

الشروط والأحكام

صندوق المعذر ريت

تم اعتماد صندوق المعذر ريت على أنه صندوق استثمار عقاري متداول يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة (صندوق مقفل)
مدير الصندوق

أصول وبخيت

OSOOL & BAKHEET

الاستثمارية | INVESTMENT

- إن شروط و أحكام صندوق المعذر ريت والذي تديره شركة أصول و بخيت الاستثمارية خاضعة للوائح الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية، وتتضمن معلومات كاملة وواضحة وصحيحة ومحدثة وغير مضللة عن صندوق الاستثمار.
- على المستثمرين المحتملين قراءة شروط وأحكام الصندوق والإطلاع على المخاطر الخاصة بالصندوق قبل اتخاذ أي قرار استثماري بشأن الصندوق.
- لقد قمت/قمتنا بقراءة الشروط والأحكام والملاحق الخاصة بالصندوق وفهم ما جاء بها والموافقة عليها وتم الحصول على نسخة منها والتوقيع عليها.
- يجب على المستثمرين المحتملين إجراء ما يلزم من دراسة للتحقق من الفرص الاستثمارية المعروضة بموجب هذه الوثيقة والاستعانة بمستشار خاص في شؤون الزكاة والضريبة بخصوص ما قد يترتب عليهم من زكاة أو ضرائب نتيجة لامتلاك وحدات في الصندوق أو تداولها أو التصرف بها بأي شكل آخر. ولا يجوز للمستثمرين المحتملين اعتبار الآراء والتقييمات المقدمة من قبل مدير الصندوق في هذه الشروط والأحكام بمثابة توصيات للاستثمار في الصندوق.
- تمت موافقة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية على تأسيس هذا الصندوق وطرح وحدانه طرْحاً عاماً بتاريخ 2017/06/13م (الموافق 1438/09/18هـ).
- صدرت شروط وأحكام هذا الصندوق بتاريخ 2017/06/13 م (الموافق 1438/09/18هـ).
- هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق المعذر ريت التي تعكس التغييرات التالية (تحديث الإفصاح المالي بالإضافة الى تغيير عدد أعضاء مجلس إدارة صندوق المعذر ريت) حسب الإشعار المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ 2022/03/29م

إشعار هام

- أ. على كل مستثمر محتمل قراءة هذه الشروط والأحكام بعناية تامة بالكامل قبل اتخاذ أي قرار استثماري يتعلق بالصندوق. ولا يجوز أن يتعامل المستثمرون المحتملون مع محتويات هذه الشروط والأحكام على أنها استشارة استثمارية، أو ضريبية، أو زكوية، أو قانونية، بل يجب على جميع المستثمرين قراءة هذه الشروط والأحكام والتحري بأنفسهم، والتحقق من فرصة الاستثمار في الصندوق واختبارها، وذلك فيما يتعلق بالمزايا والمخاطر التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق. ويُنصح المستثمرون باستشارة مستشاريهم المهنيين، ومستشاري الضرائب ومستشاريهم القانونيين والمحاسبين بشأن شراء وحدات في الصندوق والاحتفاظ بها والتصرف فيها .
- ب. تم إعداد هذه الشروط والأحكام من قبل شركة أصول وبخيت الاستثمارية، وهي شركة سعودية مساهمة مغلقة، بموجب السجل التجاري رقم 1010219805 وتاريخ 1427/05/2 هـ (الموافق 2006/05/29 م) ومرخصة كـ "شخص مرخص له" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 07-08126، ووفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١ - ١٩٣ - ٢٠٠٦ وتاريخ ١٤٢٧/٦/١٩ هـ (الموافق 2006/7/15 م) بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ ١٤٢٤ /٦ /٢ هـ (الموافق 2003/07/31 م)، والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم 6 - 130 - 2016 وتاريخ 1438/1/23 هـ (الموافق 2016/10/24 م) بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ ١٤٢٤ /٦ /٢ هـ (الموافق 2003/07/31 م).
- ج. يصنف مستوى المخاطر في الصندوق بمخاطر متوسطة إلى مرتفعة، لذا فقد لا يكون مناسباً للمستثمرين الذين يرغبون في الاستثمار قليل المخاطر، إذ أن أسعار وحدات الصندوق أو العوائد النقدية يمكن أن تهبط بسبب المخاطر التي قد يتعرض لها الصندوق. وبالتالي، قد لا يسترد المستثمر المبلغ الأصلي الذي تم استثماره، لذا ننصح المستثمر باستشارة مستشار مالي مستقل مرخص من هيئة السوق المالية قبل اتخاذ قرار الاستثمار. ويجب أن يكون المستثمرون المحتملون على علم بأن الاستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر عالية ولا يصلح إلا للمستثمرين الملمين بالمخاطر التي ينطوي عليها ويفهمون هذه المخاطر، والقادرين على تحمل خسارة رؤوس أموالهم المستثمرة جزئياً أو كلياً (للمزيد من المعلومات عن مخاطر الاستثمار في الصندوق، الرجاء الرجوع إلى المادة " خ " من هذه الشروط والأحكام).
- د. يتحمل مدير الصندوق مسؤولية المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي يؤكد مدير الصندوق حسب علمه (بعد أن بذل القدر المعقول من العناية المهنية للتأكد من ذلك) أنها لا تتضمن أي إفادة غير صحيحة أو مضللة ولا تغفل أية أمور تشترط اللوائح التنفيذية الصادرة من مجلس هيئة السوق المالية تضمينها فيه. ولا تتحمل هيئة السوق المالية أي مسؤولية عن محتويات هذه الشروط والأحكام، ولا تعطي أي تأكيدات تتعلق بدقتها أو اكتمالها، وتخلى نفسها صراحة من أي مسؤولية مهما كانت عن أي خسارة تنتج عما ورد في هذه الوثيقة أو عن الاعتماد على أي جزء منها، ويجب على الراغبين في شراء وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذه الشروط والأحكام التحري عن مدى صحة المعلومات المتعلقة بالصندوق.
- هـ. تمت الإشارة إلى جميع التواريخ هجرياً و ما يقابلها ميلادياً أو العكس، و في حال عدم توافق التاريخ الهجري مع الميلادي يتم الأخذ بالتاريخ المذكور أولاً.

اسم وعنوان مدير الصندوق:

شركة أصول و بخيت الاستثمارية

ص.ب. 63762 الرياض 11526

المملكة العربية السعودية

هاتف: 966-11-419-1797

فاكس: 966-11-419-1899

بريد إلكتروني: WMD@OBIC.COM.SA

4.....	ملخص الصندوق
6.....	قائمة المصطلحات
9.....	دليل الصندوق
10.....	الشروط و الأحكام
10.....	أ. اسم الصندوق و نوعه:
10.....	ب. عنوان مدير الصندوق:
10.....	ت. مدة الصندوق:
10.....	ث. أهداف الصندوق:
10.....	ج. وصف غرض الصندوق و أهدافه الاستثمارية:
10.....	ح. ملخص استراتيجيات الصندوق:
27.....	خ. مخاطر الاستثمار في الصندوق:
34.....	د. الاشتراك:
36.....	ذ. زيادة رأس مال الصندوق.
37.....	ر. الرسوم ومقابل الخدمات و العمولات و أتعاب الإدارة:
40.....	ز. تقييم أصول الصندوق:
41.....	س. تداول وحدات الصندوق:
42.....	ش. إنقضاء الصندوق و تصفيته:
42.....	ص. مجلس إدارة الصندوق:
45.....	ض. مدير الصندوق:
46.....	ط. أمين الحفظ:
46.....	ظ. مدير الأملاك (المطور):
46.....	ع. المحاسب القانوني:
46.....	غ. القوائم المالية:
47.....	ف. تضارب المصالح:
48.....	ق. الإفصاح لمالكي الوحدات:
49.....	ك. معلومات أخرى:
50.....	ل. تعديل الشروط والأحكام:
50.....	م. النظام المطبق:
50.....	ن. إقرار من مالك الوحدات:

<p>تم اعتماد صندوق المعذر ريت على أنه صندوق استثمار عقاري متداول يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.</p>	<p>نوع الصندوق</p>
<p>الريال السعودي.</p>	<p>عملة الصندوق</p>
<p>99 سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدد مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.</p>	<p>مدة الصندوق</p>
<p>يهدف الصندوق الى الاستثمار في أصول عقارية داخل المملكة العربية السعودية وقابلة لتحقيق دخل تأجيلي دوري ، وتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق سنوياً. ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصول الصندوق في مشاريع التطوير العقارية شريطة:</p> <p>1. ألا تقل أصول الصندوق المستثمرة في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن 75% من إجمالي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة، و</p> <p>2. ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء.</p>	<p>الأهداف الاستثمارية للصندوق</p>
<p>613,700,000 ريال سعودي.</p>	<p>حجم الصندوق</p>
<p>10 ريالات سعودية.</p>	<p>سعر الوحدة</p>
<p>متوسطة إلى عالية (يرجى مراجعة المادة " خ " من هذه الشروط والأحكام لمعرفة التفاصيل عن المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق).</p>	<p>درجة المخاطر</p>
<p>10,000 ريال سعودي مضافاً إليها قيمة رسوم الإشتراك، كما انه من الممكن تخصيص مبلغ أقل من الحد الأدنى للإشتراك بسبب عدد المكتتبين الكبير خلال فترة الطرح الأولى.</p>	<p>الحد الأدنى للاشتراك</p>
<p>لا يوجد.</p>	<p>الحد الأدنى للملكية</p>
<p>سيتم توزيع أرباح سنوية على مالكي الوحدات (في حال تحققت) لا تقل عن تسعين بالمائة (90%) من صافي أرباح الصندوق خلال الربع الاول، وذلك في شهر مارس من كل عام.</p>	<p>سياسة توزيع الأرباح</p>
<p>تاريخ بداية قبول الاشتراكات خلال فترة الطرح الأولي : 1438/10/08 هـ الموافق 2017/07/02م تاريخ الانتهاء من فترة الطرح الأولي : 1438/10/12 هـ الموافق 2017/07/06م.</p>	<p>فترة الطرح الأولي</p>
<p>مرتان سنوياً - كل ستة أشهر من السنة المالية للصندوق (30/يونيو و 31/ديسمبر من كل سنة ميلادية).</p>	<p>عدد مرات التقييم</p>
<p>تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك و بعد تخصيص الوحدات، وبقيمة 2% من إجمالي مبلغ الإشتراك، وسيقوم مدير الصندوق بالتنازل/حسم كامل رسوم الإشتراك لبانعي الاصول العقارية (الإشتراك العيني) الواردة بياناتهم في المادة "د" من هذه الشروط والأحكام.</p>	<p>رسوم الإشتراك</p>
<p>رسوم سنوية تعادل 0.50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات المستحقة، وتحسب بشكل يومي وتدفع بشكل ربع سنوي.</p>	<p>رسوم إدارة الصندوق</p>
<p>أتعاب سنوية تعادل 5% من الإيراد الكلي الذي تم تحصيله بالفعل من الأصول العقارية، على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي.</p>	<p>أتعاب مدير الأملاك</p>
<p>في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيتحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالإشراف / العمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف إنشاء المشروع وبحسب السعر السائد بالسوق و بحد أقصى 15% من تكاليف إنشاء المشروع.</p>	<p>أتعاب التطوير</p>
<ul style="list-style-type: none"> • نسبة 0.05% سنوياً من قيمة الأصول حسب آخر تقييم، إذا كانت قيمتها ما بين 0 و 500 مليون. • نسبة 0.04% سنوياً من قيمة الأصول حسب آخر تقييم، إذا كانت قيمتها ما بين 500 مليون و 1 مليار. • نسبة 0.025% سنوياً من قيمة الأصول حسب آخر تقييم، إذا كانت قيمتها 1 مليار فأكثر. • على أن لا تقل رسوم الحفظ عن 150,000 ريال سعودي سنوياً. • مبلغ 60,000 ريال سعودي رسوم تأسيس وتدفع لمرة واحدة. • مبلغ 25,000 ريال رسوم إنشاء شركة اضافية ذات غرض خاص. 	<p>رسوم الحفظ</p>

- أتعاب المحاسب القانوني** : مبلغ 55,000 ريال سعودي سنوياً شاملة خدمات الزكاة.
- رسوم التمويل** : يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكله التمويل الخاص بالصندوق، إن وجد، وبحسب السعر السائد بالسوق.
- أتعاب أعضاء مجلس الإدارة** : يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات بالإضافة إلى بدل الحضور وبواقع 3,000 ريال سعودي للاجتماع الواحد. على أن لا يزيد مجموع هذه التكاليف والبدلات للأعضاء مجتمعين عن 100,000 ريال سنوياً، ولن يتقاضى أعضاء المجلس من موظفي مدير الصندوق أي بدلات أو مكافآت نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق. و يتحمل مدير الصندوق مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (مجتمعين) وبواقع 200,000 ريال سعودي سنوياً.
- المصاريف الأخرى** : يتحمل الصندوق كافة الرسوم والمصاريف والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق، كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات و الخدمات المقدمة من الغير أو من الأطراف ذوو العلاقة مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وتكاليف التأمين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية، إضافة لأية ضرائب أو رسوم إن وجدت. ومن المتوقع ألا تزيد هذه التكاليف عن 1% من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الاحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.
- سعي شراء عقارات** : يدفع الصندوق كحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ على العقار تحسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري، وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.
- رسوم التعامل** : يحصل مدير الصندوق على نسبة 1% من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه من قبل الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام العملية. وتكون أتعاب التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري.
- تداول الوحدات** : بالإضافة إلى ذلك، سيتحمل الصندوق جميع مصاريف وتكاليف ورسوم التعامل/التعاملات مثل البيع والشراء والاستحواذ على أصول والتكاليف الاستشارية والقانونية الخاصة بذلك. وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف (في حال وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة.
- الزكاة** : يتم التعامل بالوحدات عبر نظام (تداول) عند الإدراج، بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول) وبالتالي، يجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل السوق المالية مباشرة.
- الرسوم الحكومية/ الضرائب** : سيقوم مدير الصندوق بإخراج الزكاة نيابة عن الصندوق اعتباراً من العام 2019، وسيشعر مالكي الوحدات عن الأثر المترتب على ذلك وسيفصح عن ذلك في القوائم المالية للصندوق.
- الرسوم الحكومية/ الضرائب** : إن الرسوم والعمولات والمصروفات المستحقة لشركة أصول وبخيت الاستثمارية أو الأطراف الأخرى لا تشمل الرسوم الحكومية/الضرائب، وسيتحمل الصندوق الرسوم الحكومية/الضرائب بشكل منفصل وفقاً للتشريعات واللوائح التنفيذية ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة.

