حسب الاتفاق.
١٣	تكاليف التعاملات	يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل وما يتعلق به من الدراسات النافية للجهالة، ودراسات الجدوى، والتمويل، والتكاليف الاستشارية، وتكاليف التثمين، والتكاليف القانونية.	لا تتجاوز هذه التكاليف ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (باستثناء رسوم ترتيب التمويل وأتعاب البيع والاستحواذ ورسوم السعي ان وجدت).	حسب الاتفاق

#	نوع الرسم	المبلغ/النسبة	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسم
١٤	أتعاب التطوير	يقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب التطوير التي يتكبدها الصندوق وتُدفع للمطورين، على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق. ولتجنب الشك، لم يتكبد الصندوق أي أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول العقارية الأولية، ولا يحق للصندوق الاستثمار في أنشطة التطوير العقاري بنسبة تزيد عن ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدققة. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب التطوير ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.	بالتفاوض على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق.	حسب الاتفاق.
١٥	مصاريف الصندوق	يكون الصندوق مسؤولاً عن جميع النفقات التي تُعزى إلى إنشائه وأنشطته واستثماراته والتخارج من استثماراته. ويتحمل الصندوق المسؤولية عما يُستحق عليه من ضرائب أو زكاة. ويتحمل الصندوق أيضاً جميع النفقات الأخرى المتعلقة بأي تمويل، وكذلك النفقات المتعلقة بالخدمات المقدمة من الغير، مثل النفقات القانونية والاستشارية، والمحاسبية، وتأمين الأصول، ومراجعة الحسابات، والحفظ، والتكاليف الإدارية، وتكاليف التأمين المتوافق مع الشريعة على الأملاك، وغيرها من الخدمات المهنية للصندوق، بالإضافة إلى نفقات تطهير الأرباح.	حسب التكلفة الفعلية.	حسب استحقاق كل دفعة على حدا.
١٦	مصاريف أصول الصندوق	يتحمل الصندوق جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشتریات والإشراف، وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها من أصول الصندوق الأساسية للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة. بالإضافة إلى أن أي ضريبة أو زكاة تتعلق بأي أصل أساسي تُدفع من ذلك الأصل.	حسب التكلفة الفعلية.	حسب استحقاق كل دفعة على حدا.

* باستثناء الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية (العقار الأول حيث ان المشغل فندق موفينيك الرياض والعقار الثاني حيث ان المشغل فندق كورال الخير)

** يقر مدير الصندوق على ان الرسوم المذكورة في الجدول أعلاه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة الصندوق دون استثناء، ويعد مدير الصندوق مسؤول مسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في الجدول أعلاه. إضافةً يتكفل مدير الصندوق بتحمل أتعاب أعضاء هيئة المراجعة الشرعية، ولا يتحمل الصندوق أي أتعاب مستحقة لهم فيما يتعلق بالصندوق.

٢-١ أتعاب ورسوم الصندوق

أ- أتعاب الإدارة

في مقابل إدارة أصول الصندوق، يدفع الصندوق من أصوله لمدير الصندوق أتعاب إدارة («أتعاب الإدارة») خلال مدة الصندوق بمقدار ١٪ من إجمالي صافي قيمة الأصول.

يتحمل الصندوق أتعاب الإدارة التي يتم احتسابها بشكل يومي وسدادها في نهاية كل ستة أشهر. وتُدفع أتعاب الإدارة على أساس تناسبي بحيث يُؤخذ بعين الاعتبار الأيام التي مضت من الفترة التي يتم احتساب الأتعاب على أساسها. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب الإدارة ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.

ب- أتعاب البيع والاستحواذ

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب تعادل ٠, ١٪ من سعر بيع أو شراء أي أصل عقاري يستحوذ عليه الصندوق أو يبيعه، وذلك في مقابل إتمام عمليات بيع وشراء عقارات للصندوق («أتعاب البيع والاستحواذ»). وتجنباً للشك، تُدفع هذه الأتعاب بصرف النظر عن أي زيادة في إجمالي رأس مال الصندوق ولا تستحق على الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب البيع والاستحواذ ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.

ج- رسوم سعي شراء عقارات

يدفع الصندوق من أصوله رسوم سعي شراء عقارات بقيمة ٥, ١٪ من قيمة سعر شراء العقار، تحتسب وتدفع عند الإفراغ لمصلحة الوسيط العقاري ويمكن أن تدفع لمدير الصندوق أو طرف ذو علاقة بمدير الصندوق. ولتجنب الشك، لا تدفع رسوم سعي شراء عقارات بخصوص نقل ملكية الأصول العقارية المبدئية. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم سعي شراء عقارات ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.

د- رسوم ترتيب التمويل

يدفع الصندوق من أصوله لمدير الصندوق رسوماً تعادل ٠, ١٪ من قيمة كل تمويل يحصل عليه الصندوق أو أي شركة ذات غرض خاص خلال مدة الصندوق، وذلك في مقابل الجهود التي يبذلها مدير الصندوق في هيكلة التمويل والحصول عليه للصندوق («رسوم ترتيب التمويل»). وتُدفع رسوم ترتيب التمويل على الفور عند إغلاق أي معاملات تمويل وتغطي رسوم التمويل التي تُدفع للبنك المقرض ورسوم التثمين والرسوم القانونية ورسوم دراسة الجدوى المتعلقة بالتمويل. وبعد دفع هذه المبالغ، يُدفع الرصيد المتبقي من رسوم ترتيب التمويل إلى مدير الصندوق. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم ترتيب التمويل ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.

هـ- رسوم الحفظ

يدفع الصندوق من أصوله لأمين الحفظ رسوم سنوية بقيمة ٢٥, ٠٪ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق يتم احتسابها يومياً ودفعها كل ثلاثة أشهر («رسوم الحفظ»). وتشمل جميع المبالغ المدفوعة كرسوم الحفظ ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.

و- رسوم الاشتراك

يجب على المستثمرين في الصندوق أن يدفعوا رسوم اشتراك مرة واحدة تساوي ما نسبته ٢٪ عن كل وحدة تم الاشتراك فيها في وقت الاشتراك. وتجنباً للشك، تُدفع رسوم الاشتراك بالإضافة إلى مبلغ الاشتراك الخاص بالمستثمر. وتجنباً للشك، تكون رسوم الاشتراك مستحقة على كافة المستثمرين فيما عدا المستثمرين المتقدمين بمساهمات عينية.

ز- أتعاب المدير الإداري الفرعي

يدفع الصندوق من أصوله للمدير الإداري الفرعي للصندوق إجمالي رسم سنوي بمبلغ ٥٠٠, ١٣٩ ريال سعودي (مائة وتسعة وثلاثون ألف وخمسمائة ريال سعودي) يتم تقسيمها على أربع دفعات متساوية ودفعها كل ثلاثة أشهر («أتعاب المدير الإداري الفرعي»). وتشمل جميع المبالغ المدفوعة كأتعاب المدير الإداري الفرعي ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء. لن يتقاضى المدير الإداري (شركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال)) أي رسوم إدارية تتعلق بالصندوق.

ح- أتعاب المحاسب القانوني

يدفع الصندوق من أصوله إلى المحاسب القانوني أتعاباً سنوية («أتعاب المحاسب القانوني») بقيمة ٦٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة وستون ألف ريال سعودي)، والتي تشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب المحاسب القانوني ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء. وتخضع هذه الأتعاب للتغيير كما يتم الاتفاق عليه بين مدير الصندوق والمحاسب القانوني، وذلك نظراً لظروف السوق ويتم الإفصاح عن أي تغيير بما يكفل مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

ط- أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين

يتقاضى كل من الأعضاء الثلاث غير التنفيذيين في مجلس إدارة الصندوق مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة آلاف ريال سعودي) سعودي مقابل حضور كل اجتماع ويحد أقصى ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي (عشرون ألف ريال سعودي) سنوياً لكل عضو. ولن يتلقى الأعضاء غير المستقلين في مجلس إدارة الصندوق أي أجور، إلا أنه سوف يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات، والتي يُتوقع ألا تتجاوز جميعها مبلغاً قدره ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي (عشرون ألف ريال سعودي) سنوياً لكل عضو. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.

ي- رسوم رقابية

يدفع الصندوق من أصوله رسوم رقابية لهيئة السوق المالية بقيمة ٧,٥٠٠ ريال سعودي (سبعة الاف وخمسمائة ريال سعودي)، كمبلغ مقطوع يدفع بشكل سنوي. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم رقابية ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.

ك- رسوم النشر

يدفع الصندوق من أصوله إلى السوق المالية السعودية (تداول) مبلغ مقطوع قدره ٥,٠٠٠ ريال سنوياً - تحتسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتدفع عند المطالبة. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم النشر ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.

ل- رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية (تداول)

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

- ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل مالك وحدات ويحد أقصى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسمائة ألف ريال سعودي) تُدفع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و
- ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (أربعمائة ألف ريال سعودي) تُدفع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات. وقد تتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.

م- رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية

يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية:

- ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) رسوم إدراج أولية؛ و
- ٠,٠٢٪ من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (يحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) ويحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة الف ريال سعودي)).

٣- أتعاب ورسوم أصول الصندوق

أ- أتعاب إدارة الأملاك

لن يتحمل الصندوق أي أتعاب لإدارة الأملاك فيما يتعلق بالأصول العقارية الأولية، إلا أنها قد تستحق فيما يتعلق بأصول يستحوذ عليها الصندوق في المستقبل. وسوف يتأكد مدير الصندوق من أن تكون الأتعاب المدفوعة لمديري الأملاك على أساس تجاري بحت ومستقل وبما يتماشى مع أسعار السوق. وتُدفع هذه الأتعاب من أصول الصندوق. ويتم احتساب إجمالي جميع مدفوعات رسوم إدارة الأملاك بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة، إن وجدت. ولا تتجاوز أتعاب إدارة الاملاك نسبة ٧٪ من إجمالي الدخل التاجيري لكل عقار. ولتجنب الشك لا تطبق هذه الرسوم على الأصول العقارية المبدئية.

ب- تكاليف التعاملات

يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل وما يتعلق به من الدراسات النافية للجهالة، ودراسات الجدوى، والتمويل، والتكاليف الاستشارية، وتكاليف التثمين، والتكاليف القانونية. ولا تتجاوز هذه التكاليف ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مليون ريال سعودي) (باستثناء رسوم ترتيب التمويل وأتعاب البيع والاستحواذ ورسوم السعي ان وجدت).

ج- أتعاب التطوير

يقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب التطوير التي يتكبدها الصندوق وتُدفع للمطورين، على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع

الأسعار السائدة في السوق كما سيتم الإفصاح عنه لمالكي الوحدات. ولتجنب الشك، لم يتكبد الصندوق أي أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول العقارية الأولية، ولا يحق للصندوق الاستثمار في أنشطة التطوير العقاري بنسبة تزيد عن ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بحسب آخر قوائم مالية مدققة. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب التطوير ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.

٢- المصاريف

٢-١ مصاريف الصندوق

يكون الصندوق مسؤولاً عن جميع النفقات التي تُعزى إلى إنشائه وأنشطته واستثماراته والتخارج من استثماراته. ويتحمل الصندوق المسؤولية عما يُستحق عليه من ضرائب أو زكاة. ويتحمل الصندوق أيضاً جميع النفقات الأخرى المتعلقة بأي تمويل، وكذلك النفقات المتعلقة بالخدمات المقدمة من الغير، مثل النفقات القانونية والاستشارية، والمحاسبية، وتمرير الأصول، ومراجعة الحسابات، والحفظ، والتكاليف الإدارية، وتكاليف التأمين المتوافق مع الشريعة على الأملاك، وغيرها من الخدمات المهنية للصندوق، بالإضافة إلى نفقات تطهير الأرباح. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب مصاريف الصندوق ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.

٢-٢ مصاريف أصول الصندوق

يتحمل الصندوق جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشترى والإشراف، وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها من أصول الصندوق الأساسية للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة. بالإضافة إلى أن أي ضريبة أو زكاة تتعلق بأي أصل أساسي تُدفع من ذلك الأصل. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب مصاريف أصول الصندوق ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.

٣- الالتزامات

سيتم اتخاذ مدير الصندوق جميع الخطوات اللازمة لتحقيق أفضل مصلحة لمالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده. ولن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، ومدير العقار وأعضاء الهيئة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق (يُشار إلى كل منهم «طرف مؤمن عليه») أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مستثمر وذلك بخصوص أي خسارة يتعرض لها الصندوق بسبب قيام أي من الأطراف المذكورة بأي تصرف يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. وفي هذه الحال، فإنه يشترط لأي طرف سابق ذكره، والذي يريد أن يستند إلى أحكام هذا البند، أن يكون قد تصرف بحسن نية وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الجسيم أو الاحتيال أو سوء التصرف المتمدد.

٤- ضريبة القيمة المضافة

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 الاعتبار كيفية تطبيق ضريبة القيمة المضافة على المبالغ المستحقة للصندوق أو تلك المستحقة على الصندوق.

٥- مثال افتراضي يبين كيفية احتساب الرسوم والمصاريف

يبين الملحق (هـ) من هذه الشروط والأحكام (كما هو مبين بالجدول أدناه) مثال توضيحي لالية احتساب الرسوم والمصاريف على الصندوق:

القيمة بالريال	رسوم ومصاريف الصندوق
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال	إجمالي رأس مال الصندوق
٧٨,٠٨٤,٠٠٠ ريال	الدخل السنوي التاجيري
١٠٠,٠٠٠ ريال	مبلغ الاشتراك بالريال
٢,٠٠٠ ريال	رسوم الاشتراك ٢٪*
١٠,٠٠٠ وحدة	عدد الوحدات للمستثمر

رسوم ومصاريف الصندوق	القيمة بالريال
اجمالي الإيرادات	٧,٢٣٠ ريال
أتعاب المحاسب القانوني	٦ ريال
رسوم الحفظ	٢٥ ريال
رسوم الادراج والتسجيل في تداول	٣٧ ريال
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	٦ ريال
أتعاب المدير الإداري الفرعي	١٣ ريال
رسوم رقابية لهيئة سوق المال	١ ريال
رسوم النشر	٠ ريال
رسوم اخرى	٢٠ ريال
اجمالي الرسوم والمصاريف قبل احتساب رسوم الادارة	١٠٨ ريال
أتعاب الإدارة ١٪	٩٩٩ ريال
اجمالي الرسوم والمصاريف	١,١٠٨ ريال
صافي الربح	٦,١٢٣ ريال
العائد المستهدف	٦,١٪

ك- ترمين أصول الصندوق

١- كيفية ترمين أصول الصندوق

يقوم مدير الصندوق بترمين الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى ترمين مُعد من قبل مثنين عقاريين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ويحق لمدير الصندوق تغيير أو تعيين أي مثن جديد للصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق ودون أي إشعار مسبق لمالكي الوحدات. ويتم التعيين المذكور من قبل مدير الصندوق أخذاً بعين الاعتبار مسؤوليته الائتمانية تجاه مالكي الوحدات.

ويتم 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 الاستراتيجية لوحدات الصندوق القائمة.

وتكون قيمة إجمالي أصول الصندوق هي مجموع كافة الأصول العقارية، والتقديدية، والأرباح المتراكمة، والذمم المدينة الأخرى والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات غير العقارية إضافة إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق. ويقوم مدير الصندوق بممارسة حكمه المعقول في تحديد القيم التي تخص أصول الصندوق ومطلوباته، شريطة أن يتصرف بحسن نية لمصلحة الصندوق ككل. ولأغراض تحديد قيمة الأصول العقارية، يستخدم مدير الصندوق متوسط عمليات الترمين التي أجراها اثنان (أو أكثر) من المثنين المستقلين المرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.

ترمين الأصول العقارية المبدئية

عين مدير الصندوق اثنين من المثنين المعتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لإجراء ترمين مستقل للأصول العقارية الأولية للصندوق باتباع طريقتي احتساب التكلفة واحتساب الدخل. وفيما يلي ملخص لوصف الأصول والقيمة التي نتج عنها الترمين وتاريخه.

العقار الأول: فندق موفتبيك الرياض	سينشري ٢١ (Century 21)	دانات العقارية	متوسط التقييم	سعر الاستحواذ
القيمة السوقية للعقار	٨١٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٨٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٨٢٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٨٢٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
تاريخ الترمين	اغسطس ٢٠١٧	سبتمبر ٢٠١٧		
العقار الثاني: فندق كورال الخبر	سينشري ٢١ (Century 21)	دانات العقارية	متوسط التقييم	سعر الاستحواذ
القيمة السوقية للعقار	٢٢٣,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٢٥٥,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٢٤٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي	٢٤٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
تاريخ الترمين	اغسطس ٢٠١٧	سبتمبر ٢٠١٧		

٢- عدد مرات التمثين وتوقيته

يقوم مدير الصندوق بتمتين أصول الصندوق و الإعلان عن صافي قيمة الأصول للوحدة مرتين في السنة (كل ستة أشهر في كل من ٣٠ يونيو و ٣١ ديسمبر من كل سنة) على الأقل وفي حال تقرر التصرف بالبيع بأي من أصول الصندوق (ويشار إلى مثل ذلك اليوم بـ «يوم التمثين»). ويجوز لمدير الصندوق تأجيل تمكين أصول الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية طبقاً للمادة (٢٢) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

٣- كيفية الإعلان عن صافي قيمة أصول

يقوم مدير الصندوق بإعلان صافي قيمة أصول الصندوق خلال ٣٠ يوم عمل من يوم التمثين ذي العلاقة. ويتم إخطار مالكي الوحدات بالتمتين من خلال تقارير دورية متاحة على الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية («تداول») والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.

ل- تداول وحدات الصندوق

- ١- يتم إدراج وحدات الصندوق في السوق المالية السعودية (تداول) بعد نقل ملكية الأصول العقارية المبدئية لصالح الصندوق. وعند الإدراج، يجوز تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول وحدات صناديق الاستثمار العقارية المتداولة. ويجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل السوق المالية السعودية مباشرة ومن خلال شركات الوساطة المرخصة.
- ٢- يُعتبر شراء وحدات في الصندوق عن طريق السوق المالية السعودية إقراراً من المشتري بأنه قد اطّلع على هذه الشروط والأحكام ووافق عليها.
- ٣- يكون التداول في وحدات الصندوق خاضعاً لرسم وعمولات تداول يتم تسويتها حسبما هو سائد في السوق. ويكون المستثمر مسؤولاً عن رسوم وعمولات التداول.
- ٤- وفقاً للبواب ٩ من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول وحدات الصندوق في أي وقت أو إلغاء إدراجها حسبما تراه مناسباً.

م- إنقضاء الصندوق

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

- أ- بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة الشرعية في حال تم التصرف بكافة أصول الصندوق وتم توزيع جميع العائدات من هذه التصرفات على مالكي الوحدات.
 - ب- في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية لظروف السوق في المملكة واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق.
 - ج- إذا كان المطلوب إنهاء صندوق وفقاً لقرار هيئة السوق المالية أو بموجب أنظمتها.
 - د- وسيتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون ثلاثين (٣٠) يوماً من تاريخ وقوع حالة الإنهاء.
- وفي حال تقرر إنهاء الصندوق لسبب ليس من ضمن حالات الإنهاء، فيتم الحصول على موافقة مالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق وهيئة الشرعية وهيئة السوق المالية.

في حالة إنهاء الصندوق، بعد تقديم إشعار خطي لهيئة السوق المالية أو الحصول على موافقتها في حال تطلب ذلك، يقوم مدير الصندوق في غضون ١٥ يوم عمل (١) بالطلب من السوق المالية السعودية (تداول) بإلغاء إدراج الوحدات والطلب من هيئة السوق المالية بإلغاء الصندوق، و (ب) إعلان جدول زمني على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق لتصفية أصول الصندوق والبدء بالإجراءات. ويقوم مدير الصندوق بتعيين مصفي والذي يتوجب عليه العمل على إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات. ولتجنب الشك، يمكن لمدير الصندوق القيام بمهام المصفي ويجوز توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات عينياً في حال استحالة التصرف في أصول الصندوق أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.