- تعني هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية شاملة حيثما يسمح النص، أي لجنة، أو لجنة فرعية، أو موظف، أو وكيل يمكن أن يتم تفويضه لأداء أي وظيفة من وظائف الهيئة.
- لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية السعودية.
- لائحة صناديق الاستثمار العقاري، والصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.
- لائحة صناديق الاستثمار الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.
- تعني التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.
- تعني شركة أصول وبخيت الاستثمارية، شركة سعودية مساهمة مغلقة، بموجب السجل التجاري رقم 1010219805 وتاريخ 1427/05/02 هـ الموافق 2006/05/29 م ومرخصة كـ "شخص مرخص" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 08126-07 لمزاولة نشاط التعامل بصفة أصيل ووكيل والإدارة والحفظ في أعمال الأوراق المالية.
- هو مجلس إدارة يُعين أعضائه مدير الصندوق، وفقاً لللائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ لمراقبة أعمال مدير الصندوق وسير أعمال الصندوق.
- عضو من أعضاء مجلس الإدارة ليس موظفاً ولا عضو مجلس إدارة لدى مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ الصندوق، كما أنه ليس بذي علاقة جوهرية بعمل أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ ذلك الصندوق.
- جهة أو عدة جهات - حاصلة على التراخيص اللازمة لمزاولة أعمالها وأنشطتها من الجهات الحكومية ذات العلاقة - يعينها مدير الصندوق لتقوم بإدارة العقارات محل استثمار الصندوق و تكون مسؤولة عن جميع الخدمات المتعلقة بإدارة العقارات ومن ضمنها على سبيل المثال : إدارة وتشغيل العقارات و صيانتها و خدمات التأجير و تحصيل الإيجار، وتعني في هذه الشروط و الأحكام مؤسسة مداد الخير للعقارات بموجب السجل التجاري رقم 1010268694 وتاريخ 1430/6/6 هـ الموافق 2009/05/30 م.
- يعني شخص مرخص له ممارسة أعمال الأوراق المالية .
- مسؤول المطابقة والالتزام لدى شركة أصول وبخيت الاستثمارية الذي يتم تعيينه وفقاً لنص الفقرة (أ) من المادة السابعة و الخمسين من لائحة الأشخاص المرخص لهم.
- يعني صندوق المعذر ريت.
- مدة الصندوق هي 99 سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدد مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية
- مجموع قيمة الوحدات عند بداية كل يوم تعامل.
- التعويض والمصاريف والأتعاب المتعلقة بالخدمات الاستشارية التي يتم دفعها لمدير الصندوق.
- هو ما يقدمه المشترك من مقابل نقدي أو عيني لغرض الاستثمار في الصندوق من خلال تملك وحدات في الصندوق وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه.
- حصة المالك في الصندوق وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق التي تمنح المستثمر حق المشاركة في ملكية أصول الصندوق على أساس نسبي وفقاً لعدد الوحدات التي يملكها المستثمر .
- مصطلحات مترادفة، ويستخدم كل منها للإشارة إلى الشخص الذي يملك وحدات في صندوق المعذر ريت.

"الهيئة" أو "هيئة السوق المالية"

لائحة الأشخاص المرخص لهم

لائحة صناديق الاستثمار العقاري

لائحة صناديق الاستثمار

التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة

"شركة أصول وبخيت الاستثمارية" أو "مدير الصندوق"

مجلس إدارة الصندوق

عضو مجلس إدارة مستقل

مدير الأملاك

الشخص المرخص له

مسؤول المطابقة والالتزام

الصندوق

مدة الصندوق

إجمالي قيمة أصول الصندوق / رأس مال الصندوق

رسوم إدارة الصندوق

اشتراك

الوحدة

"مالك وحدة" أو "مالك وحدات"

تعني أيًا من الحالات الآتية:

1. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته.
2. التغيير الذي يكون له تأثير سلبي وجوهري على حاملي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
3. التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
4. زيادة رأس مال الصندوق.
5. أي حالات أخرى ترى الهيئة أنها تغييراً أساسياً وتبلغ بها مدير الصندوق.

التغييرات الأساسية

الطرح : يعني الطرح العام للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.

صافي قيمة الأصول للوحدة : القيمة النقدية لأي وحدة على أساس إجمالي قيمة أصول صندوق الاستثمار مخصوماً منها قيمة الخصوم والمصاريف، ثم يُقسم الناتج على إجمالي عدد الوحدات القائمة في تاريخ التقييم.

صافي قيمة الأصول : يعني صافي قيمة أصول الصندوق كما هو محدد في المادة "ز" من هذه الشروط والأحكام.

يوم التقييم : يقصد به اليوم الذي يتم فيه حساب صافي قيمة أصول الصندوق، ويتم التقييم كل ستة أشهر في 30 يونيو و31 ديسمبر من كل سنة ميلادية.

"ريال" أو "ريال سعودي" : أي الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.

صناديق أسواق النقد : وهي صناديق استثمار تمثل هدفها الوحيد الاستثمار في الأوراق المالية قصيرة الأجل وصفقات سوق النقد وفقاً للائحة صناديق الاستثمار.

صفقات المراجحة : صفقات ينفذها الصندوق عن طريق تملك سلع وبيعها بالأجل، حيث يبدي العميل رغبته في شراء سلعة من الصندوق بالأجل، ثم يشتري الصندوق السلعة من السوق، وبيعها عليه، وللعميل حق الاحتفاظ بالسلعة أو تسلمها وله أن يوكل الصندوق في بيعها في السوق، كما يمكن تنفيذها بتوكيل الصندوق مؤسسة مالية بشراء سلع من السوق الدولية للصندوق بثمن حال ومن ثم يبيعها الصندوق على المؤسسة المالية أو غيرها بثمن مؤجل.

نموذج طلب الاشتراك : النموذج المستخدم لطلب الاشتراك في الصندوق وأي مستندات مطلوبة حسب لوائح هيئة السوق المالية وقواعد مكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، وأي معلومات مرفقة يوقعها العميل بغرض الاشتراك في وحدات الصندوق شريطة اعتماد مدير الصندوق.

السنة المالية : هي السنة الميلادية والمدة الزمنية التي يتم في بدايتها توثيق وتسجيل جميع العمليات المالية للصندوق وفي نهايتها يتم إعداد القوائم المالية والتي تتكون من 12 شهراً ميلادياً.

الربع : مدة ثلاثة أشهر من كل سنة مالية تنتهي في اليوم الأخير من الأشهر (مارس/ يونيو/ سبتمبر/ ديسمبر) من كل عام.

"اليوم" أو "يوم عمل" : يوم العمل الرسمي الذي تكون فيه البنوك مفتوحة للعمل في المملكة العربية السعودية.

صافي أرباح الصندوق : يقصد به إجمالي عوائد الصندوق بما في ذلك الدخل التأجيلي بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحملها الصندوق.

1. مدير الصندوق
2. أمين الحفظ
3. مدير الأملاك
4. المقيم المعتمد
5. المحاسب القانوني
6. أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف أعلاه
7. أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (5%) من صافي أصول صندوق الاستثمار العقاري المتداول
8. أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم

طرف ذوو علاقة

تداول/السوق : تعني السوق المالية السعودية.

أسواق المال السعودية : تعني أي سوق مالي عاملة في المملكة العربية السعودية (أو سيتم ترخيصه لاحقاً) ومنها على سبيل المثال السوق الرئيسية والسوق الموازية (نمو).

أصول الصندوق : تعني الأصول العقارية الموضحة في الملخص التعريفي عن الأصول العقارية وأي أصول عقارية يمتلكها الصندوق لاحقاً.

الجمهور : كل من يملك وحدة في الصندوق على ألا يكون من الآتي بيانهم:

1. أي مالك وحدات يملك (5%) أو أكثر من وحدات الصندوق.
2. مدير الصندوق وتابعيه.
3. أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

تعني العقود التي يتم بموجبها شراء حق الانتفاع بتلك الأصول لفترة زمنية محددة ولا يترتب على شراء حق الانتفاع اكتساب الملكية التامة للأصول بحيث تبقى تلك الملكية مع مالكيها الأساسي، و تعني في هذه الشروط و الأحكام عقود المنفعة الخاصة بالأصول العقارية الوارد بياناتها في المادة ح من هذه الشروط والأحكام.

عقود المنفعة

تعني مدير الصندوق و الذي سيقوم باستلام نماذج الاشتراك وشروط وأحكام الصندوق و البنك المحدد في نموذج الاشتراك الذي سيقوم باستلام مبالغ الإشتراك من المستثمرين المحتملين.

الجهات المستلمة

اسم الصندوق	المعذر ريت AIMaather REIT
مدير الصندوق	<p>شركة أصول وبخيت الاستثمارية طريق الملك فهد، برج البحرين، دور الميزانين ص ب 63762 الرمز البريدي 11526 الرياض، المملكة العربية السعودية هاتف : 00966114191797 فاكس: 00966114191899 www.obic.com.sa</p>
أمين الحفظ	<p>شركة البلاد المالية المملكة العربية السعودية البلاد المالية، المركز الرئيسي، طريق الملك فهد ص.ب 140 الرياض 11411 هاتف 920003636 فاكس 0112906299 www.albilad-capital.com</p>
المحاسب القانوني	<p>بي كي إف البسام والنمر المملكة العربية السعودية ص.ب 28355 الرياض 11473 شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) - حي السليمانية هاتف 00966112065333 فاكس 00966112065444 http://www.pkf.com/saudi-arabia ibrahim.albassam@pkf.com</p>
المستشار القانوني	<p>جهاد أحمد تركستاني ومشاري عبدالعزيز العباد للاستشارات القانونية والمحاماة برج هيتال، الدور الرابع طريق الملك فهد الرياض 11361 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: www.talawksa.com</p>
مدير الأملاك	<p>مؤسسة مداد الخير للعقارات المملكة العربية السعودية ص.ب 300 الرياض 11411 شارع عبدالله الخريجي - حي العقيق هاتف 00966114856057 فاكس 00966114983951</p>
المقيمون العقاريون	<p>1- الشركة السعودية لتقييم وتأمين الأصول - تثمين الرياض- الملك عبدالله - مخرج 12 - طريق الدائري الشرقي ص.ب: 7121 الموقع الإلكتروني: www.tathmen.net</p> <p>2- مكتب المكعبات البيضاء للتقييم العقاري - وايت كيوبس المملكة العربية السعودية الرياض - حي الملقا- شارع الأمير محمد بن سعيد ، ص ب: 2955 هاتف: 00966112542126 الموقع الإلكتروني: www.white-cubes.com المملكة العربية السعودية لتقييم وتأمين الأصول</p>
منصة التداول	<p>شركة السوق المالية السعودية (تداول) المملكة العربية السعودية طريق الملك فهد، أبراج التعاونية، البرج الشمالي ص.ب 60612، الرياض 11555 هاتف: +966 (11) 218 9999 فاكس: +966 (11) 218 1220 الموقع الإلكتروني: www.tadawul.com.sa البريد الإلكتروني: webinfo@tadawul.com.sa</p>
الجهة المنظمة	<p>هيئة السوق المالية المملكة العربية السعودية طريق الملك فهد، مبنى القلعة ص.ب 87171 الرياض 11642 الموقع الإلكتروني: www.cma.org.sa البريد الإلكتروني: info@cma.org.sa</p>

أ. اسم الصندوق و نوعه:

اسم الصندوق "المعذر ريت"، تم اعتماد صندوق المعذر ريت على أنه صندوق استثمار عقاري متداول يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة تم إنشاؤه في المملكة العربية السعودية بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

ب. عنوان مدير الصندوق:

شركة أصول وبخيت الاستثمارية .
طريق الملك فهد، برج البحرين، دور الميزانين.
ص.ب. 63762 الرياض 11526 المملكة العربية السعودية.
هاتف: +966 -11-419-1797 ، فاكس رقم: +966-11-419-1899
الموقع الإلكتروني: www.obic.com.sa

ت. مدة الصندوق:

مدة الصندوق هي 99 سنة تبدأ من تاريخ إدراج الوحدات في تداول، قابلة للتجديد لمدد مماثلة وفق تقدير مدير الصندوق وبعد أخذ موافقة هيئة السوق المالية.

ث. أهداف الصندوق:

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية مدرة لدخل دوري بحيث يتم توزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات بشكل سنوي وذلك بعد استلام مدير الصندوق للعوائد الإيجارية للأصول العقارية.

ج. وصف غرض الصندوق و أهدافه الاستثمارية:

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري داخل المملكة العربية السعودية وبما يتوافق مع استراتيجية الصندوق الاستثمارية الواردة في المادة " ح "، وتوزيع ما لا يقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق سنوياً. ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصوله في مشاريع التطوير العقارية وذلك وفقاً للقيود المحددة في استراتيجية الصندوق الواردة في المادة " ح ".

ح. ملخص استراتيجيات الصندوق:

يقر مدير الصندوق على خلو الأصول العقارية محل استثمار الصندوق من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة منها أو تشغيلها، وكذلك على سلامة الأصول العقارية فنياً وخلوها من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة منها أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

سيعمل الصندوق على تحقيق أهدافه الاستثمارية من خلال اتباع الاستراتيجيات التالية:

1. أنواع الأصول العقارية التي يستثمر فيها الصندوق.
يستهدف الصندوق تكوين محفظة استثمارية عقارية متنوعة من خلال تملك أصول عقارية داخل المملكة العربية السعودية قابلة لتحقيق دخل تأجيري دوري والتي من المتوقع أن تدر عوائد على رأس المال المستثمر بما يتماشى مع استراتيجية استثمار الصندوق. ويستثمر الصندوق بشكل ثانوي أصوله في مشاريع التطوير العقارية شريطة:

1. ألا تقل استثمارات الصندوق في الأصول العقارية المطورة التي تولد دخل دوري عن 75% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة، و
2. ألا يستثمر الصندوق أصوله في أراضي بيضاء.

ويعرض الملخص التعريفي الموضح أدناه الأصول العقارية المكونة لمحفظة الصندوق الإستثمارية بشكل مبدي:

- ملخص تعريفى عن الأصول العقارية
-1 ملخص محفظة الصندوق (المبدئية):

الوصف	عدد/قيمة
إجمالي عدد العقارات وعقود المنفعة المراد الاستحواذ عليها	12
عدد العقارات المراد الاستحواذ عليها	8
عدد العقارات تحت عقد المنفعة	4
عدد العقارات المطورة تطوير كامل	11
عدد العقارات قيد الإنشاء*	1
نسبة العقارات المدرة للدخل من مجموع الأصول	100%
نسبة العقارات قيد الإنشاء من مجموع الأصول	8.33%
التكلفة الاجمالية لشراء العقارات (ريال سعودي)	592,616,677
التكلفة الاجمالية لشراء عقد المنفعة (ريال سعودي)	11,030,823
التكلفة المتوقعة لإتمام إنشاء العقار (ريال سعودي)*	10,052,500
إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)	613,700,000
مجموع الإيرادات لكامل اصول الصندوق خلال 12 شهر ماضية (سنة 2016) (ريال سعودي)	44,959,492
مجموع الإيرادات لكامل اصول الصندوق المستهدف خلال 12 شهر (سنة 2017) (ريال سعودي)	52,217,920
مجموع مساحات البناء للعقارات حسب رخص البناء (م ²)	133,838.43
مجموع مساحات البناء لعقد المنفعة حسب رخص البناء (م ²)	7,376.60
إجمالي نسبة الإشغال (محسوبة بطريقة المتوسط المرجح)	96.85%
نسبة عقد المنفعة من إجمالي حجم الصندوق	1.80%

جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 م.