ن- مجلس إدارة الصندوق

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

١ - تشكيل مجلس الإدارة

سوف يتألف مجلس إدارة الصندوق من أربعة (٤) أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهم اثنين مستقلين. ويتم إشعار مالكي الوحدات بأي تعديل في تشكيل مجلس إدارة الصندوق بالإعلان عنه على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول)، وذلك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة سوق المالية.

ويتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

السيد / سعد حصوصه (رئيس مجلس الإدارة - غير مستقل - غير تنفيذي)

السيد / سعد حصوصه هو العضو المنتدب في مجموعة الشيخ عبد العزيز الجادي ولديه خبرة تزيد على ٣٠ عاماً في العديد من المؤسسات المالية. وقبل توليه منصبه الحالي، شغل السيد سعد حصوصه منصب الرئيس التنفيذي لشركة محمد عبد العزيز الراجحي وأولاده القابضة. وقد سبق للسيد سعد حصوصه تأسيس شركة «أرباح كابيتال»، وهي أول شركة استثمارية في المنطقة الشرقية من المملكة، حيث كان يشغل أيضاً منصب الرئيس التنفيذي فيها. وقد حصل السيد / حصوصه على درجة البكالوريوس في التمويل من جامعة الملك عبد العزيز بجدة. كما انه عضو في مجلس إدارة شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال).

السيد / أحمد المزيني (مستقل - غير تنفيذي)

السيد / أحمد المزيني هو مؤسس «كواليتي أند تايم للاستشارات» وهو محاسب قانوني معتمد ولديه أكثر من ١٥ عاماً من الخبرة في مجال الخدمات المالية. وقد سبق أن شغل السيد / أحمد المزيني منصب الرئيس التنفيذي لشركة ملكية للاستثمار. وقبل انضمامه لشركة ملكية للاستثمار، كان يشغل منصب نائب رئيس الاستراتيجية والمخاطر ونائب الرئيس التنفيذي في شركة منافع القابضة. وقبل ذلك، شغل السيد / أحمد المزيني منصب نائب رئيس خدمات التمويل والدعم ونائب الرئيس التنفيذي في شركة السعودية لخدمات السيارات (ساسكو). والسيد / أحمد المزيني حاصل على الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة الفيصل مع مرتبة الشرف. وهو أيضاً حاصل على شهادة المحاسب الإداري المعتمد وشهادة محترف إدارة المشاريع وشهادة المحاسب القانوني المعتمد وشهادة المحاسب الداخلي المعتمد. وهو عضو في العديد من الصناديق واللجان والشركات.

السيد / محمد أحمر (غير مستقل - تنفيذي)

السيد / محمد أحمر هو رئيس إدارة الأصول في شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) ولديه خبرة تزيد على ١٣ عاماً في الفئة متعددة الأصول في مناطق مختلفة. وقبل التحاقه بشركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)، شغل منصب مدير أول محافظ الاستثمارات في شركة الرياض المالية. وقبل التحاقه بإدارة محافظ الاستثمارات، عمل لمدة ٦ سنوات في مجال أبحاث الأسهم التي تغطي قطاعات مختلفة من السوق السعودي. وقد حصل على ماجستير في إدارة الأعمال من معهد إدارة الأعمال، كراتشي، باكستان. وهو أيضاً يحمل شهادة المحلل المالي المعتمد (CFA) وهو عضو في معهد المحللين الماليين المعتمدين.

المهندس / سعد الشمري (مستقل - غير تنفيذي)

المهندس / سعد الشمري هو الرئيس التنفيذي السابق للشركة السعودية للصناعات المتطورة حيث كان المسؤول عن إدارة أنشطة الشركة وإعداد وتنفيذ الخطط المستقبلية وتطوير أعمال الشركة وإدارة وتنمية استثماراتها. وقد سبق أن شغل المهندس سعد الشمري منصب مدير عام التخطيط الإستراتيجي في شركة التصنيع الوطنية، وقبل انضمامه لشركة التصنيع الوطنية كان يشغل منصب قائد فريق في الشركة السعودية للصناعات الأساسية (سابك). المهندس / سعد الشمري حاصل على درجة الماجستير في طرق التحكم المتقدمة ودرجة البكالوريوس في الهندسة الكيميائية من جامعة الملك سعود. كما أن المهندس / سعد الشمري عضو في العديد من مجالس الإدارات واللجان.

٢ - 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 بمطابقة كل من الثلاثة أعضاء المستقلين لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

٣- بدلات وتعويضات أعضاء مجلس إدارة الصندوق

يتقاضى كل من الأعضاء الثلاثة غير التنفيذيين في مجلس إدارة الصندوق مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة آلاف ريال سعودي) عن كل اجتماع ويحد أقصى ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي (عشرون ألف ريال سعودي) سنوياً للعضو الواحد. ولن يتلقى الأعضاء التنفيذيين غير المستقلين في مجلس إدارة الصندوق أي أجور، إلا أنه سوف يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات، والتي يُتوقع ألا تتجاوز جميعها مبلغاً وقدره ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي (عشرون ألف ريال سعودي) سنوياً للعضو الواحد.

٤- المسؤوليات

يقع على عاتق أعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤوليات الآتية:

- أ- التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام هذه والضوابط الشرعية التي يضعها المستشار الشرعي ولائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة؛
- 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، والتممين؛
- ج- الموافقة على هذه الشروط والأحكام وأي تعديلات عليها؛
- د- اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق؛
- 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 لمصلحة الصندوق ومالكي الوحدات فيه لتحقيق مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

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

٥- الصناديق الأخرى المدارة من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق

سعد الشمري	محمد أحمر	أحمد المزيني	سعد حصوصة	
		•		صندوق ملكية للأسهم السعودية
		•		صندوق ملكية للطروحات الأولية
		•		صندوق ملكية العقاري المدر للدخل
		•		صندوق ملكية الخاص للتعليم
		•		صندوق ملكية الخاص العقاري للدخل
	•			صندوق ميتا ميد ١
	•			صندوق وساطة للملكية الخاصة للمأكولات والمشروبات
•				صندوق وساطة للاسهم السعودية
•				صندوق وساطة للطروحات الأولية
			•	صندوق عودة للطروحات الأولية
			•	صندوق عودة المرن للأسهم السعودية
			•	صندوق عودة للمرابحة

٦- اجتماعات مجلس إدارة الصندوق

يقوم مجلس إدارة الصندوق بعقد اجتماعاته بدعوة من رئيس المجلس، والتي تكون مرتين بعد أدنى في 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 (٢) 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 التميرير، 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 مداواتها والتصويت على قراراتها عن طريق الوسائل التكنولوجية الحديثة.

يقوم مجلس إدارة الصندوق بتوثيق اجتماعاته، وإعداد محاضر المداوات والمناقشات، بما في ذلك عمليات التصويت التي تتم، والاحتفاظ بهذه المحاضر منظمه 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.

س- مدير الصندوق

١- اسم مدير الصندوق وعنوانه

الاسم: شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

العنوان: شارع العليا العام

ص.ب. ٥٠٣١٥، الرياض ١١٥٢٣

المملكة العربية السعودية

الهاتف: +٩٦٦ ١١ ٤٩٤٤٠٦٧

الفاكس: +٩٦٦ ١١ ٤٩٤٤٢٠٥

البريد الإلكتروني: info@wasatah.com.sa

الموقع الإلكتروني: www.wasatah.com.sa

٢- مدير الصندوق كشخص مرخص له

مدير الصندوق هو شركة مساهمة مقفلة مسجلة وفقاً لأنظمة المملكة وهو مرخص من الهيئة «كشخص مرخص له» بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس الهيئة طبقاً لنظام السوق المالية وذلك بقرار رقم ٨٣-١-٢٠٠٥ بتاريخ ١٤٢٦/٥/٢١ هـ (الموافق ٢٠٠٥/٦/٢٨ م) بموجب ترخيص رقم ٠٨١٢٥-٣٧.

شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) هي شركة مرخصة من الهيئة ك «شخص مرخص له» وتتخذ من مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية مقراً لها، ومرخص لها بمزاولة أنشطة التعامل بصفة أصيل، والتعهد بالتغطية، وإدارة الاستثمار، والحفظ، وخدمات الترتيب. وتقدم شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) منتجاتها وخدماتها الاستثمارية طبقاً للضوابط الشرعية المعتمدة من الهيئة الشرعية. ويضم فريق الاستثمار لدى شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) مهيئين ذوي خبرات مختلفة في مجالات إدارة الأصول والاستثمارات المصرفية.

٣- خدمات مدير الصندوق

يُعيّن 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 الهيئة الشرعية للصندوق والحصول على موافقتها 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 وهذه الشروط والأحكام.

٤- التضاربات الجوهرية في المصالح

حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام، فإنه لا يوجد معاملات تنطوي على تضارب مصالح جوهرية 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 في الفقرة (ر) 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.

٥- التفويض للغير

يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق، ويكون مسؤولاً 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، وذلك شريطة الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

ويشار إلى أن الصندوق يعتزم تفويض بعض الخدمات الإدارية إلى شركة ايبكس فند سيرفيزيس.

٦- الاستثمار في الصندوق

يجق لمدير الصندوق الاستثمار في الصندوق بعد الإدراج، شريطة أن يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي.