*يوجد عقار واحد في المراحل النهائية للإنشاء (عقار التخصيصي) ولكنه مؤجر وهو تحت الإنشاء بناءً على العقد الموقع مع المستأجر النهائي للعقار بعد اتمامه. حيث أن اتفاقية التاجير الموقعة بدأت من فترة بدء تطوير العقار في 2015/10/22 م الموافق 1437/01/09 هـ وتستمر لمدة 22 سنة.

اسم العقار	جينكس المعذر												
نوع العقار	سكني - تجاري - مكتبي												
المدينة	الرياض												
الحي	المعذر												
الشارع	الأمير تركي بن عبدالعزيز الاول												
احداثيات الموقع	24°40'53.2"N 46°40'03.4"E												
كروكي الموقع													
مساحة الارض (م²)	10,709.16												
مساحة البناء (م², حسب رخصة البناء)	22,707.37												
تكلفة شراء العقار (ريال)	192,636,980.71												
الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)	17,653,850												
نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)	<p>نظراً لطبيعة هذا العقار وتنوع مستأجرية وبسبب عدد العقود الكبير والتي يتعذر عرضها جميعاً، فقد تم دمج العقود حسب نوع المساحة الإيجارية</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>عدد العقود</th> <th>القيمة سنويا</th> <th>مستأجري المعارض (11 معرض)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9</td> <td>4,761,318</td> <td>مستأجري المكاتب (11 مكتب)</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>2,248,000</td> <td>مستأجري الوحدات السكنية (117 وحدة سكنية)</td> </tr> <tr> <td>117</td> <td>8,736,200</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)</p>	عدد العقود	القيمة سنويا	مستأجري المعارض (11 معرض)	9	4,761,318	مستأجري المكاتب (11 مكتب)	8	2,248,000	مستأجري الوحدات السكنية (117 وحدة سكنية)	117	8,736,200	
عدد العقود	القيمة سنويا	مستأجري المعارض (11 معرض)											
9	4,761,318	مستأجري المكاتب (11 مكتب)											
8	2,248,000	مستأجري الوحدات السكنية (117 وحدة سكنية)											
117	8,736,200												
تاريخ إتمام انشاء المبنى (حسب شهادة اتمام البناء)	1436/11/01 هـ الموافق 2015/08/15 م												
عدد الادوار	4 أدوار (قبو + دور ارضي + دور اول+ ملحق علوي)												
انواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)	11 معرض، 11 مكتب، 132 حدة سكنية												
نسبة الإشغال للعقار	90% ، يوجد 15 وحدة سكنية غير مؤجرة												
وصف موقع العقار	يقع العقار في زاوية شارع الأمير تركي بن عبدالعزيز الاول وشارع الامير سلطان بن عبدالعزيز، يعتبر العقار متنوع من حيث القطاعات والمستأجرين												
ملاحظات إضافية	<p>بعض العقود تتضمن زيادة في القيمة الإيجارية المنصوص عليها في العقد الموقع مع المؤجر وتكون على النحو التالي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • قيمة الإيجار السنوي للمستأجر (1) في المعارض (1,157,400) من 1436/08/01 هـ الموافق 2015/05/19 م إلى 1442/07/30 هـ الموافق 2021/03/13 م ويتم زيادتها إلى (1,286,000) من 1442/08/01 هـ الموافق 2021/03/14 م إلى 1446/07/30 هـ الموافق 2021/03/13 م. • قيمة الإيجار السنوي للمستأجر (6) في المكاتب تبلغ (188,000) من 1437/04/06 هـ الموافق 2016/01/16 م إلى 1440/04/05 هـ الموافق 2018/12/13 م ويتم زيادتها إلى (206,800) من 1440/04/06 هـ الموافق 2018/12/14 م إلى 1442/04/05 هـ الموافق 2020/11/20 م. • قيمة الإيجار السنوي للمستأجر (7) في المكاتب تبلغ (151,000) من 1437/06/14 هـ الموافق 2016/03/23 م إلى 1440/06/13 هـ الموافق 2019/02/18 م ويتم زيادتها إلى (166,100) من 1440/06/14 هـ الموافق 2019/02/19 م إلى 1442/06/16 هـ الموافق 2021/01/29 م. 												
افصاح	وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "ص 4" والمادة " ف " من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بانعي الأصول العقارية أو مدير الأملاك مع												

مدير الصندوق فيما يتعلق بعقار المعذر. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بعقار المعذر.

جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 م.

جينكس الربيع		اسم العقار												
وحدات فندقية – تجاري		نوع العقار												
الرياض		المدينة												
الربيع		الحي												
الامير سعود بن محمد بن مقرن		الشارع												
24°46'56.2"N 46°38'56.9"E		احداثيات الموقع												
		كروكي الموقع												
3,900		مساحة الارض (م ²)												
8,589.53		مساحة البناء (م ² , حسب رخصة البناء)												
50,284,948.37		تكلفة شراء العقار (ريال)												
3,407,040		الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)												
<table border="1"> <thead> <tr> <th>المدة</th> <th>القيمة سنويا</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>من 1437/09/01 هـ الموافق 2016/06/06 م إلى 1447/06/30 هـ الموافق 2025/12/20 م</td> <td>3,000,000</td> <td>المستأجر 1 (4 معارض و81 وحدة سكنية)</td> </tr> <tr> <td>من 1437/02/26 هـ الموافق 2015/12/08 م إلى 1447/02/25 هـ الموافق 2025/08/19 م</td> <td>261,040</td> <td>المستأجر 2 (2 معرض)</td> </tr> <tr> <td>من 1437/07/21 هـ الموافق 2016/04/28 م إلى 1441/07/20 هـ الموافق 2020/03/14 م</td> <td>146,000</td> <td>المستأجر 3 (1 معرض)</td> </tr> </tbody> </table>		المدة	القيمة سنويا		من 1437/09/01 هـ الموافق 2016/06/06 م إلى 1447/06/30 هـ الموافق 2025/12/20 م	3,000,000	المستأجر 1 (4 معارض و81 وحدة سكنية)	من 1437/02/26 هـ الموافق 2015/12/08 م إلى 1447/02/25 هـ الموافق 2025/08/19 م	261,040	المستأجر 2 (2 معرض)	من 1437/07/21 هـ الموافق 2016/04/28 م إلى 1441/07/20 هـ الموافق 2020/03/14 م	146,000	المستأجر 3 (1 معرض)	نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)
المدة	القيمة سنويا													
من 1437/09/01 هـ الموافق 2016/06/06 م إلى 1447/06/30 هـ الموافق 2025/12/20 م	3,000,000	المستأجر 1 (4 معارض و81 وحدة سكنية)												
من 1437/02/26 هـ الموافق 2015/12/08 م إلى 1447/02/25 هـ الموافق 2025/08/19 م	261,040	المستأجر 2 (2 معرض)												
من 1437/07/21 هـ الموافق 2016/04/28 م إلى 1441/07/20 هـ الموافق 2020/03/14 م	146,000	المستأجر 3 (1 معرض)												
1437/04/24 هـ الموافق 2016/02/03 م		تاريخ إتمام انشاء المبنى (حسب شهادة اتمام البناء)												
4 أدوار (قبو + دور ارضي + دور اول+ ملحق علوي)		عدد الادوار												
7 معارض، 81 حدة سكنية		انواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)												
100%		نسبة الإشغال للعقار												
يقع العقار في شمال مدينة الرياض بحي الربيع ويحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الامام سعود بن فيصل ومن الجهة الجنوبية الطريق الدائري الشمالي، ومن الجهة الشرقية طريق الملك عبدالعزيز ومن الجهة الغربية طريق الملك فهد		وصف موقع العقار												
<p>إن عقد المستأجر 1 يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية منصوص عليها في العقد الموقع مع المؤجر وتكون على النحو التالي :</p> <ul style="list-style-type: none"> من 1439/07/01 هـ الموافق 2018/03/17 م إلى 1443/06/30 هـ الموافق 2022/02/02 م تصبح القيمة الإيجارية (3,750,000) سنوياً. من 1443/07/01 هـ الموافق 2022/02/03 م إلى 1447/06/30 هـ الموافق 2025/12/19 م تصبح القيمة الإيجارية (3,800,000) سنوياً. 		ملاحظات إضافية												

<p>إن عقد المستأجر 2 يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية منصوص عليها في العقد الموقع مع المؤجر وتكون على النحو التالي :</p> <ul style="list-style-type: none"> • من 1443/02/26 هـ الموافق 2021/10/03 م إلى 1445/02/25 هـ الموافق 2023/09/10 م تصح القيمة الإيجارية (400,000) سنوياً. • من 1445/02/26 هـ الموافق 2023/09/11 م إلى 1447/02/25 هـ الموافق 2025/08/19 م تصح القيمة الإيجارية (445,000) سنوياً. 	
<p>وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "ض 4" والمادة "ف" من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بآئعي الأصول العقارية أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بعقار الربيع. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بعقار الربيع</p> <p>جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 م.</p>	افصاح

اسم العقار		اسم العقار						
نوع العقار		تجاري - مكتبي						
المدينة		الرياض						
الحي		العليا						
الشارع		طريق الملك فهد بن عبدالعزيز						
إحداثيات الموقع		24°40'55.0"N 46°41'12.1"E						
كروكي الموقع								
مساحة الارض (م ²)		2,109						
مساحة البناء (م ² , حسب رخصة البناء)		15,582.92						
تكلفة شراء العقار (ريال)		99,581,867.03						
الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)		8,206,300						
نبة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)		<table border="1"> <thead> <tr> <th>القيمة سنويا</th> <th>المدة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7,206,300</td> <td>من 1436/09/14 هـ الموافق 2015/06/30 م إلى 1446/09/13 هـ الموافق 2025/03/12 م</td> </tr> <tr> <td>1,000,000</td> <td>من 1438/01/27 هـ الموافق 2016/10/28 م إلى 1446/01/26 هـ الموافق 2024/08/01 م</td> </tr> </tbody> </table>	القيمة سنويا	المدة	7,206,300	من 1436/09/14 هـ الموافق 2015/06/30 م إلى 1446/09/13 هـ الموافق 2025/03/12 م	1,000,000	من 1438/01/27 هـ الموافق 2016/10/28 م إلى 1446/01/26 هـ الموافق 2024/08/01 م
		القيمة سنويا	المدة					
7,206,300	من 1436/09/14 هـ الموافق 2015/06/30 م إلى 1446/09/13 هـ الموافق 2025/03/12 م							
1,000,000	من 1438/01/27 هـ الموافق 2016/10/28 م إلى 1446/01/26 هـ الموافق 2024/08/01 م							
<p>(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)</p>								
تاريخ إتمام انشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)		1430/04/15 هـ الموافق 2009/04/10 م						
عدد الادوار		12 دور (2 قبو + دور ارضي + دور ميزانين + 8 أدوار متكررة)						
انواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)		40 مكتب و4 معارض						
نسبة الإشغال للعقار		100%						

يقع العقار وسط مدينة الرياض بحي العليا على امتداد طريق الملك فهد الذي يطل عليه مباشرة. ويحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع موسى بن نصير، ومن الجهة الجنوبية طريق مكة المكرمة ومن الجهة الشرقية طريق الملك فهد يليه شارع العليا ومن الجهة الغربية شارع التخصيصي	وصف موقع العقار
وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "س 7" والمادة "ر" من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بانعني الأصول العقارية أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بعقار المحمدية. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بعقار المحمدية.	افصاح

جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 م.

معارض التخصيصي		اسم العقار
تجاري		نوع العقار
الرياض		المدينة
المعذر		الحي
شارع التخصيصي		الشارع
24°40'51.4"N 46°40'39.2"E		احداثيات الموقع
		كروكي الموقع
4,248		مساحة الارض (م ²)
6,610.61		مساحة البناء (م ² , حسب رخصة البناء)
43,680,817.33		تكلفة شراء العقار (ريال)
3,338,820		الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)
المدة	القيمة سنويا	نبتة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)
من 2015/10/22 م الموافق 1437/01/09 هـ إلى 2037/10/21 م الموافق 1459/09/12 هـ	3,338,820	
(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقد الإيجار الخاص بهذا الأصل العقاري)		
العقار قيد الإنشاء		تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة أتمام البناء)
3 أدوار (قبو + دور ارضي + دور ميزانين)		عدد الادوار
1 صالة عرض		انواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)
%100		نسبة الإشغال للعقار

يقع العقار في غرب مدينة الرياض بحي المعذر، ويحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الامام محمد بن عبدالعزيز ومن الجهة الجنوبية طريق مكة المكرمة ومن الجهة الشرقية طريق الملك فهد ومن الجهة الغربية طريق التخصصي	وصف موقع العقار
المشروع قيد الانشاء، وهو مؤجر حالياً، وتزيد قيمة الايجار في حال تم استكمال انشاء المشروع بناءً على العقد الموقع بين المؤجر و المستأجر وتكون على النحو التالي: • من استكمال انشاء المشروع إلى 2027/10/21 م الموافق 1449/05/21 هـ سيتم حساب الايجار بنسبة 8.5% من اجمالي تكلفة قيمة الارض مضافا اليها تكاليف الازالة والبناء. • من 2027/10/22 م الموافق 1449/05/22 هـ إلى 2032/10/21 م الموافق 1454/07/17 هـ زيادة بنسبة 5% من قيمة اخر ايجار في الفترة السابقة. • من 2032/10/22 م الموافق 1454/07/18 هـ إلى 2037/10/21 م الموافق 1459/09/12 هـ زيادة بنسبة 5% من قيمة اخر ايجار في الفترة السابقة.	ملاحظات إضافية
وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "4" والمادة " ف " من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بانعي الأصول العقارية أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بعقار التخصصي. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بعقار التخصصي.	افصاح

جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 م. يتوقع استكمال إنشاء المشروع خلال شهر أكتوبر من العام 2017 م.

اسم العقار	برج الصحافة 1	
نوع العقار	تجاري - مكتبي	
المدينة	الرياض	
الحي	الصحافة	
الشارع	العليا	
احداثيات الموقع	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E	
كروكي الموقع		
مساحة الارض (م²)	2,520	
مساحة البناء (م² حسب رخصة البناء)	11,340	
تكلفة شراء العقار (ريال)	50,102,755.81	
الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)	4,312,660	
نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)	القيمة سنويا	المدة
	4,312,660	ثلاث سنوات من تاريخ 1436/01/22 هـ الموافق 2014/11/14 م تتجدد تلقائياً لمدد مماثلة باستثناء ما إذا تم الإخطار بعدم الرغبة بالتجديد
		المستأجر 1 (المبنى بالكامل)
يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقد الايجار الخاص بهذا الأصل العقاري)		

تاريخ إتمام انشاء المبنى (حسب شهادة اتمام البناء)	1432/12/27 هـ الموافق 2011/11/23 م
عدد الادوار	10 أدوار (2 قبو + دور ارضي + 7 أدوار متكررة)
انواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)	44 مكتب
نسبة الإشغال للعقار	100%
وصف موقع العقار	يقع العقار في شمال مدينة الرياض بحي الصحافة ويحد منطقة العقار شمالاً طريق الملك سلمان بن عبدالعزيز، ومن الجهة الجنوبية الطريق الدائري الشمالي، ومن الجهة الشرقية طريق المطار، ومن الجهة الجنوبية طريق العليا الذي يقع عليه العقار مباشرة
افصاح	وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "4" والمادة " ف " من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بانعني الأصول العقارية أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بمبنى الصحافة الأول. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بمبنى الصحافة الأول. جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 م.

اسم العقار		برج الصحافة 2					
نوع العقار	مكتبي						
المدينة	الرياض						
الحي	الصحافة						
الشارع	العليا						
احداثيات الموقع	24°46'48.0"N 46°38'31.1"E						
كروكي الموقع							
مساحة الارض (م ²)	2,380						
مساحة البناء (م ² , حسب رخصة البناء)	10,880						
تكلفة شراء العقار (ريال)	53,544,744.13						
الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)	4,670,000						
نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>المدة</th> <th>القيمة سنويا</th> <th>المستأجر (المبنى بالكامل)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ثلاث سنوات من تاريخ 1437/09/09 هـ الموافق 2016/06/14 م تجدد تلقائياً لمدد مماثلة باستثناء ما إذا تم الإخطار بعدم الرغبة بالتجديد</td> <td>4,670,000</td> <td>المستأجر 1 (المبنى بالكامل)</td> </tr> </tbody> </table> <p>(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقد الإيجار الخاص بهذا الأصل العقاري)</p>	المدة	القيمة سنويا	المستأجر (المبنى بالكامل)	ثلاث سنوات من تاريخ 1437/09/09 هـ الموافق 2016/06/14 م تجدد تلقائياً لمدد مماثلة باستثناء ما إذا تم الإخطار بعدم الرغبة بالتجديد	4,670,000	المستأجر 1 (المبنى بالكامل)
المدة	القيمة سنويا	المستأجر (المبنى بالكامل)					
ثلاث سنوات من تاريخ 1437/09/09 هـ الموافق 2016/06/14 م تجدد تلقائياً لمدد مماثلة باستثناء ما إذا تم الإخطار بعدم الرغبة بالتجديد	4,670,000	المستأجر 1 (المبنى بالكامل)					
تاريخ إتمام انشاء المبنى (حسب شهادة اتمام البناء)	1434/01/4 هـ الموافق 2012/11/17 م						

عدد الادوار	10 أدوار (2 قبو + دور ارضي + 7 أدوار متكررة)
انواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)	44 مكتب
نسبة الإشغال للعقار	100%
وصف موقع العقار	يقع العقار في شمال مدينة الرياض بحي الصحافة ويحد منطقة العقار شمالا طريق الملك سلمان بن عبدالعزيز ومن الجهة الجنوبية الطريق الدائري الشمالي، ومن الجهة الشرقية طريق المطار، ومن الجهة الجنوبية طريق العليا الذي يقع عليه العقار مباشرة
افصاح	وفيما ما تم الإفصاح عنه في المادة "ض 4" والمادة "ف" من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بانعي الأصول العقارية أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بمبنى الصحافة الثاني. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بمبنى الصحافة الثاني.

جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 م.

اسم العقار	مستودعات الجائر						
نوع العقار	مستودعات						
المدينة	الرياض						
الحي	المصانع						
الشارع	-						
احداثيات الموقع	24°33'48.3"N 46°44'29.8"E						
كروكي الموقع							
مساحة الارض (م ²)	13,544.45						
مساحة البناء (م ² , حسب رخصة البناء)	11,970						
تكلفة شراء العقار (ريال)	27,281,887.81						
الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)	1,747,000						
نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)	نظراً لطبيعة هذا العقار وتنوع مستأجرية وبسبب عدد العقود الكبير والتي يتعذر عرضها جميعاً، فقد تم دمج العقود حسب الفترة الإيجارية <table border="1"> <tr> <th>عدد العقود</th> <th>القيمة سنويا</th> <th>مستأجرين 1-3 سنوات (28 مستودع)</th> </tr> <tr> <td>28</td> <td>1,747,000</td> <td></td> </tr> </table>	عدد العقود	القيمة سنويا	مستأجرين 1-3 سنوات (28 مستودع)	28	1,747,000	
عدد العقود	القيمة سنويا	مستأجرين 1-3 سنوات (28 مستودع)					
28	1,747,000						
تاريخ إتمام انشاء المبنى (حسب شهادة اتمام البناء)	1427/01/27 هـ الموافق 2006/02/25 م						

عدد الادوار	دور ارضي
انواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)	28 مستودع
نسبة الإشغال للعقار	100%
وصف موقع العقار	يقع العقار في جنوب مدينة الرياض بحي المصانع, ويحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الدائري الجنوبي ومن الجهة الجنوبية حي المنصورية ومن الجهة الشرقية طريق الحائر, ومن الجهة الغربية حي الشفا
افصاح	وفيما ما تم الإفصاح عنه في المادة "ض 4" والمادة "ف" من هذه الشروط والأحكام, يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بانعني الأصول العقارية أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بمستودعات الحائر. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بمستودعات الحائر.

جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 م.

اسم العقار	مستودعات السلي						
نوع العقار	مستودعات						
المدينة	الرياض						
الحي	السلي						
الشارع	الخطاب						
احداثيات الموقع	N 46°50'20.6"E°31.740°24						
كروكي الموقع							
مساحة الارض (م ²)	54,075						
مساحة البناء (م ² , حسب رخصة البناء)	46,158						
تكلفة شراء العقار (ريال)	75,502,675.27						
الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)	5,523,550						
نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)	<p>نظراً لطبيعة هذا العقار وتنوع مستأجرية وبسبب عدد العقود الكبير والتي يتعذر عرضها جميعاً, فقد تم دمج العقود حسب الفترة الإيجارية</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>عدد العقود</th> <th>القيمة سنويا</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19</td> <td>4,016,100</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>1,507,450</td> </tr> </tbody> </table> <p>مستأجرين 1-3 سنوات (29 وحدة) مستأجرين 3-5 سنوات (7 وحدات)</p> <p>(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقد الإيجار الخاص بهذا الأصل العقاري)</p>	عدد العقود	القيمة سنويا	19	4,016,100	8	1,507,450
عدد العقود	القيمة سنويا						
19	4,016,100						
8	1,507,450						
تاريخ إتمام انشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	1414/01/06 هـ الموافق 1993/07/25 م						
عدد الادوار	دور ارضي						

26 مستودع مقسمة الى 36 وحدة	انواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)
100%	نسبة الإشغال للعقار
يقع العقار في جنوب شرق مدينة الرياض بحي السلي، يحد منطقة العقار من الجهة الشمالية شارع ابو عبيدة عامر بن الجراح، ومن الجهة الجنوبية امتداد الطريق الدائري الثاني، ومن الجهة الشرقية الطريق الدائري الثاني، ومن الجهة الغربية الطريق الدائري الشرقي.	وصف موقع العقار
وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "4" والمادة " ف " من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بائعي الأصول العقارية أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بمستودعات السلي. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بمستودعات السلي.	افصاح

جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 م.

ملخص الأصول العقارية: عقد المنفعة.

منفعة الربع		اسم العقار
تجاري		نوع العقار
الرياض		المدينة
الربع		الحي
طريق الملك عبدالعزيز		الشارع
24°47'16.9"N 46°39'31.9"E		احداثيات الموقع
		كروكي الموقع
2,450		مساحة الارض (م ²)
1,413.26		مساحة البناء (م ² حسب رخصة البناء)
1,483,658.95		تكلفة شراء المنفعة (ريال)
1,098,700		الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)
المدة	القيمة سنويا	نيزة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)
من 1432/04/01 هـ الموافق 2011/03/06 م إلى 1442/03/30 هـ الموافق 2020/11/15 م	160,000	
من 2011/08/01 هـ الموافق 1432/09/02 هـ إلى 2021/08/01 هـ الموافق 1442/12/23 هـ	370,700	
من 1432/09/01 هـ الموافق 2011/07/31 م إلى 1442/09/01 هـ الموافق 2021/04/12 م	165,000	
من 1434/04/01 هـ الموافق 2013/02/11 م إلى 1442/04/01 هـ الموافق 2020/11/15 م	25,000	
من 1438/01/01 هـ الموافق 2016/10/02 م إلى 1444/01/01 هـ الموافق 2022/07/29 م	158,000	
من 1435/07/17 هـ الموافق 2014/04/30 م إلى 1440/07/16 هـ الموافق 2019/03/22 م	220,000	
(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)		
إن عقد استئجار المنفعة يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية وتكون على النحو التالي		تكلفة استئجار عقد المنفعة (ريال)
تبدأ من	تنتهي في	
1435/04/01 هـ	1439/04/01 هـ	450,000
الموافق 2014/02/01 م	الموافق 2017/12/19 م	
1439/04/01 هـ	1443/04/01 هـ	500,000
الموافق 2017/12/19 م	الموافق 2021/11/06 م	
1432/11/26 هـ الموافق 2011/10/23 م (بناءً على تاريخ إطلاق التيار الكهربائي)*		تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب تاريخ إطلاق التيار الكهربائي)
3 أدوار (دور ارضي + دور ميزانين + ملحق علوي)		عدد الادوار
6 معارض		انواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)

نسبة الإشغال للعقار	%100
وصف موقع العقار	يقع العقار في شمال مدينة الرياض بحي الربيع ويحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الامام سعود بن فيصل ومن الجهة الجنوبية طريق الدائري الشمالي ومن الجهة الشرقية طريق الملك عبدالعزيز ومن الجهة الغربية طريق الملك فهد
نبذة عن عقد المنفعة	إن هذا العقار غير مملوك للصندوق، وإنما تم شراء عقد المنفعة من المستفيد الحالي، المدة المتبقية في عقد الانتفاع للعقار هي خمسة سنوات. يتم العمل حالياً على إصدار شهادة إتمام البناء الخاصة بمنفعة الربيع، علماً بأن عدم الحصول عليها قد يؤدي إلى عدم قدرة مستأجر الوحدات العقارية في منفعة الربيع في استخراج رخص البلدية الخاصة بأنشطتهم والذي بدوره قد يؤثر بشكل سلبي على التدفقات والعوائد النقدية لمنفعة الربيع مما قد يكون له تأثير سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل
ملاحظات إضافية	إن عقد المستأجر 4 يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية منصوص عليها في العقد الموقع مع المؤجر وتكون على النحو التالي: من 1439/04/01 هـ الموافق 2017/12/19م إلى 1442/04/01 هـ الموافق 2020/11/16 م زيادة بنسبة 10% لتصبح القيمة (27,500) ريال سنوياً . إن عقد المستأجر 5 يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية منصوص عليها في العقد الموقع مع المؤجر وتكون على النحو التالي : من 1439/01/01 هـ الموافق 2017/09/21 م إلى 1444/01/01 هـ الموافق 2022/07/29 م زيادة وتصبح القيمة (173,800) ريال سنوياً .
افصاح	وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "ض 4" والمادة "ف" من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بانعي الأصول العقارية أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بمنفعة الربيع. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بمنفعة الربيع.

* لا يوجد حالياً شهادة إتمام بناء وجاري العمل حالياً على استخراجها.
جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05 الموافق 2017/03/01م.

اسم العقار	منفعة القدس
نوع العقار	تجاري - مكتبي
المدينة	الرياض
الحي	القدس
الشارع	طريق الملك عبدالله بن عبدالعزيز
احداثيات الموقع	24°45'36.0"N 46°44'25.0"E
كروكي الموقع	
مساحة الارض (م ²)	895.5
مساحة البناء (م ² , حسب رخصة البناء)	1,257.84
تكلفة شراء المنفعة (ريال)	2,243,692.91
الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)	640,000

المدة	القيمة سنويا		
من 1435/05/01 هـ الموافق 2014/03/02م إلى 1445/04/30 هـ الموافق 2023/11/13م	150,000	المستأجر 1 (1 معرض)	نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)
من 1435/12/01 هـ الموافق 2014/09/25م إلى 1440/11/30 هـ الموافق 2019/08/01م	120,000	المستأجر 2 (1 معرض)	
من 1436/07/01 هـ الموافق 2015/04/19م إلى 1441/06/30 هـ الموافق 2020/02/23م	120,000	المستأجر 3 (1 معرض)	
من 1436/10/22 هـ الموافق 2015/07/08م إلى 1441/10/21 هـ الموافق 2020/05/13م	100,000	المستأجر 4 (3 مكاتب)	
من 1438/01/01 هـ الموافق 2016/10/02م إلى 1442/12/30 هـ الموافق 2021/08/08م	150,000	المستأجر 5 (1 معرض)	
يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري			
إن عقد استئجار المنفعة يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية وتكون على النحو التالي		تبدأ من	تنتهي في
		1432/11/10 هـ الموافق 2011/10/07 م	1442/11/10 هـ الموافق 2021/06/19 م
		1442/11/10 هـ الموافق 2021/06/19 م	1448/11/10 هـ الموافق 2027/04/16 م
		275,000	350,000
		تاريخ إتمام انشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	
		عدد الادوار	
		انواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)	
		نسبة الإشغال للعقار	
		وصف موقع العقار	
		نبذة عن عقد المنفعة	
		ملاحظات إضافية	
		افصاح	

جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 م.