ع- أمين الحفظ

الاسم: شركة البلاد للاستثمار

العنوان: سمات تاور، الدور الأول

تقاطع طريق الملك فهد وطريق التحلية

أمين الحفظ مرخص من هيئة السوق المالية كـ «شخص مرخص له» بموجب الترخيص رقم ٨١٠٠-٢٧. وسيقوم أمين الحفظ بتأسيس واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تُكوّن «شركة ذات غرض خاص») لتحوز ملكية أصول الصندوق. وسوف تحافظ مثل هذه الهيكلة على الكفاءة الضريبية والامتثال النظامي كما ستوفر أقصى قدر من الحماية القانونية للمستثمرين. ولن يكون لأمين الحفظ أي مصلحة في أصول الصندوق أو مطالبات ضدها، إلا للحد الذي يملك فيه وحدات بالصندوق. ولا يكون لدائتي أمين الحفظ أي مصلحة في أي أصول بالصندوق.

ف- المطور

لا تتكون الأصول العقارية الأولية للصندوق من أي أنشطة تطوير عقاري أو أي أصول عقارية يتم تطويرها تطويراً إنشائياً في الوقت الحالي، إلا أنه في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، فيعتزم الصندوق تعيين مطور على أساس تجاري بحت ومستقل.

ص- المحاسب القانوني

الاسم: د. محمد العمري وشركاه - بي دي أو

العنوان: ص.ب. ٨٧٣٦، الرياض ١١٤٩٢

طريق الملك عبد الله، حي القدس

المملكة العربية السعودية

www.alamri.com

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.

ق- القوائم المالية

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

يتم إعداد البيانات المالية للصندوق بواسطة مدير الصندوق وذلك بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) وبشكل سنوي (بيانات مدققة) وفقاً لمعايير التقارير المالية الدولية وأي تعديلات عليها من وقت لآخر. ويتم تدقيق البيانات المالية السنوية من قبل المحاسب القانوني للصندوق. وتتم مراجعة البيانات المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم توفيرها لهيئة السوق المالية بمجرد اعتمادها ويتم توفيرها لمالكي الوحدات خلال ٢٥ يوم عمل على الأكثر من نهاية الفترة التي تغطيها البيانات المالية غير المدققة و٤٠ يوم عمل من نهاية الفترة التي تغطيها البيانات المالية المدققة، وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق المالية السعودية (تداول).

ر- تضارب المصالح

حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام، فإنه لا يوجد معاملات تطوي 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 مُدارة بواسطة شركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال)

تدير شركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال) حسابها الخاص، وكذلك تدير استثمارات ذات أهداف مماثلة بشكل أو بآخر لأهداف الصندوق، ومن بينها صناديق استثمارية أخرى يمكن أن تديرها أو ترعاها شركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال) ، أو التي قد تمتلك شركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال) أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال.

بالإضافة إلى ذلك، فإنه رهناً بالقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، فإنه يجوز لشركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال) 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 الوساطة المالية (وساطة كايبتال) حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة. فعلى سبيل المثال، قد تُقدّم بعض الشركات التابعة لشركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال) خدمات معينة للصندوق مثل الخدمات الإدارية. وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال) حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة. ومع ذلك فإن مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق سوف يبذلان الجهود المعقولة بحسن نية ليطمئن إعداد شروط الاتفاقيات بين مدير الصندوق والشركات التابعة له من جهة والصندوق من جهة أخرى على أساس تجاري بحت ومستقل وأن تتماشى مع الشروط القياسية للسوق.

ج- تضارب المصالح فيما يتعلق بالمعاملات بين مدير الصندوق وبائع الأصول العقارية الأولية

يقدم مدير الصندوق حالياً خدمات استشارية معينة لبائع الأصول العقارية الأولية، بينما يمثل أيضاً مصالح الصندوق ومالكي الوحدات في الصندوق فيما يتعلق بالاستحواذ على الأصول العقارية الأولية. ويضمن مدير الصندوق أن يتم الاستحواذ على الأصول العقارية الأولية على أساس تجاري بحت ومستقل، وأن يتم الإفصاح الكامل عن جميع التفاصيل المتعلقة بالاستحواذ على الأصول العقارية الأولية إلى مجلس إدارة الصندوق الذي سوف يبذل قصارى جهده لحل جميع التضاربات من خلال ممارسة تقديره بحسن نية.

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

هـ- 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 قبل 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 قبل الصندوق متوافقاً مع تلميحات مستقلة.

و- المستشار القانوني

تولى مكتب محمد ابراهيم العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج أند سبالدينج إل إل بي) تمثيل مدير الصندوق فيما يتعلق بتأسيس الصندوق، لكنه لن يمثل أي مستثمر فيما يتعلق بأي استثمار في الصندوق. ويجب على المستثمرين التشاور مع مستشاريهم والاعتماد عليهم فيما يتعلق بالاستثمار في الصندوق، بما في ذلك النتائج التنظيمية والضريبية المتعلقة بالاستثمار في الصندوق. ويجوز للصندوق ومدير الصندوق وتابعيهم تغيير مستشار الصندوق أو الاستعانة بمستشار قانوني إضافي أو بديل في المستقبل وذلك فيما يتعلق باستثمارات معينة أو أغراض أخرى. لا يتضمن الوارد أعلاه تفسيراً كاملاً وشاملاً وتلخيصاً لكافة مواطن تضارب المصالح المحتملة التي ينطوي عليها الاستثمار في وحدات الصندوق. ويُصح بشدة أن يعمل كافة المستثمرين المحتملين على طلب مشورة مستقلة من مستشاريهم المختصين.

ش- رفع التقارير لمالكي الوحدات

يقدم مدير الصندوق، عبر البريد الإلكتروني أو الوسائل الإلكترونية، تقاريراً إلى هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات ويفصح عن المعلومات التالية على الفور ودون أي تأخير:

- ١- أي تطورات جوهرية تدرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر على أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق 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؛
- ٢- أي صفقة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو تأجيله أو رهنه بسعر يعادل أو يزيد على ١٠٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة أيهما أحدث؛
- ٣- أي خسائر تساوي أو تزيد على ١٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث؛
- ٤- أي تغيير في تشكيل لجان مجلس إدارة الصندوق أو الصندوق (إن وجدت)؛
- ٥- أي نزاع بما في ذلك أي دعاوى قضائية أو دعاوى تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على ٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- ٦- أي زيادة أو نقصان في صافي قيمة أصول الصندوق تعادل أو تزيد على ١٠٪ وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث؛
- ٧- أي زيادة أو نقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على ١٠٪ وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة؛
- ٨- أي صفقة بين الصندوق وبين طرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي العلاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويله له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على ١٪ من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة؛
- ٩- أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي أو يزيد على ٥٪ من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مدققة؛
- ١٠- أي تغيير للمحاسب القانوني للصندوق؛
- ١١- أي تعيين لأمين حفظ بديل للصندوق؛
- ١٢- إصدار أي حكم أو قرار أو أمر أو إعلان من جانب أي محكمة أو جهة قضائية، سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، والذي قد يؤثر سلباً على استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمة الإجمالية على ٥٪ من صافي قيمة الأصول وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة، أيهما أحدث؛
- ١٣- أي تغيير مقترح لرأس مال الصندوق.

التقارير النصف السنوية

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

- أي تعديل في الشروط والأحكام؛ و
- أي تطور أو تغير جوهري يؤثر على عمليات الصندوق؛ و
- المبالغ الموزعة لمالكي الوحدات.

التقارير السنوية

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

- أ- الأصول التي يستثمر فيها الصندوق؛
- ب- الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها؛
- ج- توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي العقارات التي يمتلكها الصندوق؛
- د- جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الاخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:

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

هـ- سجل أداء يبين ما يلي:

- إجمالي العائد لمدة سنة واحدة وثلاث سنوات وخمس سنوات (أو منذ التأسيس)؛
- إجمالي العائد السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس)؛
- جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام. ويجب أيضاً الإفصاح بشكل واضح عن إجمالي نسبة المصروفات، ويجب الإفصاح عن إذا ما كانت هناك أي ظروف يقرر فيها مدير الصندوق للإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.

و- في حال حدوث تغييرات جوهرية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق؛

- ز- تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي على أن يحتوي، على سبيل المثال ولا الحصر، على الموضوعات التي تمت مناقشتها والقرارات الصادرة عن ذلك، بما في ذلك أداء الصندوق وتحقيقه لأهدافه؛
- ح- بيان بالعمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة ذات الصلة يذكر بوضوح غرض العمولات وكيفية استغلالها.
- ط- أي تعديلات في الشروط والأحكام.

ت- معلومات أخرى

١- متطلبات اعرف عميلك

كشخص مُرخص له من قبل هيئة السوق المالية، يلتزم مدير الصندوق بمتطلبات مبدأ «اعرف عميلك»، وذلك فيما يتعلق بقبول مالكي الوحدات في الصندوق. وتماشياً مع لوائح هيئة السوق المالية، يقوم كل مستثمر في الصندوق بتزويد البنوك المستلمة بمعلومات ووثائق معينة، على النحو الذي تطلبه البنوك المستلمة، لاستيفاء متطلبات مبدأ «اعرف عميلك». وتكون البنوك المستلمة مسؤولة عن استيفاء جميع متطلبات مبدأ «اعرف عميلك» للمستثمرين المشتركين من خلالها خلال فترة الطرح الأولية حتى تاريخ الإقفال فقط بينما تتعامل السوق المالية السعودية (تداول) مع المتطلبات ذات العلاقة بدءاً من تاريخ الإدراج.

٢- المدير الإداري

تقوم شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) 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 الأولية. 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 قبل 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.

٣- اجتماعات مالكي الوحدات

- أ- يجوز لمدير الصندوق، بناءً على مبادرة منه، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات.
- ب- يتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون ١٠ أيام من استلام طلب خطي من أمين الحفظ.
- ج- يدعو مدير الصندوق لاجتماع مالكي الوحدات من خلال إعلان الدعوة على الموقع الإلكتروني الخاص به وعلى الموقع الإلكتروني الخاص

بالسوق المالية السعودية، ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن ١٠ أيام ولا تزيد عن ٢١ يوماً من تاريخ انعقاد الاجتماع. ويتعين أن يحدد الإعلان والإخطار تاريخ انعقاد الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال المقترح. كما يتعين على مدير الصندوق، في نفس وقت إرسال الإخطار إلى مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي اجتماع، تقديم نسخة من هذا الإشعار إلى هيئة السوق المالية.

- د- يتعين على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات في غضون ١٠ أيام من استلام طلب خطي من أحد مالكي الوحدات أو أكثر، الذي يمتلك منفرداً أو الذين يمتلكون مجتمعين ٢٥٪ على الأقل من وحدات الصندوق.
- هـ- يتكون النصاب اللازم لعقد اجتماع لمالكي الوحدات من عدد مالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين ٢٥٪ على الأقل من قيمة وحدات الصندوق. ولتجنب الشك، ليس لدى مدير الصندوق والشركات التابعة له حقوق التصويت للوحدات التي يمتلكها.
- و- في حال عدم الوفاء بشروط النصاب الواردة في الفقرة (هـ) أعلاه، يدعو مدير الصندوق لاجتماع ثان من خلال الإعلان على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن ٥ أيام من تاريخ انعقاد الاجتماع الثاني. وخلال الاجتماع الثاني، يشكل أي عدد من مالكي الوحدات الذين يمتلكون أي عدد من الوحدات، الحاضرين بصفة شخصية أو من خلال ممثلين، نصاباً قانونياً.
- ز- يحق لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات بما يتماشى مع نموذج التوكيل المبين في الملحق (ج).
- ح- تمثل كل وحدة يمتلكها مالك الوحدات صوتاً واحداً في اجتماع مالكي الوحدات.
- ط- يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات ومداولاتها والتصويت على القرارات باستخدام وسائل اتصال تقنية وفقاً للضوابط التي تحددها هيئة السوق المالية.
- ي- يكون قرار مالكي الوحدات نافذاً رهناً بموافقة مالكي الوحدات الذين يمتلكون ٥٠٪ من إجمالي وحدات الصندوق والحاضرين في الاجتماع سواء بصفة شخصية أو من خلال وكيل أو باستخدام وسائل اتصال تقنية.

٤- حقوق مالكي الوحدات

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

- ١- حضور اجتماعات مالكي الوحدات والتصويت على القرارات خلالها؛
 - ٢- التصويت من خلال الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من ٥٠٪ من قيمة الوحدات، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
 - التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي جوهري على مالكي الوحدات أو حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
 - التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
 - زيادة رأس مال الصندوق.
 - ٣- الاشتراك في إصدارات حقوق الأولوية وقبول المساهمات العينية لغايات زيادة رأس مال الصندوق؛
 - ٤- قبول التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام؛
 - ٥- قبول التقارير الدورية والتحديثات بما يتماشى مع هذه الشروط والأحكام.
- وباستثناء ما هو منصوص عليه صراحةً في هذه الفقرة، لا يتمتع مالكي الوحدات بأي حقوق إدارية فيما يتعلق بالصندوق.

٥- الهيئة الشرعية

قام مدير الصندوق بتعيين علماء من دار المراجعة الشرعية كمستشار شرعي للصندوق («الهيئة الشرعية»). وتقوم الهيئة الشرعية 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 الهيئة الشرعية؛
- رفع الأمر للهيئة الشرعية في حال وجود أي مخالفات شرعية محتملة؛ و

- إعداد ومتابعة مبالغ التطهير اللازمة لمبالغ التطهير المعتمدة من قبل الهيئة الشرعية؛

وستتولى الهيئة الشرعية مهام الإشراف على التزام أنشطة الصندوق بضوابط الاستثمار الشرعية وتقديم الاستشارات ذات الصلة. وقد تم اعتماد الصندوق من قبل الشيخ محمد أحمد، وسوف تجري دار المراجعة الشرعية تدقيقاً للتأكد من أن العمليات والاستثمارات تتوافق مع مبادئ الشريعة الإسلامية. وسوف يقوم الشيخ محمد أحمد السلطان بإجراء المراجعة الشرعية.

الشيخ محمد أحمد السلطان

الشيخ محمد أحمد لديه أكثر من (١٠) سنوات من الخبرة في مجال العمل كمستشار شرعي، وقد قدم خدماته للعديد من العملاء حول العالم في العديد من القطاعات بدءاً من المؤسسات المصرفية ومروراً بالخدمات المالية للشركات وخدمات الأسهم الخاصة. وقد لعب دوراً أساسياً في تأسيس كل من عمليات التكافل العائلي والتكافل العام في شركة تكافل باك-قطر، وهو حالياً رائد في مجال شركات التأمين التعاوني حيث قدم خدماته لحوالي ٢٢٪ من شركات التأمين المدرجة في سوق التأمين السعودية، من بينها التعاونية ويوبا ووفاء للتأمين ووقاية للتكافل وإعادة التكافل. وبفضل طلاقته في اللغات الإنجليزية والعربية والألمانية والأوردية، يُعد الشيخ محمد أحمد جزءاً من الفريق المتميز في دار المراجعة الشرعية الذي يمتلك معرفة متعمقة بالقانون والفقهاء الإسلامي. وقد تم اعتماده من مصرف البحرين المركزي كمستشار شرعي مؤهل على المستويين المحلي والدولي.

يكون الصندوق مسؤولاً عن نفقات الهيئة الشرعية، بما فيها تلك المتعلقة بمراقبة الأعمال والعمليات والاستثمارات والتمويل المتعلقة بالصندوق، ولا يتم تحميلها على الصندوق.

استعرضت الهيئة الشرعية 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 تحددها الهيئة الشرعية من وقت لآخر. وتقوم الهيئة الشرعية بتحديد نسبة التطهير ذات الصلة.

٦- مدير العقار

يقوم مدير الصندوق بتعيين مدير عقار لكل عقار ليكون مسؤولاً عن الشؤون الإدارية للعقارات، بما في ذلك وضع قواعد وسياسات الإدارة، والمتابعة الدائمة للعقار وشؤون المستأجرين فيها، ومتابعة تحصيل الإيجارات، ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد. وتدار الأصول العقارية المبدئية كما بتاريخه من قبل المستأجرين وهما الشركة السعودية للتطوير السياحي لفندق موفتبيك الرياض و شركة الخبر للتطوير السياحي لفندق كورال الخبر. ويحق لمدير الصندوق تغيير مدير العقار من وقت لآخر بناءً على أدائه. ولتجنب الشك، يحق لمدير الصندوق تعيين شركة تابعة له لتكون مدير عقار لأصل أو أكثر من أصول الصندوق. كما يمكن أيضاً لمدير العقار أن يكون في نفس الوقت مستأجراً للعقار.

تجنباً للشك، قد يتصرف مدير الصندوق كمدير للعقار ويكون له الحق في تعيين مدير عقار بديل في حال انتهاء إيجار أحد العقارات أو عدم تجديده لأي سبب كان.

٧- 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، المحطرين ومديري المنشآت ومديري المشاريع والمقاولين والمهندسين المعماريين والمصممين والمستشارين القانونيين وغيرهم. وسوف تتم الاستعانة بأي طرف خارجي بموجب اتفاقية ملزمة يتم التفاوض بشأنها على أساس تجاري بحسب ومستقل.

٨- العقود المهمة

عقود شراء عقارات: وهي عقود شراء عقارية لشراء الأصول العقارية الأولية بإجمالي سعر شراء وقدره ١,٠٧٦,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مليار وستة وسبعون مليون وخمسمائة ألف ريال سعودي).

- اتفاقية الإيجار: بعد الاستحواذ على العقار، يتم إبرام اتفاقية إيجار ملزمة لتأجير الأصول العقارية المبدئية لمدة ١٥ سنة ميلادية كما

- هو مبين أعلاه. ويحق للصندوق أيضا الدخول في اتفاقيات إيجار فيما يتعلق بأي ممتلكات أخرى في المستقبل.
- **اتفاقية أمين الحفظ:** قام مدير الصندوق بتعيين شركة البلاد المالية بموجب اتفاقية حفظ لأصول الصندوق من خلال شركات ذات غرض خاص.
- **اتفاقية المحاسب القانوني:** قام مدير الصندوق بتعيين مكتب BDO الدكتور محمد العمري وشركاه لمراجعة القوائم المالية للصندوق بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) وبشكل سنوي (بيانات مدققة) وفقاً للمعايير الدولية لإعداد التقارير المالية.
- **اتفاقية الاستشارات القانونية:** قام مدير الصندوق بتعيين مكتب محمد العمار للاستشارات القانونية (بالتعاون مع كينج أند سبالدينج إل إل بي) لتقديم الاستشارات القانونية للصندوق بصفة غير حصرية وفقاً لتقدير مدير الصندوق الحاجة فيما يتعلق بزيادة رأس مال الصندوق، واللوائح والتعليمات الصادرة من هيئة السوق المالية، والحصول على تمويلات بنكية والفحص النافي للجهالة عند شراء أصول عقارية جديدة.
- **اتفاقية المدير الإداري الفرعي:** قام مدير الصندوق بتعيين شركة إيبكس فند سيرفيزيس (دبي) ليمتد كمدير إداري فرعي لغايات توفير خدمات محاسبية ومساندة معينة وأعمال إدارية أخرى.
- **اتفاقية الاستشارات الشرعية:** قام مدير الصندوق بتعيين دار المراجعة الشرعية لغايات توفير علماء يعملون كمستشارين للصندوق.
- **اتفاقيات إدارة العقار:** رهناً بالشروط والأحكام، يعترف مدير الصندوق بتعيين مدير أو أكثر لكل عقار من العقارات. ويتحمل كل مدير عقار المسؤولية عن الشؤون الإدارية للعقار، بما في ذلك وضع القواعد والسياسات الإدارية والمتابعة المستمرة للعقار وشؤون مستأجره ومتابعة تحصيل الإيجارات ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار لتحقيق أفضل العوائد. ولتجنب الشك، تقوم كل من الشركة السعودية للتطوير السياحي (المستأجر لفندق موفنبيك الرياض) وشركة الخبر للتطوير السياحي (المستأجر لفندق كورال الخبر) بمهام مدير العقار فيما يتعلق بكل من الأصول العقارية المبدئية.
- وتجنباً للشك، ويقدر ما يكون العقار مشغولاً من قبل مستأجر واحد، يجوز إدراج الأحكام المنظمة لإدارة العقار في عقد الإيجار ذي الصلة بدلاً من إبرام عقود إدارة عقار منفصلة.
- **اتفاقية البنوك المستلمة:** أبرم أمين الحفظ اتفاقية مع مصرف الراجحي والبنك العربي الوطني والبنك الأهلي التجاري وبنك الرياض للعمل كبنوك مستلمة للطرح العام.
- **اتفاقيات التأمين:** يعترف الصندوق بتأمين العقارات محل استثمار الصندوق بناءً على أساس تجاري بحت ومستقل و بناءً على الشروط والأسعار السائدة في السوق.