منفعة وادي لبن		اسم العقار
سكني - تجاري		نوع العقار
الرياض		المدينة
ظهرة لبن		الحي
الشففا		الشارع
24°38'06.8"N 46°34'08.2"E		احداثيات الموقع
		كروكي الموقع
895.5		مساحة الارض (م ²)
1,645.02		مساحة البناء (م ² , حسب رخصة البناء)
1,375,978.49		تكلفة شراء المنفعة (ريال)
570,000		الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)
المدة	القيمة سنويا	نيزة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)
من 1435/12/15 هـ الموافق 2014/10/09م إلى 1440/12/14 هـ الموافق 2019/08/15م	90,000	
من 1435/12/01 هـ الموافق 2014/09/25م إلى 1445/11/30 هـ الموافق 2024/06/06م	180,000	
من 1436/09/01 هـ الموافق 2015/06/17م إلى 1446/08/30 هـ الموافق 2025/02/27م	180,000	
من 1438/03/15 هـ الموافق 2016/12/14م إلى 1448/03/14 هـ الموافق 2026/08/27م	120,000	
(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقود الإيجار الخاصة بهذا الأصل العقاري)		
تنتهي في 1449/04/29 هـ الموافق 2027/09/30م	تبدأ من 1433/08/30 هـ الموافق 2012/07/18م	تكلفة العقد سنويا 200,000
1436/03/07 هـ الموافق 2014/12/28م		تاريخ إتمام انشاء المبنى (حسب شهادة اتمام البناء)
4 أدوار (دور ارضي + دور ميزانين + دور أول + ملحق علوي)		عدد الادوار
4 معارض, 6 وحدات سكنية		انواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)
100%		نسبة الإشغال للعقار
يقع العقار جنوب غرب مدينة الرياض بحي وادي لبن, ويحد المنطقة من الجهة الشمالية شارع الطائف ومن الجهة الجنوبية طريق الشفا ومن الجهة الشرقية الطريق رقم 40 الرابط بين العاصمة الرياض والطائف ومكة المكرمة ومن الجهة الغربية شارع نجران		وصف موقع العقار
إن هذا العقار غير مملوك للصندوق، وإنما تم شراء عقد المنفعة من المستفيد الحالي، المدة المتبقية في عقد الانتفاع للعقار هي عشرة سنوات.		نيزة عن عقد المنفعة
إن عقد المستأجر 2 يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية منصوص عليها في العقد الموقع مع المؤجر وتكون على النحو التالي: • من 1441/09/01 هـ الموافق 2020/04/23م إلى 1446/08/30 هـ الموافق 2025/02/28م تصح القيمة الإيجارية (200,000) سنوياً. إن عقد المستأجر 3 يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية موافق عليها من قبل المستأجر بناءً على العقد الموقع مع المؤجر وتكون على النحو التالي: • من 1440/12/01 هـ الموافق 2019/08/02م إلى 1445/11/30 هـ الموافق 2025/02/28م زيادة بنسبة 10% لتصبح القيمة (198,000) ريال سنوياً. إن عقد المستأجر 3 يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية منصوص عليها في العقد الموقع مع المؤجر وتكون على النحو التالي: • من 1441/03/15 هـ الموافق 2019/11/12م إلى 1448/03/15 هـ الموافق 2026/08/28م زيادة لتصبح القيمة (140,000) ريال سنوياً.		ملاحظات إضافية

افصاح
 وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "ض 4" والمادة " ف " من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بانعني الأصول العقارية أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بمنفعة وادي لبن. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بمنفعة وادي لبن.
 جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 م.

منفعة الضباب		اسم العقار
تجاري - مكتبي		نوع العقار
الرياض		المدينة
المربع		الحي
الامام عبدالله بن فيصل بن تركي		الشارع
24°39'38.0"N 46°42'33.4"E		احداثيات الموقع
		كروكي الموقع
774.5		مساحة الارض (م²)
3,060.48		مساحة البناء (م² حسب رخصة البناء)
5,927,493.04		تكلفة شراء المنفعة (ريال)
1,050,000		الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)
المدة	القيمة سنويا	نبة عن عقود الإيجار الحالية (ريال) المستأجر 1 (المبنى بالكامل) (يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقد الإيجار الخاص بهذا الأصل العقاري)
من 1435/11/01 هـ الموافق 2014/08/26 م إلى 1445/11/01 هـ الموافق 2024/05/08 م	1,050,000	
إن عقد استئجار المنفعة يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية وتكون على النحو التالي		تكلفة استئجار عقد المنفعة (ريال)
تبدأ من 1443/02/01 هـ الموافق 2021/09/08 م تنتهي في 1443/02/01 هـ الموافق 2021/09/08 م	200,000	
تبدأ من 1443/02/01 هـ الموافق 2021/09/08 م تنتهي في 1453/02/01 هـ الموافق 2031/05/22 م	350,000	
1438/01/23 هـ الموافق 2016/10/24 م		تاريخ إتمام انشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)
8 أدوار (قبو + دور ارضي + 6 أدوار متكررة)		عدد الادوار
18 مكتب و 4 معارض		انواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)
100%		نسبة الإشغال للعقار
يقع العقار جنوب مدينة الرياض بحي المربع، ويحد المنطقة من الجهة الشمالية شارع الامام عبدالله بن فيصل بن تركي ومن الجهة الجنوبية طريق الوشم ومن الجهة الشرقية شارع الامير عبدالعزيز بن مساعد بن جلوي ومن الجهة الغربية طريق الملك فيصل و يليه الملك فهد		وصف موقع العقار
إن هذا العقار غير مملوك للصندوق، وإنما تم شراء عقد المنفعة من المستفيد الحالي، المدة المتبقية في عقد الانتفاع للعقار هي خمسة عشر سنة.		نبة عن عقد المنفعة

وفيما عدا ما تم الإفصاح عنه في المادة "ض 4" والمادة "ف" من هذه الشروط والأحكام، يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب لمصالح بانعي الأصول العقارية أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بمنفعة الضباب. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهري لمصالح مدير الصندوق ومصالح أي مستأجر لأصول عقارية تشكل عوائدها 10% أو أكثر من العوائد الإيجارية السنوية لأصول الصندوق وذلك فيما يتعلق بمنفعة الضباب.

افصاح

جميع الأرقام الموضحة أعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 م.

3- عوائد الإيجارات السابقة و المستهدفة لكل عقار/منفعة.

متوسط عوائد الإيجارات المستهدفة للصندوق (2018-2017)	*2018		*2017		2016		اسم العقار/المنفعة
	النسبة (عائد الإيجار/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)	النسبة (عائد الإيجار/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	عوائد الإيجارات المستهدفة (ريال)	النسبة (عائد الإيجار/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	عوائد الإيجارات (ريال)	
17,653,850	32.6%	17,653,850	33.8%	17,653,850	28.7%	12,887,653	جينكس المعذر
3,688,290	7.3%	3,969,540	6.5%	3,407,040	4.7%	2,108,373	جينكس الربيع
8,206,300	15.2%	8,206,300	15.7%	8,206,300	18.3%	8,206,300	برج المحمدية
4,006,910	8.6%	4,675,000	6.4%	3,338,820	7.4%	3,338,820	معارض التخصصي
4,312,660	8.0%	4,312,660	8.3%	4,312,660	9.6%	4,312,660	برج الصحافة 1
4,670,000	8.6%	4,670,000	8.9%	4,670,000	10.4%	4,670,000	برج الصحافة 2
1,747,000	3.2%	1,747,000	3.3%	1,747,000	3.3%	1,481,167	مستودع الحائر
5,523,550	10.2%	5,523,550	10.6%	5,523,550	10.5%	4,708,319	مستودع السلي
1,107,850	2.1%	1,117,000	2.1%	1,098,700	2.4%	1,098,700	منفعة الربيع
647,500	1.2%	655,000	1.2%	640,000	1.2%	527,500	منفعة القدس
570,000	1.1%	570,000	1.1%	570,000	1.3%	570,000	منفعة وادي لبن
1,050,000	1.9%	1,050,000	2.0%	1,050,000	2.3%	1,050,000	منفعة الضباب
53,183,910	100.0%	54,149,900	100.0%	52,217,920	100.0%	44,959,492	المجموع
%8.67	%8.82	%8.51	العائد الإجمالي المستهدف**				
%6.92	%7.08	%6.76	العائد الصافي المستهدف***				

* تم احتساب العوائد المستهدفة بحسب العقود الموقعة حالياً وبافتراض أن جميع العقود مستمرة أو مجددة تلقائياً بنفس شروط العقد .

**العائد الإجمالي المستهدف:

- تم احتساب العائد الإجمالي المستهدف على أساس سعر الوحدة والمتمثل بعشرة ريالات للوحدة وذلك بحسب قيمة أصول الصندوق المستهدفة حالياً والبالغة 613,700,000 ريال سعودي.
- العوائد الاجمالية المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها قبل خصم جميع الرسوم والمصاريف المتعلقة بالصندوق.

- إن بعض العوائد والإيجارات المتعلقة بالصندوق والمذكورة في الجدول اعلاه معرضة للتغيير خلال عمر الصندوق مما يترتب عليه تغير في العائد الإجمالي المستهدف.
- ***العائد الصافي المستهدف:
- العوائد الصافية المذكورة في الجدول أعلاه تم احتسابها بعد خصم جميع الرسوم والمصاريف النقدية المتعلقة بالصندوق حيث لم يتم خصم المصاريف غير النقدية كمخصصات الإهلاك للأصول الثابتة.
- إن بعض الرسوم و المصاريف النقدية المتعلقة بالصندوق والمذكورة في المادة "ر" من هذه الشروط والأحكام معرضة للتغيير خلال عمر الصندوق مما يترتب عليه تغير في العائد الصافي المستهدف.
- إن بعض العوائد والإيجارات المتعلقة بالصندوق والمذكورة في الجدول اعلاه معرضة للتغيير خلال عمر الصندوق مما يترتب عليه تغير في العائد الصافي المستهدف.

2. سياسات تركيز الاستثمار.

يهدف الصندوق إلى الاستثمار في أصول عقارية داخل المملكة العربية السعودية قابلية لتحقيق دخل تأجيري دوري والتي من المتوقع أن تدر عوائد على رأس المال المستثمر. كما أنه سيتم اختيار المناطق/المدن التي تتميز بسماوات استثمارية إيجابية ونمو في أنشطة الأعمال وتدفق في الاستثمارات بشكل إيجابي، و نمو في العرض و الطلب و كذلك لديها بنية تحتية جيدة (حسب تقدير مدير الصندوق المعقول وذلك بعد الأخذ بالإعتبار التقارير الصادرة في هذا الشأن من مقيمين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين). و على الرغم من أن الاستثمارات الأولية للصندوق الواردة في الملخص التعريفي لهذه الشروط والأحكام تقع جميعها في مدينة الرياض، إلا أنه وعلى سبيل تنوع الاستثمارات، يجوز للصندوق الاستثمار بباقي مناطق/مدن المملكة، بالإضافة إلى إمكانية الاستثمار بحد أقصى 25٪ من القيمة الاجمالية لأصول الصندوق في العقارات الواقعة خارج المملكة . كما أنه لا يوجد أي قيود أخرى حول تركيز أو تنوع الإستثمار في أصل/أصول عقارية أو منطقة جغرافية محددة أو نسبة ذلك التركيز/التنوع من حجم الصندوق ككل.

3. صلاحية الصندوق في الاقتراض.

لا يوجد أي قروض أو تمويل عند إنشاء/بدء عمل الصندوق، كما يحق لمدير الصندوق أن يلجأ للحصول على تمويل في الحالات التي يقرها مجلس إدارة الصندوق بحيث ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.

4. وسائل و كيفية استثمار النقد المتوفر في الصندوق.

يحق لمدير الصندوق ووفقاً لتقديره الخاص باستثمار السيولة المتاحة وغير المستخدمة متى ما دعت الحاجة (ويحد أقصى 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة) في واحدة أو أكثر من الإستثمارات المذكورة بالجدول أدناه:

نوع الاستثمار**	الحد الأدنى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة	الحد الأعلى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة
سيولة نقدية	0%	25%
صناديق أسواق النقد المطروحة طرْحاً عاماً و المرخصة من قبل الهيئة.	0%	25%
صفقات المرابحة والودائع قصيرة الأجل بالريال السعودي لدى المصارف المرخصة من قبل مؤسسة النقد العربي السعودي والعاملة في المملكة العربية السعودية* .	0%	25%
أسهم الشركات المتداولة و المطروحة طرْحاً عاماً في أسواق المال السعودية والمرخصة من الهيئة.	0%	25%
وحدات الصناديق العقارية المتداولة المطروحة طرْحاً عاماً في أسواق المال السعودية و المرخصة من الهيئة.	0%	25%
أدوات الدين المتداولة و المطروحة طرْحاً عاماً في أسواق المال السعودية و المرخصة من الهيئة.	0%	25%

* سيتم اختيار المصارف بقرار من مدير الصندوق حيث أنه لن يلتزم بأي تصنيف ائتماني محدد وذلك طالما أن تلك المصارف مرخصة وعاملة في المملكة.
** الإستثمار مع الطرف النظير الواحد لن يتجاوز 25% من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مدققة.

خ. مخاطر الاستثمار في الصندوق:

خ. 1. ملخص مخاطر الصندوق.

خ. 1.1. المخاطر المتعلقة بالصندوق

• التركيز الجغرافي لاستثمارات الصندوق

تتركز جميع استثمارات الصندوق في أصول عقارية تقع في المملكة العربية السعودية. ونتيجة لذلك، فإن إيرادات الصندوق وصافي الدخل ترتبط بالطلب على المساحات المكتبية والسكنية والتجارية في المملكة العربية السعودية. وقد يؤثر أي هبوط في مستوى الطلب للوحدات العقارية عامةً في المملكة العربية السعودية على أداء الصندوق وقيمة وحداته بشكل أكبر مما لو كانت استثمارات الصندوق في أصول عقارية موزعة على بقعة جغرافية أكبر. وهناك إمكانية للاستثمار بحد أقصى 25% من القيمة الاجمالية لأصول الصندوق في العقارات الواقعة خارج المملكة، ما قد يعرض الصندوق لمخاطر التركيز في حال كانت تلك الاستثمارات في دولة معينة أو عدة دول تتبع لمنطقة جغرافية معينة.

• عدم وجود ماضي تشغيلي سابق للصندوق

تم تأسيس الصندوق حديثاً دون ماضي تشغيلي سابق يمكن المستثمرين المحتملين من التنبؤ بالأداء المستقبلي للصندوق. كما أن النتائج السابقة لصناديق مماثلة أو الأداء السابق للأصول العقارية محل استحواذ الصندوق ليست بالضرورة مؤشراً على أداء الصندوق في المستقبل، حيث سيعتمد مالكو الوحدات بشكل كبير على قرارات وجهود مدير الصندوق في إدارة استراتيجية الصندوق وشؤونه وزيادة حجم العوائد على رأس المال المستثمر. وبالتالي، فإن حادثة نشأة الصندوق قد تؤثر بشكل سلبي على توقعات مدير الصندوق وبالتالي على عوائد الوحدات.

• الاعتماد على الموظفين الرئيسيين لمدير الصندوق

سيعتمد الصندوق على خدمات الإدارة والاستشارات التي يقدمها موظفي مدير الصندوق. وقد يكون من الصعب استبدال بعض الموظفين الرئيسيين، وخاصة في الإدارة العليا لمدير الصندوق. وفي حالة ترك أحد هؤلاء الموظفين العمل ولم يكن مدير الصندوق قادراً على إيجاد بديل مناسب له/لها، فإن أداء أعمال الصندوق قد تتأثر بشكل سلبي.

• مخاطر السيولة

يعتمد المستثمرون عادة إلى الإبقاء على استثماراتهم والاعتماد على العوائد المستحقة على رأس المال المستثمر. ولكن في حالات أخرى يرغب بعض المستثمرين في تسهيل استثماراتهم تبعاً لعوامل كثيرة، بما في ذلك إيرادات وقيمة الأصول العقارية، والأداء العام للصندوق والسوق الخاص بأدوات استثمار مماثلة. ونظراً لأن كمية السيولة لوحدات صناديق الاستثمار العقار المتداولة قد تكون أقل من نظيرتها لأسهم الشركات المتداولة، فإنه من المحتمل أن يواجه المستثمر في وحدات الصندوق صعوبة بالتخارج وتسييل وحداته في الصندوق بسعر أعلى من سعر الشراء الأصلي أو من السعر الذي يعرضه ذلك المستثمر مما قد يؤدي إلى تخارج المستثمر من الصندوق بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.

• مخاطر الخبرة المحدودة

يملك مدير الصندوق خبرة محدودة في إدارة صناديق الاستثمار العقاري المتداولة. وبالنظر إلى أن التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة قد صدرت مؤخراً وبالتالي يبقى كيفية تطبيقها إلى حد ما مجهولاً، فقد يضطر مدير الصندوق إلى قضاء وقت وجهد كبير في التأكد من التزام الصندوق بالمتطلبات النظامية الصادرة عن هيئة السوق المالية والسوق المالية السعودية وبالتالي، فإن إخفاق مدير الصندوق في تطبيق تلك المتطلبات بالشكل المطلوب قد يؤدي إلى تأثير سلبي على عمليات الصندوق ومركزه المالي وعائدات مالكي الوحدات.

• مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية

قد يتعرض تداول الوحدات لعوامل تؤدي إلى حدوث تقلبات في قيمتها منها العوامل التي قد تؤثر سلباً على أسواق الأسهم المحلية والعالمية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل واتجاهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة. وبناء عليه، فإن شراء الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات لا سيما وأن ذلك قد يؤدي إلى صعوبة تخارج المستثمر من الصندوق أو تخارجه بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.

• مخاطر زيادة رأس مال الصندوق

في حال قرر مدير الصندوق مع مالكي الوحدات زيادة رأس مال الصندوق من خلال إصدار وحدات جديدة، فإن إصدار هذه الوحدات الجديدة سوف يؤدي إلى تخفيض الحصص النسبية لمالكي الوحدات في ذلك الحين إلى حد ما وذلك ما لم يمارس مالكي الوحدات في ذلك الحين حقوقهم في حقوق الأولوية الخاصة بالوحدات، وقد تؤدي زيادة رأس المال إلى تأثير قيمة الوحدات بشكل سلبي مما يؤثر بشكل سلبي على استثمارات مالكي الوحدات غير الممارسين لحق الأولوية بالاشتراك في زيادة رأس المال.

• مخاطر عدم تحقيق عوائد على الاستثمار

لن يكون هناك أي ضمان بأن الأعمال التشغيلية لأصول الصندوق ستكون مدرة للأرباح، أو أن الصندوق سينجح في تجنب الخسائر، كما لن يكون للصندوق بشكل عام أي مصدر للأموال ليدفع منها توزيعات على مالكي الوحدات بخلاف العوائد من الإيجارات و العائدات الرأسمالية التي من الممكن أن تأتي من تشغيل أصول الصندوق أو بيع بعض أو كل أصوله. وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيقوم بتحقيق عوائد على استثمارات مالكي الوحدات في الصندوق وأنه من الممكن أن يخسر المستثمرين في الصندوق كل أو بعض رؤوس أموالهم المستثمرة في الصندوق.

• مخاطر إلغاء إدراج / تعليق الوحدات

هناك مخاطر بأن تقوم هيئة السوق المالية بإلغاء إدراج الصندوق أو تعليق تداوله في أي وقت إذا رأت الهيئة أن ذلك ضروري لحماية مالكي الوحدات أو الحفاظ على تنظيم السوق أو إذا رأت أن مدير الصندوق أو أمين الحفظ أخفق بشكل جوهري. كما يحق للسوق المالية السعودية تعليق تداول الوحدات بالسوق حسب المادة السادسة والثلاثون من قواعد الإدراج، كما يجوز أيضاً للهيئة إلغاء الإدراج أو تعليقه إذا أخفق الصندوق في الوفاء بمعايير السيولة الموضحة في الفقرة (ب) من المادة الحادية عشر من الباب الثاني في قواعد الإدراج وكذلك في الفقرة الفرعية رقم (2) من الفقرة (ب) من المادة (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

• مخاطر التمويل

من المحتمل أن يتم تمويل أصول الصندوق، مما قد يؤثر سلباً على قيمة الدخل الذي يجنيه الصندوق والحد من مرونة الصندوق. بالإضافة إلى ذلك ففي حالة التمويل تتعاضد الزيادات والانخفاضات في قيمة وحدات الصندوق العقارية. إن استخدام التمويل يخلق فرصة للصندوق لزيادة العائدات ولكنه في نفس الوقت يؤدي إلى زيادة الخطر المالي وقد يؤدي إلى تعريض الصندوق واستثمارته إلى عوامل سلبية معينة مثل ارتفاع تكلفة التمويل و التي قد تؤدي لتراجع الأرباح والتوزيعات وأحياناً العوائد . علاوةً على ذلك، فإنه يمكن رهن أصول الصندوق إلى مقرض، وذلك فقط لمصلحة الصندوق دون حق الرجوع على مالكي الوحدات، ويمكن أن يقوم ذلك المقرض بالمطالبة بالأصول المرهونة فور حدوث أي تخلف عن السداد من قبل الشركة ذات الغرض الخاص أو من قبل مدير الصندوق أو الصندوق ذاته.

خ . 1 . 2 المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق

• المخاطر العامة للاستثمار العقاري

يكون العائد على الاستثمارات العقارية عرضة للعديد من العوامل المترابطة فيما بينها، بما فيها التغييرات السلبية في الظروف الاقتصادية المحلية أو الإقليمية أو الدولية، والظروف السلبية في السوق المحلية، والظروف المالية لمستأجري ومشتري وبائعي العقارات، والتغييرات في مصروفات التشغيل، والقوانين واللوائح البيئية، وقوانين تقسيم المناطق وغيرها من القوانين الحكومية والسياسات المالية، وأسعار الطاقة، والتغيرات في مدى الإقبال النسبي على مختلف أنواع ومواقع العقارات، والمخاطر الناتجة عن الاعتماد على التدفقات النقدية ومشاكل ومخاطر التشغيل الناشئة عن توفر بعض مواد البناء، بالإضافة إلى الظروف القاهرة، والخسائر غير القابلة للتأمين وغيرها من العوامل الخارجة عن سيطرة مدير الصندوق. قد يساهم أي من هذه العوامل في التسبب بمخاطر جوهريّة تؤثر سلباً على قيمة أصول الصندوق وقدرة الصندوق على توليد أي عوائد على استثماراته.

• التقلبات في قيمة العقارات ونقص السيولة

تعتبر العقارات من فئة الأصول غير السائلة، وتتقلب درجة سيولتها تبعاً للطلب والرغبة في هذا النوع من الاستثمارات. وإن كان الصندوق بحاجة لتسييل استثماراته العقارية في وقت غير مناسب، فقد تكون عائدات الصندوق من ذلك أقل من القيمة الدفترية الإجمالية لممتلكاته العقارية. وبالتالي، فإن أي تأخير أو صعوبة قد يواجهها الصندوق في التصرف في أصوله قد تؤثر سلباً وبشكل كبير على العائد النهائي- إن وجد- الذي يحصل

• إمكانية الطعن في ملكية الصندوق للأصول العقارية

لا توجد حتى تاريخ هذه الشروط والأحكام سجلات عقارية مركزية فعالة وملزمة في مدينة الرياض، كما أن صكوك الملكية لا تمثل بالضرورة كامل حقوق التصرف في ملكية العقار وقد تكون عرضة للطعن حيث أن المحاكم السعودية لا تعترف عادةً بدفاع المشتري "حسن النية" ضد المطالبات العقارية. علاوة على ذلك، فإن وجود عقد بين شخصين لا يمكن بالضرورة أحدهما في مطالبة الآخر بإعادة ملكية الأصل العقاري محل التعاقد. وعليه فإن الأصول العقارية التي يستحوذ عليها الصندوق قد تكون عرضة لأي منازعات قانونية تتعلق بملكية تلك الأصول والتي قد تضعف بدورها قدرة الصندوق على التصرف في الأصول العقارية أو نقلها بشكل خالي من الرهن والقيود، وقد يتسبب ذلك في بعض الحالات بخسارة الصندوق لملكية الأصول العقارية التي اعتقد بأن الاستحواذ عليها تم بصورة قانونية. فضلاً عن ذلك، قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات حول الملكية بشكل جوهري على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.

• إمكانية عدم اكتمال تطوير مشروع عقار التخصصي في الإطار الزمني المتوقع أو ضمن الميزانية المتوقعة.

يخضع الانتهاء من تطوير مشروع عقار التخصصي الواردة بياناته في الصفحة 17 من هذه الشروط والأحكام لعدد من المخاطر، بما في ذلك :

- (1) تأخر الجهات الحكومية ذات العلاقة في منح التصاريح والموافقات الحكومية والتنظيمية اللازمة لاتمام تطوير مشروع عقار التخصصي أو رفض تلك الجهات إصدار التراخيص والموافقات آفة الذكر.
- (2) تخلف مفاولي تطوير مشروع عقار التخصصي أو اخفاقهم في استكمال أعمال البناء في الوقت المحدد وفي حدود الميزانية المتفق عليها.
- (3) نقص مواد البناء والمعدات والعمالة.

ولا يوجد ضمان بأن الانتهاء من تطوير مشروع عقار التخصصي سيتم في الإطار الزمني المتوقع، سواء كان ذلك نتيجة للعوامل المذكورة أعلاه أو لأي سبب آخر، وقد يكون لعدم القدرة على إكماله ضمن الإطار الزمني أو الميزانية المتوقعة تأثير سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

• إمكانية زيادة المنافسة في قطاعي العقارات والضيافة في المملكة

يتسم القطاع العقاري في المملكة بقوة التنافس بين شركات التطوير العقاري العالمية والمحلية. كما أن قطاع الأجنحة الفندقية يتسم أيضاً بالتنافسية المرتفعة وعليه فإن الصندوق سيواجه منافسة من مصادر عديدة، بما في ذلك مزودي خدمات الشقق والأجنحة الفندقية أو المساحات المكتبية أو التجارية الواقعة مباشرة بالقرب من الأصول العقارية. ولا يوجد ضمان بأن أعمال الصندوق لن تتأثر بالمنافسين الحاليين والمستقبليين في المملكة. وقد يكون للفشل في المنافسة الفعالة مع هؤلاء المنافسين أثر سلبي جوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

• اعتماد إيرادات الإيجار المستقبلية للصندوق على قدرته في اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وإدارته الفعالة للأصول العقارية

يتمثل جزء كبير من دخل الصندوق في إيرادات تأجير المكون المكتبي، ومكون التجزئة والأجنحة الفندقية. ولا يوجد أي ضمان بأن الصندوق سيكون قادراً على اجتذاب والإبقاء على مستأجرين ملائمين وفقاً للشروط والأوضاع التي يسعى إليها. وعلاوة على ذلك، فإن الاستقرار المالي للمستأجرين لدى الصندوق قد يؤثر على الأداء المالي للصندوق. كما أن الاستقرار المالي للمستأجرين قد يتغير بمرور الوقت نتيجة لعوامل تتصل مباشرة بالمستأجرين أو الاقتصاد الكلي للمملكة، مما قد يؤثر على قدرتهم على دفع مبالغ الإيجار. بالإضافة إلى ذلك، قد يتكبد الصندوق تكاليف ذات صلة بالإبقاء على المستأجرين الحاليين واجتذاب مستأجرين جدد، والتكاليف والوقت الذي يتطلبه تطبيق الحقوق المنصوص عليها في عقد الإيجار مع المستأجر المتعثر، بما في ذلك تكاليف الإخلاء وإعادة التأجير، والتي قد تكون كبيرة. وقد يكون للإخفاق في اجتذاب والإبقاء على المستأجرين المناسبين أثر سلبي جوهري على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل، كما قد يؤثر سلباً على قيمة الأصول العقارية.

• إمكانية خضوع الصندوق لبعض التكاليف الثابتة التي لن تنخفض مع انخفاض الإيرادات

قد تنخفض الإيرادات والدخل التشغيلي الذي سيرد إلى الصندوق نتيجة للتغيرات السلبية المختلفة التي تؤثر على الأصول العقارية أو المستأجرين لدى الصندوق وعملاء الضيافة. وتجدر الإشارة إلى أن بعض النفقات الرئيسية للصندوق بما في ذلك رسوم الإدارة وتكاليف الصيانة والتكاليف التشغيلية للأصول العقارية لن تخفض

تعباً لانخفاض الإيرادات. وبالتالي، إذا انخفضت الإيجارات والدخل التشغيلي بينما ظلت التكاليف كما هي، فإن إيرادات الصندوق والأموال المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات قد تنخفض.

• اعتماد الصندوق على دعم تشغيلي كبير من مدير الأملاك

ستتم إدارة الأصول العقارية بواسطة مؤسسة مداد الخير للعقارات وفقاً لاتفاقية إدارة وتشغيل عقار موقعة بين كل من مدير الصندوق ومؤسسة مداد الخير للعقارات. وقد يكون لتأخر أو فشل مؤسسة مداد الخير للعقارات في الوفاء بالتزاماتها تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

• الأثر السلبي لعدم وجود أو عدم الالتزام بالموافقات التنظيمية ومتطلبات الترخيص على الأصول العقارية

كجزء من تشغيل الأصول العقارية، يجب الحصول على جميع الموافقات التنظيمية والتراخيص اللازمة لذلك للتشغيل. ولا يمكن ضمان الحصول على جميع الموافقات التنظيمية ذات الصلة بالأصول العقارية أو تجديدها في الوقت المناسب أو أنه من اللازم الحصول عليها. وعلاوة على ذلك، قد يؤدي انتهاك شروط أي من هذه الموافقات التنظيمية إلى إلغائها أو سحبها، أو تعليقها أو فرض غرامات مالية من قبل السلطات التنظيمية ذات الصلة. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي تعديلات على القوانين واللوائح القائمة قد تفرض اشتراطات غير متوقعة وأكثر تكلفة بحيث ينتج عن التزام الصندوق بهذه القوانين أو اللوائح تكبد نفقات رأسمالية كبيرة أو التزامات أو مسؤوليات أخرى، والتي قد يكون لها تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

وفي هذا الخصوص، تجدر الإشارة إلى أنه يتم العمل حالياً على إصدار شهادة إتمام البناء الخاصة بمنفعة الربيع، علماً بأن عدم الحصول عليها قد يؤدي إلى عدم قدرة مستأجري الوحدات العقارية في منفعة الربيع في استخراج رخص البلدية الخاصة بأنشطتهم والذي بدوره قد يؤثر بشكل سلبي على التدفقات والعوائد النقدية لمنفعة الربيع مما قد يكون له تأثير سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي ونتائج التشغيل.