٩- إجراءات الشكاوى والاستفسارات

إذا كان لدى أي من مالكي الوحدات استفسارات أو شكاوى تتعلق بعمليات الصندوق خلال مدة الصندوق، على مالكي الوحدات المعني الاتصال بقسم خدمة العملاء في شركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال) عن طريق الهاتف على ٩٢٠٠٢٠٧٨٩ او على البريد الإلكتروني reits@wasatah.com.sa.

تتبنى شركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال) سياسة إدارة شكاوى موثقة وتستخدمها مع عملائها الحاليين. ويعترف 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 الالتزام ومكافحة غسل الأموال في شركة الوساطة المالية (وساطة كايبتال) على البريد الإلكتروني compliance@wasatah.com.sa أو زيارة الموقع الإلكتروني www.wasatah.com.sa.

ث- إجراء تعديلات على الشروط والأحكام

يقوم مدير الصندوق بتعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً لتقديره رهناً بموافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية، شريطة الحصول على موافقة مالكي وحدات في الصندوق يمتلكون ٥٠٪ من إجمالي وحدات الصندوق والحاضرين في الاجتماع كما هو منصوص عليه في الفقرة ت(٣) من هذه الشروط والأحكام، وذلك فيما يخص أي تغيير أساسي مقترح منصوص عليه في الفقرة ت(٤) (٢) من الباب ٣ من هذه الشروط والأحكام.

ويقدم مدير الصندوق لهيئة السوق المالية وأمين الحفظ نسخة معدلة من الشروط والأحكام في غضون ١٠ أيام عمل من تاريخ إجراء أي تغيير.

ويعين مدير الصندوق أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية في غضون ١٠ أيام عمل من تاريخ إجراء أي تغيير، بما في ذلك التحديثات السنوية الخاصة بأداء الصندوق.

ويعلن مدير الصندوق أي تفاصيل متعلقة بالتغييرات الأساسية في الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية (تداول) قبل ١٠ أيام تقويمية من سريان أي تغيير.

وبالنسبة للتغييرات غير الأساسية على الشروط والأحكام فسيتم الإعلان عنها في التقارير السنوية والنصف السنوية.

ج- النظام المطبق وتسوية النزاعات

تشكل 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 التي أنشأتها هيئة السوق المالية.

الملحق (أ) - ملخص الإفصاح المالي

الصندوق	صندوق وساطة ريت
أتعاب الإدارة	يدفع الصندوق من أصوله لمدير الصندوق ١,٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق. وتحسب أتعاب الإدارة بشكل يومي وتدفع كل ستة أشهر. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب الإدارة ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.
أتعاب البيع والاستحواذ	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب تعادل ١,٠٪ من سعر بيع أو شراء أي أصل عقاري يستحوذ عليه الصندوق أو يبيعه، وذلك في مقابل إتمام عمليات بيع وشراء عقارات للصندوق («أتعاب البيع والاستحواذ»). وتجنباً للشك، تُدفع هذه الأتعاب بصرف النظر عن أي زيادة في إجمالي رأس مال الصندوق ولا تستحق على الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب البيع والاستحواذ ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.
رسوم سعي شراء عقارات	يدفع الصندوق من أصوله رسوم سعي شراء عقارات بقيمة ١,٥٪ من قيمة سعر شراء العقار، تحسب وتدفع عند الإفراغ لمصلحة الوسيط العقاري ويمكن أن تدفع لمدير الصندوق أو طرف ذو علاقة بمدير الصندوق. ولتجنب الشك، لا تدفع رسوم سعي شراء عقارات بخصوص نقل ملكية الأصول العقارية المبدئية. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم سعي شراء عقارات ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.
رسوم ترتيب التمويل	يدفع الصندوق من أصوله لمدير الصندوق رسوماً تعادل ١,٠٪ من قيمة كل تمويل يحصل عليه الصندوق أو أي شركة ذات غرض خاص خلال مدة الصندوق، وذلك في مقابل الجهود التي يبذلها مدير الصندوق في هيكلة التمويل والحصول عليه للصندوق («رسوم ترتيب التمويل»). وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم ترتيب التمويل ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم ترتيب التمويل ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.
رسوم الحفظ	يدفع الصندوق من أصوله لأمين الحفظ رسوم حفظ تعادل ما نسبته ٠,٢٥٪ سنوياً من صافي قيمة أصول الصندوق، ويتم احتسابها يومياً ودفعها في نهاية كل ثلاثة أشهر. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم الحفظ ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.
رسوم الاشتراك	يدفع المستثمر لمدير الصندوق رسم اشتراك بقيمة ٢٪ من مبلغ الاشتراك («رسوم الاشتراك»). وتجنباً للشك، تكون رسوم الاشتراك مستحقة على كافة المستثمرين فيما عدا المستثمرين المتقدمين بمساهمات عينية.
أتعاب المدير الإداري الفرعي	يدفع الصندوق من أصوله للمدير الإداري الفرعي للصندوق إجمالي رسم سنوي بمبلغ ١٣٩,٥٠٠ ريال سعودي (مائة وتسعة وثلاثون ألف وخمسمائة ريال سعودي) يتم تقسيمها على أربع دفعات متساوية ودفعها كل ثلاثة أشهر («أتعاب المدير الإداري الفرعي»). لن يتقاضى المدير الإداري (شركة الوساطة المالية (وساطة كابييتال)) أي رسوم إدارية تتعلق بالصندوق.
أتعاب المحاسب القانوني	يدفع الصندوق من أصوله إلى المحاسب القانوني أتعاباً سنوية بقيمة ٦٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة وستون ألف ريال سعودي). وتخضع هذه الأتعاب للتغير كما يتم الاتفاق عليه بين مدير الصندوق والمحاسب القانوني، وذلك نظراً لظروف السوق ويتم الإفصاح عن أي تغيير بما يكفل مصالح الصندوق ومالكي الوحدات. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب المحاسب القانوني ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.
رسوم رقابية	يدفع الصندوق من أصوله لهيئة السوق المالية بقيمة ٧,٥٠٠ ريال سعودي (سبعة آلاف وخمسمائة ريال سعودي)، كمبلغ مقطوع يدفع بشكل سنوي. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب رسوم رقابية ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.
رسوم النشر	يدفع الصندوق من أصوله إلى السوق المالية السعودية (تداول) مبلغ مقطوع قدره ٥,٠٠٠ ريال سنوياً - يحسب بشكل تراكمي كل يوم تقويم وتدفع عند المطالبة. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم النشر ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	يتقاضى كل من الأعضاء الثلاث غير التنفيذيين في مجلس إدارة الصندوق مبلغ ٥,٠٠٠ ريال سعودي (خمسة آلاف ريال سعودي) سعودي مقابل حضور كل اجتماع ويحد أقصى ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي (عشرون ألف ريال سعودي) سنوياً لكل عضو. ولن يتلقى الأعضاء غير المستقلين في مجلس إدارة الصندوق أي أجور، إلا أنه سوف يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات، والتي يُتوقع ألا تتجاوز جميعها مبلغاً قدره ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي (عشرون ألف ريال سعودي) سنوياً لكل عضو. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.

<p>يدفع الصندوق من أصوله الرسوم الآتية للتسجيل في السوق المالية السعودية (تداول):</p> <ul style="list-style-type: none"> • ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل مالك وحدات ويحد أقصى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسمائة ألف ريال سعودي) تُدفع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات؛ و • ٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (أربعمائة ألف ريال سعودي) تُدفع إلى السوق المالية السعودية في مقابل إدارة سجل لمالكي الوحدات. وقد تتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق. <p>وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم التسجيل ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.</p>	<p>رسوم التسجيل في السوق المالية السعودية (تداول)</p>
<p>يدفع الصندوق من أصوله رسوم الإدراج الآتية:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) رسوم إدراج أولية؛ و • ٠,٠٣٪ من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (يحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي (خمسون ألف ريال سعودي) ويحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (ثلاثمائة ألف ريال سعودي)). <p>وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب رسوم الإدراج ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.</p>	<p>رسوم الإدراج في السوق المالية السعودية (تداول)</p>
<p>يتحمل الصندوق جميع تكاليف التعاملات، مثل تكلفة الاستحواذ على أي أصل وما يتعلق به من الدراسات النافية للجهة، ودراسات الجدوى، والتمويل، والتكاليف الاستشارية، وتكاليف التثمين، والتكاليف القانونية. ولا تتجاوز هذه التكاليف ١,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مليون ريال سعودي) (باستثناء رسوم ترتيب التمويل وأتعاب البيع والاستحواذ ورسوم السعي ان وجدت). وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب تكاليف التعاملات ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.</p>	<p>تكاليف التعاملات</p>
<p>يكون الصندوق مسؤولاً عن جميع النفقات التي تُعزى إلى إنشائه وأنشطته واستثماراته والتخارج من استثماراته. ويتحمل الصندوق المسؤولية عما يُستحق عليه من ضرائب أو زكاة. ويتحمل الصندوق أيضاً جميع النفقات الأخرى المتعلقة بأي تمويل، وكذلك النفقات المتعلقة بالخدمات المقدمة من الغير، مثل النفقات القانونية والاستشارية، والمحاسبية، وتثمين الأصول، ومراجعة الحسابات، والحفظ، والتكاليف الإدارية، وتكاليف التأمين المتوافق مع الشريعة على الأملاك، وغيرها من الخدمات المهنية للصندوق، بالإضافة إلى نفقات تطهير الأرباح. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب مصاريف الصندوق ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.</p>	<p>مصاريف الصندوق</p>
<p>لن يتحمل الصندوق أي أتعاب لإدارة الأملاك فيما يتعلق بالأصول العقارية الأولية، إلا أنها قد تستحق فيما يتعلق بأصول يستحوذ عليها الصندوق في المستقبل. وسوف يتأكد مدير الصندوق من أن تكون الأتعاب المدفوعة لمديري الأملاك على أساس تجاري بحت ومستقل وبما يتماشى مع أسعار السوق. وتُدفع هذه الأتعاب من أصول الصندوق. ويتم احتساب إجمالي جميع مدفوعات رسوم إدارة الأملاك بحيث تشمل ضريبة القيمة المضافة، إن وجدت. ولا تتجاوز أتعاب إدارة الأملاك نسبة ٧٪ من إجمالي الدخل التاجيري لكل عقار. ولتجنب الشك لا تنطبق هذه الرسوم على الأصول العقارية المبدئية.</p>	<p>أتعاب إدارة الأملاك</p>
<p>يقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب التطوير التي يتكدها الصندوق وتُدفع للمطورين، على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق كما سيتم الإفصاح عنه لمالكي الوحدات. ولتجنب الشك، لم يتكبد الصندوق أي أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول العقارية الأولية. وتشمل جميع المبالغ المدفوعة تحت حساب أتعاب التطوير ضريبة القيمة المضافة، عند الاقتضاء.</p>	<p>أتعاب التطوير</p>

الملحق (ب) - الضوابط الشرعية

١- الضوابط الشرعية المتعلقة بتعويضات مدير الصندوق

- يجوز لمدير الصندوق تلقي مكافآت من المستثمر نظير ما يقدمه من خدمات متعلقة بإدارة الصندوق، وقد تكون هذه المكافآت في صورة مبلغ مستقطع أو نسبة مئوية يتم اقتطاعها من قيمة الوحدات التي يتم شراؤها، شريطة أن يرد ذكرها في شروط وأحكام الصندوق.
- يجوز لمدير الصندوق تلقي حوافز أداء، وهي عبارة عن أتعاب إضافية سوف يحصل عليها مدير الصندوق في حال زيادة مستوى الأرباح على النحو المتفق عليه ووارد في شروط وأحكام الصندوق.

٢- المعايير الشرعية المتعلقة بإدارة الصندوق وتسويقه:

- يتعين على مدير الصندوق السعي بجد لتحقيق أفضل النتائج التي تحقق المصلحة المثلى للمستثمرين.
- يجوز لمدير الصندوق الاستثمار فقط فيما يتماشى مع الاستراتيجية والهدف المحددين للصندوق والتي من أجلهما تأسس الصندوق. ويجوز لمدير الصندوق أن يحدد عن الاستثمارات المعتمدة وفقاً للشروط والأحكام فقط بعد إخطار المستثمرين والحصول على التصاريح اللازمة.
- يجوز لمدير الصندوق الإعلان عن نسبة ربح متوقعة ناتجة عن المشاركة في الصندوق بناءً على دراسة السوق، شريطة أن يتم تقديمها وفهمها على الدوام على أنها مجرد تقديرات لنسب الأرباح.
- يتعين على مدير الصندوق الإفصاح عن كافة النفقات التي يتحملها الصندوق.
- يجب أن تتوافق جميع مستندات/عقود الصندوق مع مبادئ الشريعة.
- ينبغي على مدير الصندوق الحصول على موافقة هيئة المراقبة الشرعية على كافة العقود والاتفاقيات المتعلقة بالصندوق.
- لا يجوز لمدير الصندوق إبرام أي عقود تستلزم دفع فوائد أو الحصول عليها.

٣- المعايير الشرعية المتعلقة ببيع أصول الصندوق أو تأجيرها

- يجوز للصندوق استخدام أمواله لشراء مشاريع عقارية وتشغيلها شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية ولا تتطوي على أي فوائد من أي نوع.
- لا يجوز للصندوق أن يطالب أو يتلقى أي فائدة أو أي غرامات مالية أخرى / رسوم دفع متأخرة من أي طرف معني لا يفي بالتزاماته المتفق عليها تعاقدياً. ويجب على مدير الصندوق التأكد من تطبيق الإجراءات القضائية المناسبة لتلقي مستحقاته.
- يجوز لمدير الصندوق تأجير العقارات المملوكة للصندوق قبل بيعها، شريطة عدم استخدامها لأغراض غير متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية، أي تأجيرها إلى بنك تقليدي.
- لا يجوز لمدير الصندوق الاستثمار في العقارات التي يقوم فيها المستأجرون بأنشطة تتعلق بالأعمال المحظورة الآتية:
 - أ- القمار
 - ب- إنتاج المشروبات الكحولية و/أو بيعها
 - ج- منتجات التبغ
 - د- منتجات لحم الخنزير
 - هـ- الأسلحة
 - و- المواد الإباحية
 - ز- العقاقير والمواد المخدرة غير المشروعة
 - ح- التأمين والإقراض القائم على الفائدة
 - ط- الأنشطة التجارية الأخرى غير المتوافقة مع مبادئ الشريعة على النحو الذي يحدده المستشار الشرعي.
- يمكن للصندوق الاستحواذ على العقارات التي تم تأجيرها بالفعل لمستأجرين لا يتوافقون بالكامل مع مبادئ الشريعة بما في ذلك البنوك والتأمين والقمار والكحول، وما إلى ذلك والتي تساوي إيجاراتهم ٥% أو أقل من إجمالي الإيرادات على أساس الشروط التالية:
 - سيتم منح الإيرادات الواردة من المستأجرين الذين لا يتوافقون مع مبادئ الشريعة للجمعيات الخيرية.

- إذا كان الصندوق يستطيع أن يجلب مستأجرين متوافقين مع مبادئ الشريعة ليحلوا محل المستأجرين غير المتوافقين مع مبادئ الشريعة دون أن يتحمل أي التزام مالي وقانوني، فعليه أن يقوم بذلك مع تقديم إخطار لهؤلاء المستأجرين مدته ٣ أشهر.
- إذا كان من المتوقع أن يترتب على استبدال المستأجر غرامات مالية والتزامات قانونية، فعندئذ يجب إكمال مدة عقد الإيجار لهذا المستأجر. وعند انتهاء مدة عقد الإيجار، يجب استبدال المستأجر غير المتوافق مع مبادئ الشريعة.
- إذا استحوذ الصندوق على مبنى أو عقار جديد ليس له أي مستأجر وبدأ بتأجير العقار للمستأجرين، فإنه في هذه الحالة يجب عدم تأجير العقار إلى مستأجر غير متوافق مع مبادئ الشريعة حتى ٥% أو أقل من إجمالي الإيرادات.

الملحق (ج) - نموذج توكيل

تعيين الوكيل

أؤكل أنا، _____ ،
الجنسية، حامل بطاقة هوية رقم _____، [بصفتي الممثل الشرعي لـ _____
«مالك الوحدات»]، كالمالك المسجل والقانوني لـ [٠] وحدة بقيمة _____ في صندوق وساطة 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 [٠]، وذلك عند دخوله حيز التنفيذ.

الاسم: _____

التوقيع: _____

الملحق (د) - نموذج الاشتراك

أ) المشترك الرئيسي

اسم المستثمر:	
التاريخ:	الجنسية:
رقم الهوية:	
الجوال:	البريد الإلكتروني:
العنوان:	

ب) تفاصيل الاشتراك

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

ج) تعليمات الدفع:

د) عند الانتهاء من تقديم طلب الاشتراك، سوف يقوم النظام بإرسال ابيان (IBAN) خاص لكل عميل ليتم تحويل كامل مبلغ الاشتراك اليه بحد أدنى ٥٠٠ ريال (خمسمائة ريال) وحد أقصى ٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (أربع وخمسون مليون ريال سعودي). بالإضافة إلى رسوم الاشتراك بنسبة ٢٪ من مبلغ الاشتراك، خلال فترة الطرح. تفاصيل المحفظة المراد أيداع الوحدات فيها:

اسم المستثمر:	
رقم الحساب الاستثماري:	
رقم المحفظة:	
اسم الشركة (الشخص المرخص له):	

هـ) إقرار المستثمر:

نؤكد بأننا «مستثمر مؤهل» على النحو المبين في شروط وأحكام الصندوق. ونقر بموجب إعادة نموذج الاشتراك هذا إلى شركة الوساطة المالية (وساطة كاييتال) و/أو البنك المستلم، بعرضنا النهائي للاشتراك في وحدات صندوق وساطة ريت والذي قد يقبل من قبل وساطة المالية بناء على تقديرها كمدير للصندوق. كما نؤكد بأننا نتمتع بالصلاحية والسلطة والأهلية القانونية اللازمة لتوقيع طلب الاشتراك هذا وتملك الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق. كما نؤكد بأننا لم يسبق لنا ولا لأي من الأفراد المشمولين في هذا الطلب التقدم بطلب للاشتراك في وحدات الصندوق، ولمدير الصندوق الحق في رفض كافة الطلبات في حالة تكرار طلب الاشتراك. وبموجب هذا نقدم طلب الاشتراك في صندوق وساطة ريت وفقاً للشروط والأحكام التي استلمناها وفهمناها وقمنا بتوقيعها قابلين بها.

المستثمرون الأفراد

اسم المستثمر الرئيسي:

التوقيع:

العنوان:

البريد الإلكتروني:

الهاتف الجوال:

المستثمرون من الشخصيات الاعتبارية

المخول (ون) بالتوقيع:

الاسم:

الصفة:

ختم الشركة:

العنوان:

الهاتف الجوال:

البريد الإلكتروني:

بهذا أتقدم بطلبي للاشتراك في صندوق وساطة ريت حسب ما هو وارد أعلاه. واستناداً إلى الشروط والأحكام التي استلمتها، وقرأتها وفهمتها، أوقع على قبولها وبذلك أفوضكم بالقيود على حسابي الاستثماري لديكم كما هو مبين أعلاه.