• إمكانية خضوع الأصول العقارية لضرر جوهري بسبب الكوارث الطبيعية وأسباب أخرى خارجة عن سيطرة مدير الصندوق والتي قد لا يكون التأمين (في حال وجد) عليها كافياً

قد تكون الأصول العقارية عرضة للضرر المادي الناجم عن حريق أو عواصف أو زلازل أو غيرها من الكوارث الطبيعية، أو لأسباب أخرى مثل الإضرابات السياسية. وفي حالة وقوع أي حدث من هذا القبيل، قد يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الأصول العقارية، وكذلك الإيرادات المتوقعة. بالإضافة إلى ذلك، لا يمكن إعطاء ضمان على أن الخسائر الناتجة (بما في ذلك خسارة دخل الإيجار) قد يتم تعويضها بالكامل تحت غطاء التأمين (في حال وجد) وهنالك أنواعاً معينة من المخاطر والخسائر (على سبيل المثال، الخسائر الناجمة عن الإضرابات السياسية، وأعمال الحرب أو بعض الكوارث الطبيعية) قد لا يمكن تأمينها من الناحية الاقتصادية أو بشكل عام. وفي حال وقوع أي من تلك الأحداث - على وجه الخصوص تلك المتعلقة بالخسائر غير المؤمن عليها أو غير القابلة للتأمين عليها أو تلك التي لا تكفي عوائد التأمين لإصلاحها أو تبديلها وقد يكون لذلك تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق، والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

• الطبيعة الموسمية لقطاع الضيافة في الرياض

قد تؤثر الطبيعة الموسمية لقطاع الضيافة في الرياض بشكل سلبي وجوهري على الصندوق حيث تمثل نسبة قطاع الضيافة ما يقارب 20% من إجمالي إيجارات الصندوق، حيث يتسم قطاع الضيافة بطبيعة موسمية مع تسجيل أدنى معدلات الإشغال خلال فصل الصيف وخلال شهر رمضان الفضيل. أمّا أعلى معدلات الإشغال فتكون بشكل عام خلال الربيعين الأول والثاني من العام. ومن المتوقع أن تتسبب هذه الطبيعة الموسمية بتقلبات دورية في عائدات الشقق الفندقية، ومعدلات الإشغال، وأسعار التأجير ومصروفات التشغيل. ولا يمكن للصندوق أن يضمن أنّ التدفقات النقدية ستكون كافية لتعويض أي عجز قد يحدث نتيجة لهذه التقلبات. وبالتالي، قد يكون لتقلبات الأداء المالي الناتجة عن الطبيعة الموسمية لقطاع الضيافة تأثير سلبي وجوهري على الوضع المالي للصندوق والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

• مخاطر وجود مستأجر وحيد لبعض الأصول العقارية

سيستحوذ الصندوق في المرحلة الابتدائية من عمر الصندوق على أصول عقارية ذات مستأجر وحيد. ويتسم هذا النوع من الأصول العقارية على كونه مجهز أو معاد تجهيزه من قبل المستأجر بطريقة تخدم مصالحه بما في ذلك على سبيل المثال القيام ببعض التغييرات على الديكورات الداخلية للأصل العقاري بالشكل الذي يعكس هوية وحاجة المستأجر. وبالتالي، فإنه في حال قرر المستأجر عدم التجديد أو إنهاء عقد الإيجار ذي العلاقة، فقد يجد مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) صعوبة في إعادة تأجير العقار على مستأجر جديد يقوم باستئجار

كامل الأصل العقاري مما يضطر مدير الصندوق (من خلال مدير الأملاك) في البحث عن مستأجرين يقومون باستئجار وحدات عقارية مفرقة من الأصل العقاري وذلك بعد القيام بالتعديلات المطلوبة على الأصل العقاري. وبالتالي، فإن أي تأخير في إيجاد مستأجر أو مستأجرين بديلين والقيام بأي تعديلات داخلية على الأصل العقاري قد يكبد الصندوق نفقات رأسمالية كبيرة أو التزامات أو مسؤوليات أخرى، والذي قد يكون له تأثير جوهري سلبي على أعمال الصندوق والوضع المالي والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

• المخاطر المتعلقة بعقود المنفعة

ينوي الصندوق الاستحواذ خلال المرحلة الابتدائية من عمر الصندوق على بعض الأصول العقارية من خلال نقل منفعتها من المستأجرين الحاليين لها أو المنتفعين بها والتي لا يترتب عليها نقل ملكية الأصل إلى الصندوق. وحيث أن العقود المبرمة بين الملاك الأساسيين المالكين ملكية تامة لهذه الأصول وبين مستأجريها الناقلين لمنفعتهم للصندوق لا تتضمن إعطاء المستأجرين حق نقل أو التنازل عن منفعة الأصول العقارية للغير، فإنه قد يترتب على ذلك قيام الملاك الأساسيين بالطلب من مدير الصندوق بإخلاء هذه الأصول العقارية لعدم وجود أي علاقة تعاقدية بينهم وبين مدير الصندوق وبالتالي، فقد يتسبب ذلك في خسارة الصندوق لملكية حق المنفعة لتلك الأصول العقارية التي اعتقد بأن الاستحواذ على منفعتها تم بصورة قانونية. فضلاً عن ذلك، قد تؤثر هذه المنازعات والخلافات حول الملكية جوهرياً على قيمة الأصول العقارية، وبالتالي على قيمة الوحدات في الصندوق.

• مخاطر سلامة الأصول العقارية والحصول على الموافقات النظامية لتشغيل الأصول العقارية

قد تتضمن عقود إيجار العقارات التي يمتلكها الصندوق التزام المستأجر بإصلاح وصيانة الأصول العقارية، ولذلك سوف يعتمد الصندوق في هذه الحالة على المستأجر بغرض المحافظة على سلامة العقار وتوفير التغطية التأمينية التشغيلية اللازمة والحصول على الموافقات النظامية اللازمة لتشغيل تلك الأصول العقارية. فإذا لم يكن المستأجر قادر على المحافظة على سلامة المبنى وإجراء الصيانة الدورية اللازمة والإبقاء على الموافقات النظامية اللازمة لتشغيل الأصول العقارية في الوقت المناسب، فإن هذا من شأنه أن يضعف قدرة الصندوق على إنجاز أو تشغيل تلك الأصول العقارية مما قد يؤثر بشكل سلبي على أداء الصندوق نتيجة ذلك التأخير.

• مخاطر نزع ملكية الأصول العقارية

إنه من حق الدولة وضع اليد الإيجابي على عقار لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية العملية، يكون سعر الشراء لعقار ما عادة ما يقارب القيمة السوقية. وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإيجابي على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظاماً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن يكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائق أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق نزع الملكية، فقد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.

• مخاطر تغير سياسات الدعم والضرائب

قامت الحكومة مؤخراً بفرض رسوم على الأراضي البيضاء في المملكة العربية السعودية، والمعروفة باسم "رسوم الأراضي البيضاء". وتوفر هذه الرسوم حافزاً للمطورين لتطوير الأراضي غير المستغلة، ولكن من الممكن أن تؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري. بالإضافة إلى ذلك، فإن أي تخفيض في المستقبل للدعم عن الكهرباء والمياه في المملكة، والتغيرات في الضريبة المفروضة على الوافدين والضرائب على التحويلات المالية من الوافدين أو ضريبة القيمة المضافة أو فرض أي ضرائب جديدة على العمالة الوافدة وعائلاتهم قد يقلل من الدخل المتاح وقد تقلل من مستويات الطلب على الأصول العقارية التابعة للصندوق. وعلاوة على ذلك، قد يكون لأي زيادة لحدود أو قيم الإيجارات من قبل الحكومة تأثير سلبي على إيرادات الأصول العقارية وبالتالي التوزيعات النقدية والقيمة السوقية لوحدات الصندوق.

خ. 1. 3 المخاطر الأخرى

• يعتمد الصندوق على اقتصاد المملكة ووضعها في السوق العالمية

سوف تتأثر نتائج الصندوق ووضعها المالي بحالة الاقتصاد في المملكة والأوضاع الاقتصادية العالمية التي تؤثر على اقتصاد المملكة. على الرغم من نموه في القطاعات الأخرى، إلا أن الاقتصاد السعودي لا يزال يعتمد على سعر النفط والغاز في الأسواق العالمية، وبالتالي فإن الانخفاض في أسعار النفط والغاز قد يبطئ أو يعطل الاقتصاد السعودي، كما أن التأثير الناتج على السيولة يمكن أن يؤثر سلباً على الطلب في قطاع العقارات. وبالإضافة إلى ذلك، فإن أي تغيير سلبي في واحد أو أكثر من عوامل الاقتصاد الكلي، مثل سعر الصرف، وأسعار العملات، والتضخم، ومستويات الأجور، والبطالة، والاستثمار الأجنبي والتجارة الدولية، يمكن أن يكون له تأثير

سلبى ومادى على أعمال الصندوق والوضع المالى ونتائج التشغيل.

• **استمرار خضوع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية للتغيرات المستمرة**

تخضع البيئات السياسية والاقتصادية والقانونية في المملكة للتطورات المستمرة. قد يكون للتطورات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية السلبية في المملكة والدول المجاورة أو غيرها في المنطقة تأثير سلبى ومادى على أعمال الصندوق، والوضع المالى والتدفقات النقدية ونتائج التشغيل.

• **المخاطر الائتمانية**

هي المخاطر التي تتعلق باحتمال إخفاق الجهة أو الجهات المتعاقد معها في الوفاء بالتزاماتها التعاقدية مع مدير الصندوق وفقاً للعقود أو الاتفاقيات بينهما. وتنطبق هذه المخاطر على الصندوق في حال الاستثمار في صناديق المرابحة وصناديق أسواق النقد والتي تبرم صفقات المرابحة (بما في ذلك الصفقات ذات التصنيف الائتماني المنخفض) مع أطراف أخرى والتي ستؤثر سلباً -في حال إخفاقها- على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

• **مخاطر استثمار النقد المتوفر بالصندوق في أوراق مالية أخرى**

تعرض الأوراق المالية أو الاستثمارات التي قد يستهدف الصندوق الاستثمار بها الى مخاطر اضافية وقد تكون غير مذكورة في فقرة "المخاطر الرئيسية للإستثمار في الصندوق" من هذه الشروط والأحكام مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وأدائه وعلى مالكي وحدات الصندوق.

• **مخاطر على التوزيعات متعلقة بزيادة رأس المال من خلال الاشتراكات العينية:**

هي المخاطر المتعلقة بانخفاض التوزيعات الناتج عن دخول مستثمرين جدد إلى الصندوق مقابل اشتراكاتهم العينية وذلك من خلال زيادة عدد الوحدات الكلي للصندوق. هذا قد يؤدي لتوزيع الأرباح الحالية في الصندوق على عدد أكبر من الوحدات، وبالتالي انخفاض تلك التوزيعات الخاصة بالوحدة. حيث قد يكون الانخفاض في التوزيعات مؤقت وذلك في حال بدأت عوائد الأصول الجديدة بالتحقق وكانت أعلى من العوائد للأصول الحالية، أو يكون الانخفاض على مدى طويل في حال لم تبدأ الأصول الجديدة بتزويد الصندوق بالعوائد مباشرة أو أتت عوائدها منخفضة مقارنة بالعوائد الحالية للصندوق ومن الممكن أن يتم الاتفاق مع البائعين الذين يتوقع أن يقوموا بالاشتراك العيني باستثنائهم من التوزيعات عن الفترات السابقة، ولكن هذه بظلم احتمال عائد للمفاوضات مع هؤلاء البائعين.

• **المخاطر التشريعية**

هي التغيرات في البيئة التنظيمية والتشريعات وأنظمة المحاسبة واللوائح المحلية، والحكومية والتي تؤثر سلباً على قدرة مدير الصندوق على إدارة الصندوق أو قد تؤدي إلى انخفاض قيمة الأصول المستثمر فيها من قبل صناديق الاستثمار المستهدفة أو الصندوق وبالتالي يكون لها تأثير سلبى على أداء الصندوق وقيمة وحدته.

• **المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية.**

إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على الأنظمة القائمة وقت صدور هذه الشروط والأحكام وقد تطرأ تغيرات نظامية وضريبية وتنظيمية وزكوية أو غيرها من التغيرات على البيئة الاستثمارية في المملكة خلال مدة الصندوق، والتي من الممكن أن يكون لها تأثير سلبى على الصندوق، أو استثماراته، أو مالكي الوحدات.

وبهذا الخصوص يشار إلى أنه لا توجد حالياً ضرائب مفروضة على الصناديق الاستثمارية داخل المملكة العربية السعودية، باستثناء ضريبة القيمة المضافة المفروضة على الرسوم ذات العلاقة بالصناديق الاستثمارية بموجب أنظمة الهيئة العامة للزكاة والدخل، ومع ذلك فليس هناك ضمان بأن نظام الزكاة والضرائب الحالي المعمول به داخل المملكة لن يتغير؛ لذا سيلتزم الصندوق بأي تغييرات في أنظمة الضريبة أو الزكاة أو غيرها من الأنظمة في المملكة وسيتحمل المسؤولية عن ذلك، ولن يكون الصندوق أو مدير الصندوق مسؤولاً عن أي ضرائب أو زكاة أو أي مبالغ أخرى فرضتها أي هيئة معنية أو قد تفرضها. كما قد تقوم الهيئة العامة للزكاة والدخل بالرجوع على مدير الصندوق بمطالبات زكوية عن فترة سابقة، وسيتحمل الصندوق أي تسويات زكوية مفروضة من الهيئة العامة للزكاة والدخل لفترات سابقة إن وجدت.

خ 2. **ملاءمة الاستثمارات**

قد لا تكون الوحدات استثماراً ملائماً لجميع المستثمرين. يجب أن يحدد كل مستثمر محتمل في الوحدات مدى ملاءمة هذا الاستثمار في ضوء ظروفه الخاصة. وعلى وجه الخصوص، ينبغي أن يكون لكل مالك وحدة محتمل ما يلي :

- المعرفة والخبرة الكافيتين لإجراء تقييم حقيقي للوحدات، ومزايا ومخاطر الاستثمار في الوحدات والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام.

- وصول ومعرفة بالأدوات التحليلية المناسبة للتقييم، في سياق وضعه المالي الخاص، والاستثمار في الوحدات وتأثير الوحدات على المحفظة الاستثمارية بشكل كلي.
- يكون لديه الموارد المالية والسيولة الكافية لتحمل جميع مخاطر الاستثمار في الوحدات.
- الفهم الدقيق للشروط والأحكام والدراية بطبيعة المؤشرات والأسواق المالية ذات الصلة.
- أن يكون قادراً على تقييم (سواء بمفرده أو من خلال أخذ المشورة من مستشار مالي مرخص من هيئة السوق المالية) السيناريوهات المحتملة للعوامل الاقتصادية وغيرها من العوامل التي قد تؤثر على الاستثمار، وقدرته على تحمل المخاطر القابلة للتطبيق.

خ. 3. البيانات المستقبلية:

لقد تم إعداد هذه الشروط والأحكام على أساس افتراضات معينة تم استخدامها من قبل مدير الصندوق حسب خبرته في الأسواق والقطاعات التي يعمل بها، بالإضافة إلى معلومات السوق المتاحة للعامّة. وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية عن الافتراضات المستخدمة، وبالتالي فإنه لا يوجد ضمان أو تعهد فيما يتعلق بدقة أو اكتمال أي من هذه الافتراضات.