الملحق (ه) - مثال افتراضي لاحتساب الرسوم والمصاريف

القيمة بالريال	رسوم ومصاريف الصندوق
١,٠٨٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال	إجمالي رأس مال الصندوق
٧٨,٠٨٤,٠٠٠ ريال	الدخل السنوي التآجيري
١٠٠,٠٠٠ ريال	مبلغ الاشتراك بالريال
٢,٠٠٠ ريال	رسوم الاشتراك ٢٪*
١٠,٠٠٠ وحدة	عدد الوحدات للمستثمر
٧,٢٣٠ ريال	اجمالي الايرادات
٦ ريال	أتعاب المحاسب القانوني
٢٥ ريال	رسوم الحفظ
٣٧ ريال	رسوم الادراج والتسجيل في تداول
٦ ريال	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين
١٣ ريال	أتعاب المدير الإداري الفرعي
١ ريال	رسوم رقابية لهيئة سوق المال
٠ ريال	رسوم النشر
٢٠ ريال	رسوم أخرى
١٠٨ ريال	اجمالي الرسوم والمصاريف قبل احتساب رسوم الادارة
٩٩٩ ريال	أتعاب الإدارة ١٪
١,١٠٨ ريال	اجمالي الرسوم والمصاريف
٦,١٢٣ ريال	صافي الربح
٠.٦٠١	العائد المستهدف

الملحق (و) – آلية ومتطلبات الإشتراك

الشروط العامة للاشتراك في الصندوق:

- ١- هوية سارية المفعول.
- ٢- توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد الأشخاص المرخص لهم.
- ٣- توفر رقم حساب بنكي آيبيان مسجل باسم المستثمر الذي يرغب بالاشتراك في الصندوق، على ان يقوم المستثمر بتحويل قيمة الاشتراك منه وسيتم رد الفائض إليه بعد التخصيص.
- ٤- تقديم مستندات الاشتراك كاملة (الشروط والأحكام موقعة + نموذج الاشتراك معبئاً وموقعاً كاملاً + صورة الحوالة البنكية + صورة الهوية موقعة من المستثمر).

آلية الاشتراك في الصندوق من خلال شركة وساطة المالية:

الخطوة الأولى – الحصول على الشروط والأحكام

بإمكان الراغبين بالاشتراك الحصول على نسخة من الشروط والأحكام من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق - شركة وساطة للاستثمار www.wasatah.com.sa.
على من يرغب بالاشتراك في الصندوق الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق وتوقيعها، والاحتفاظ بها لغرض تقديمها إلى مدير الصندوق في خطوة لاحقة.

الخطوة الثانية – تعبئة نموذج الاشتراك

يحصل المستثمر على نموذج الاشتراك من خلال زيارة الموقع الإلكتروني للشركة www.wasatah.com.sa، ويتوجب على المستثمر تعبئة نموذج الاشتراك كاملاً، وتوقيعه وإرساله إلكترونياً بالموافقة عليه عند استخدام خاصية الاشتراك الإلكتروني.
ثم يقوم المستثمر بإرسال جميع المستندات المطلوبة والموضحة على الموقع بشكل الكتروني عند استخدام خاصية الاشتراك الإلكتروني.
ولن يتم قبول أي طلب اشتراك أو تحويل بنكي بعد انتهاء يوم العمل الأخير لأيام الاكتتاب. ولن يستطيع المستثمر تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد إرساله أو تسليمه. ويمكن إلغاء الاشتراك والتقدم بطلب جديد، كما لا يمكن إلغاء الاشتراك بعد الموافقة عليه وتأكيده.
وفي جميع الحالات، يجب على المستثمرين بمختلف فئاتهم مراعاة تسليم واستكمال متطلبات الاشتراك والوثائق أو تحميلها عبر الموقع الإلكتروني.

الخطوة الثالثة – التحويل البنكي

عند الانتهاء من تقديم طلب الاشتراك، سوف يقوم النظام بإرسال ابيان (IBAN) خاص لكل عميل ليتم تحويل كامل مبلغ الاشتراك اليه بعد أدنى ٥٠٠ ريال (خمسمائة ريال) وحد أقصى ٥٤,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (أربع وخمسون مليون ريال سعودي). بالإضافة إلى رسوم الاشتراك بنسبة ٢٪ من مبلغ الاشتراك، خلال فترة الطرح.
وعلى سبيل المثال: إذا أراد المستثمر الاشتراك بالحد الأدنى بقيمة ٥٠٠ ريال (خمسمائة ريال) فإنه يتوجب عليه تحويل مبلغ قيمته ٥١٠ ريال عبارة عن ٥٠٠ ريال قيمة الاشتراك مضافاً له ١٠ ريال رسوم الاشتراك.

الخطوة الرابعة – تأكيد استلام الاشتراك:

سيقوم مدير الصندوق بإرسال تأكيد استلام طلب الاشتراك في الصندوق للعميل عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الاشتراك الإلكتروني.

الخطوة الخامسة – قبول طلب الاشتراك:

يتم مراجعة طلب الاشتراك خلال خمسة أيام عمل، وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك كامل المتطلبات أو وجود أي ملاحظات، يتم اشعار العميل عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الاشتراك الإلكتروني لاستكمال المتطلبات خلال يوم عمل من اشعار المشترك، وفي حال كان الطلب مكتملاً سيتم إشعار المستثمر بقبول طلب الاشتراك.

الخطوة السادسة – اشعار التخصيص:

بعد إقفال فترة الطرح وتخصيص الوحدات للمستثمرين وفقاً لآلية التخصيص المحددة من خلال عشرة أيام عمل، ويتم اشعار هيئة السوق المالية وإعلان نتائج الطرح النهائية وتخصيص الوحدات من خلال الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق.

الخطوة السابعة – رد الفائض والإدراج:

بعد إعلان التخصيص النهائي بخمسة أيام عمل إن شاء الله، يتم رد الفائض إلى المشتركين دون أي حسم وذلك بعد خصم قيمة الوحدات المخصصة ورسوم الاشتراك، على أن يتم إدراج الوحدات المخصصة في المحافظ الاستثمارية للمشاركين لدى شركة الوساطة المرخصة من خلال شركة السوق المالية السعودية تداول.

الاشتراك من خلال الجهات المستلمة الأخرى:

من خلال مصرف الراجحي:

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى مصرف الراجحي ومحفظة استثمارية نشطة، وسيقوم المستثمر بالإشتراك من خلال القنوات الإلكترونية مصرف الراجحي بعد الموافقة على الشروط والأحكام أو من خلال فروع البنك بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام.

من خلال البنك العربي الوطني:

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى البنك العربي الوطني ومحفظة استثمارية نشطة، وسيقوم المستثمر بالإشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للبنك العربي الوطني بعد الموافقة على الشروط والأحكام بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام.

من خلال البنك الأهلي التجاري:

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى البنك الأهلي التجاري ومحفظة استثمارية نشطة، وسيقوم المستثمر بالإشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للبنك الأهلي التجاري بعد الموافقة على الشروط والأحكام بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام.

من خلال بنك الرياض:

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى بنك الرياض ومحفظة استثمارية نشطة، وسيقوم المستثمر بالإشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لبنك الرياض بعد الموافقة على الشروط والأحكام بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام.

يتم إرفاق المستندات التالية حسب فئة المستثمر:

المستندات المطلوبة من جميع المستثمرين:

- صورة الحوالة البنكية صادرة من حساب بنكي باسم المستثمر، موضح فيها المبلغ شاملاً قيمة الاشتراك ورسوم الاشتراك، في حال تقديم طلب الاشتراك من خلال وساطة للاستثمار
- نسخة موقعة من الشروط والأحكام.

- نموذج الاشتراك موقعاً ومعبأً بشكل كامل.

المستندات المطلوبة للأفراد:

- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول.

المستندات المطلوبة للأفراد القاصرين:

- ارفاق الوثائق التالية:
- صورة من الهوية الوطنية للقاصرين السعوديين لمن أعمارهم من ١٥ سنة هجرية إلى ١٨ سنة هجرية أو دفتر العائلة لمن أعمارهم دون ١٥ سنة هجرية.
- صورة من هوية مقيم للقاصرين المقيمين لمن أعمارهم دون ١٨ سنة هجري.
- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو صورة من هوية مقيم للمقيمين لولي الأمر سارية المفعول.

المستندات المطلوبة للشركات:

- صورة من السجل التجاري مع ختم الشركة.
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي مع ختم الشركة.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة ، وموقعة من المفوض.

المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية:

- صورة من السجل التجاري لمدير الصندوق مع ختم الشركة
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير الصندوق مع ختم الشركة
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير الصندوق.
- صورة من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق.
- صورة من موافقة هيئة السوق المالية على طرح الصندوق.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة ، وموقعة من المفوض.

المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية:

- صورة من هوية صاحب المحفظة الاستثمارية
- صورة من السجل التجاري لمدير المحفظة مع ختم الشركة
- صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير المحفظة مع ختم الشركة.
- صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير المحفظة.
- صورة من اتفاقية إدارة المحفظة الاستثمارية.
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة ، وموقعة من المفوض

ملاحظات هامة:

- يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها، ولا تتحمل شركة وساطة المالية ما قد ينتج عن أي أخطاء.
- يجب على العميل مراعاة تطابق قيمة طلب الاشتراك مع الحوالات البنكية المنفذة، وسيتم رفض طلب الاشتراك في حال وجود أي اختلاف بالزيادة أو النقص.
- سيتم رفض/عدم قبول أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل لدينا عند الاشتراك في الصندوق، ويجب أن يكون الحساب البنكي بإسم العميل.
- في حالة وجود أي استفسارات يرجى التواصل معنا عبر رقم الهاتف على ٩٢٠٠٢٠٧٨٩ أو من خلال البريد الإلكتروني reit@wasatah.com.sa.

تركت هذه الصفحة فارغة عن قصد

www.wasatah.com.sa