تشكل أو من الممكن اعتبار بعض الإفادات الواردة في هذه الشروط والأحكام أنها تشكل "إفادات مستقبلية". ومن الممكن أن يستدل على هذه الإفادات المستقبلية من خلال استخدام بعض الكلمات المستقبلية مثل "تعزم" أو "تقدر" أو "تعتقد" أو "تتوقع" أو "يتوقع" أو "يستهدف" أو "مستهدف" أو "من الممكن" أو "سيكون" أو "يجب" أو "مُتوقع" أو الصيغ النافية لهذه المفردات وغيرها من المفردات المقاربة أو المشابهة لها في المعنى. وتعكس هذه الإفادات المستقبلية وجهة نظر مدير الصندوق حالياً فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية، ولكنها لا تشكل ضماناً للآداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف كبير عن النتائج الفعلية أو الأداء الفعلي أو الإنجازات الفعلية التي يحققها مدير الصندوق عما كان متوقفاً صراحةً أو ضمناً. وتحتوي المادة "خ" (مخاطر الاستثمار في الصندوق) من هذه الشروط والأحكام على وصف أكثر تفصيلاً لبعض المخاطر والعوامل التي يمكن أن تؤدي إلى مثل هذا الأثر. وإذا تحقق واحد أو أكثر من هذه المخاطر أو الأمور غير المؤكدة أو إذا ثبت عدم صحة أو دقة أي من الافتراضات، فإن النتائج الفعلية للصندوق قد تختلف بصورة جوهرية عن النتائج المذكورة في هذه الشروط والأحكام على أنها مقدرّة أو معتقده أو متوقّعة أو مخطّط لها. وعليه فيجب على المستثمرين المحتملين فحص جميع الإفادات المستقبلية على ضوء هذه التفسيرات مع عدم الاعتماد على تلك الإفادات بشكل أساسي.

2. لا يضمن الاستثمار في الصندوق حصول مالكي الوحدات على الأرباح ولا يحمي من الخسائر. لا يوجد ضمان بأن الصندوق سيحقق أهدافه الاستثمارية. وينبغي على المستثمرين المحتملين، عند الأخذ بالاعتبار الاستثمار في الصندوق، النظر بعناية في عوامل المخاطر السابقة وغيرها من المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام. إن المخاطر والشكوك الموضحة أعلاه هي تلك التي يعتقد مدير الصندوق في الوقت الراهن أنها قد تؤثر على الصندوق وأي استثمار يقوم به المستثمرين المحتملين. ومع ذلك، فإن المخاطر الواردة أعلاه لا تشمل بالضرورة جميع المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الوحدات. علماً بأن بعض المخاطر والشكوك الإضافية التي لا يعلمها مدير الصندوق أو التي يعتقد حالياً بأنها غير جوهرية قد تؤثر جوهرياً أو سلباً على أعمال الصندوق، والوضع المالي والنتائج التشغيلية أو الاحتمالات المستقبلية، بما في ذلك انخفاض قيمة الوحدات أو خسارة مالكي الوحدات كل أو جزءاً من استثماراتهم.

1. د. معلومات الاشتراك.

د. 1. 1. الاشتراك في الوحدات خلال فترة الطرح الأولي:

سيقوم مدير الصندوق بطرح 61,370,000 وحدة بسعر 10 ريال سعودي للوحدة بحيث يستهدف مدير الصندوق جمع مبلغ 613,700,000 ريال سعودي خلال فترة الطرح الأولي. وتبدأ فترة الطرح الأولى إعتباراً من تاريخ : 1438/10/08 هـ الموافق 2017/07/02 وتستمر حتى تاريخ : 1438/10/12 هـ الموافق 2017/07/06 .

وفيما يلي جدولاً زمنياً يوضح المدد الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات وحتى بدء تداول الوحدات:

الإجراء	المدة الزمنية المتوقعة
فترة الطرح الأولي	5 أيام عمل
تمديد فترة الطرح الأولي (في حال تم التمديد)	5 أيام عمل
إفراغ صكوك الأصول العقارية ونقل عقود المنفعة للصندوق (من خلال أمين الحفظ) وذلك بعد جمع الحد الأدنى من المقابل النقدي لإكمال عملية الاستحواذ على الأصول العقارية.	60 يوم
رد الفائض بعد الاشتراك في الصندوق و تخصيص الوحدات	15 يوم عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها
رد أموال المشتركين في حال عدم جمع الحد الأدنى المطلوب	15 يوم عمل من انتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها.
بدء تداول وحدات الصندوق بالسوق المالية السعودية	خلال الربع الثالث من عام 2017

في حال عدم تغطية الحد الأدنى لمتطلبات التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة أو الحد الأدنى البالغ 613,700,000 ريال سعودي ، فإنه يجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الاشتراك لمدة مماثلة بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.

كما سيقوم مدير الصندوق بالالتزام بالتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة والصادرة عن هيئة السوق المالية فيما يتعلق بالحد الأدنى لعدد مالكي الوحدات من الجمهور ونسبة ملكيتهم من إجمالي وحدات الصندوق.

د. 1. 2. إجراءات الاشتراك:

يتعين على المستثمر الراغب في الاشتراك في وحدات الصندوق خلال فترة الطرح الأولي اتباع خطوات الاشتراك الآتية:

1. يجب أن يكون لدى المشترك حساب استثماري نشط (فعال) لدى مدير الصندوق ومحفظة نشطة (فعالة) لدى أحد الأشخاص المرخص لهم.
يمكن للأشخاص الطبيعيين ممن تنطبق عليهم الشروط النظامية فتح حساب استثماري لدى مدير الصندوق من خلال الموقع الإلكتروني* www.OBIC.com.sa دون الحاجة للحضور شخصياً إلى مقر مدير الصندوق وفيما عدا ذلك يتم فتح الحساب الاستثماري من خلال زيارة مقر مدير الصندوق، مع الإشارة إلى أنه قد يستغرق فتح الحساب الاستثماري الجديد لدى مدير الصندوق فترة زمنية أطول من الوضع الاعتيادي بسبب ارتفاع عدد طلبات فتح الحسابات المتوقعة خلال فترة الطرح الأولي.
في حال كان يتوفر لدى العميل حساب استثماري لدى مدير الصندوق مسبقاً فيتعين على العميل التأكد من أن حسابه الاستثماري نشط (فعال) وغير مجمد.
2. تحويل/إيداع مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك إلى الحساب البنكي المخصص للاشتراكات و الموضحه ببياناته في نموذج الاشتراك.

* يستثنى من الانتفاع بخدمة فتح الحساب عن طريق الانترنت العملاء من الأشخاص الاعتباريون بالإضافة إلى الأشخاص الطبيعيين عالي المخاطر بحكم منصب رفيع أو جنسية دولة عالية المخاطر حسب تصنيف مجموعة العمل المالي.

3. الموافقة على شروط و أحكام الصندوق .
 يتم ذلك عن طريق الإنترنت من خلال خدمة التعامل عبر الانترنت المقدمة من مدير الصندوق، وتعتبر الموافقة الإلكترونية على الشروط و الأحكام الخاصة بالصندوق إقراراً بقراءتها و الموافقة على ما ورد فيها وتعامل معاملة التوقيع.
 تعبئة نموذج الابداع و الاشتراك عن طريق الانترنت من خلال خدمة التعامل عبر الانترنت المقدمة من مدير الصندوق.

4. ويحق لمدير الصندوق رفض طلب الاشتراك في حال عدم إتمام جميع الخطوات أعلاه قبل نهاية فترة الطرح أو تقديم معلومات غير صحيحة أو كان الاشتراك مخالفاً لهذه الشروط والأحكام أو لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة أو لائحة الأشخاص المرخص لهم أو أي لوائح أو أنظمة أخرى مطبقة. وفي هذه الحالة يقوم مدير الصندوق برد المبلغ ورسوم الاشتراك عن طريق التحويل المصرفي إلى حساب المشترك.

5. مع عدم الإخلال بنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، يكون الاشتراك في الوحدات متاح لمن تنطبق عليهم الشروط من مواطني المملكة العربية السعودية ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي العربي والمقيمين إقامة نظامية بالمملكة العربية السعودية

6. ويكون الإشتراك بوحدة الصندوق أيضاً متاح لمن تنطبق عليهم الشروط من المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الشخصيات الاعتبارية القائمة في المملكة والذي يخضع بدوره أيضاً لنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره وذلك وفقاً لطريقة الإشتراك الموضحة في إجراءات الإشتراك أعلاه.

د . 1 . 3 الاشتراك في الوحدات بعد الإدراج:

يحق للمستثمرين الراغبين بالاشتراك في الوحدات بعد فترة الطرح الأولي وإدراج الوحدات القيام بذلك من خلال شراء الوحدات من السوق المالية (السوق الرئيسية) خلال أوقات التداول في السوق المالية السعودية (الرجاء الرجوع إلى المادة "س" (تداول الوحدات) لمزيد من المعلومات).

د . 2 الاشتراك العيني:

سيقوم بائعي الأصول العقارية التالية أسماؤهم بالاشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي بشكل عيني مقابل وحدات تصدر لصالحهم كجزء من قيمة الأصول العقارية:

البائع	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ريال)	نسبة ملكية كل مشترك من الصندوق	العقار/ المنفعة المشترك بها بشكل عيني بالصندوق
شركه زاوية المعذر للعقارات	27,805,081	278,050,810	45.31%	- عقار جينكس المعذر - عقار جينكس الربيع - عقار برج المحمدية - عقار معارض التخصصي - منفعة الربيع - منفعة القدس - منفعة وادي لبن - منفعة الضباب
الأمير عبدالله بن سلطان بن عبدالعزيز آل سعود	7,255,325	72,553,250	11.82%	- برج الصحافة 1 - برج الصحافة 2
عبد العزيز بن عبد الرحمن بن محمد العمران	5,285,187	52,851,870	8.61%	- مستودع السلي
خالد بن عبد الرحمن بن محمد العمران	1,909,732	19,097,320	3.11%	- مستودع الحائر
المجموع	42,255,325	422,553,250	68.85%	-

وتجدر الإشارة بأن شركة زاوية المعذر -شركة ذات مسؤولية محدودة- تعود ملكيتها إلى الشركاء التالية أسماؤهم:

اسم الشريك	نسبة ملكيته
1. شركة صحاري العربية للعقارات	33.33%
2. خالد بن عبد الرحمن بن محمد العمران	33.33%
3. عبدالعزيز بن عبد الرحمن بن محمد العمران	33.34%

د . 3 اشتراك مدير الصندوق خلال فترة الطرح:

سيقوم مدير الصندوق بالاشتراك بشكل نقدي في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي مقابل مبلغ نقدي يبلغ 7,036,750 ريال سعودي بحيث تستخدم كافة متحصلات إشتراك مدير الصندوق في الصندوق لتغطية تكاليف إتمام تطوير مشروع التخصصي الواردة بياناته في الصفحة رقم 17 من هذه الشروط والأحكام.

د. 4 آلية تخصيص الوحدات:

سيتم إخطار المستثمرين الذين قاموا بتقديم طلبات الاشتراك في الصندوق خلال 15 يوم عمل من تاريخ إنتهاء فترة الطرح الأولي بقبول طلب الاشتراك أو رفضه سواء كلياً أم جزئياً. ويتم إرسال تأكيدات للمشاركين تتضمن مبلغ الاشتراك الموافق عليه وذلك في حال تم قبول طلب الاشتراك. أما في حال رفض الاشتراك سواء كلياً أم جزئياً، سيتم رد الجزء غير المقبول من الاشتراك ورسوم الاشتراك ذات العلاقة للحساب البنكي للمستثمر خلال 15 يوم عمل من تاريخ إنتهاء فترة الطرح الأولي (ويخصم منه أي رسوم مصرفية مطبقة).

عند اكتمال متطلبات الاشتراك العيني ومتطلبات تسجيل وإدراج الوحدات الواردة أدناه، سيقوم مدير الصندوق بتخصيص الوحدات بعد إنتهاء فترة الطرح الأولي على الشكل الآتي:

(1) في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك التي تقدم بها جميع المستثمرين (بما في ذلك الاشتراك العيني وإشتراك مدير الصندوق) يقل عن الحد الأدنى للمبلغ المطلوب جمعه البالغ 613,700,000 ريال سعودي، يتم استرداد كافة مبالغ الإشتراك للمستثمرين (دون أي مصاريف أو أرباح أو فوائد) خلال 15 يوم عمل من تاريخ إنتهاء فترة الطرح الأولي أو أي تمديد لها.

(2) في حال كان إجمالي مبالغ الإشتراك التي تقدم بها جميع المستثمرين (بما في ذلك الإشتراك العيني وإشتراك مدير الصندوق) يعادل أو يتجاوز الحد الأدنى المطلوب جمعه والبالغ 613,700,000 ريال سعودي (وذلك بعد خصم أي مصاريف أو رسوم مطبقة)، يتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح كالتالي:

(أ) ستكون أولوية الإشتراك والتخصيص في الصندوق لبائعي الأصول العقارية خلال فترة الطرح الأولي وقبل المشتركين من الجمهور بسبب اشتراكهم بالصندوق بشكل عيني، من خلال تخصيص 68.85% من إجمالي الوحدات في الصندوق مقابل اشتراكهم العيني بمبلغ 422,553,250 ريال سعودي أي ما يعادل 42,255,325 وحدة.

(ب) ستكون أولوية الإشتراك والتخصيص في الصندوق بعد ذلك لمدير الصندوق من خلال تخصيص 1.15% من إجمالي الوحدات في الصندوق مقابل اشتراكه النقدي بمبلغ 7,036,750 ريال سعودي أي ما يعادل 703,675 وحدة.

(ت) عند الإنتهاء من التخصيص لبائعي الأصول العقارية ومدير الصندوق، يتم التعامل مع اشتراكات المشتركين من الجمهور من خلال تخصيص 30% من إجمالي الوحدات في الصندوق وعددها 18,411,000 وحدة أي ما يعادل 184,110,000 ريال سعودي وهو القيمة المتبقية من الطرح كالتالي:

- يتم تخصيص ألف (1,000) وحدة في الصندوق لكل مستثمر.
- في حال وجود فائض وحدات غير مخصص، فسيتم تخصيص ما تبقى من الوحدات المطروحة على أساس تناسبي.
- وفي جميع الاحوال سيكون الحد الاعلى للإشتراك أو للتخصيص لمستثمر واحد من الجمهور هو 3,068,499 وحدة من وحدات الصندوق (أي أقل من 5% من وحدات الصندوق) أي ما يعادل 30,684,990 ريال سعودي.

ولا يضمن مدير الصندوق تخصيص الحد الأدنى للإشتراك البالغ ألف (1,000) وحدة إذا كان عدد المكتبتين كبيراً بحيث يتم في هذه الحالة تخصيص وحدات أقل من الحد الأدنى للإشتراك.

وسيتم تخصيص مبلغ 10,052,500 ريال سعودي من متحصلات الإشتراك الأولي النقدية لتغطية تكاليف إتمام تطوير مشروع عقار التخصيص الواردة بياناته في الصفحة رقم 17 من هذه الشروط والأحكام، وبنوي مدير الصندوق تغطية 70% من هذه التكاليف من خلال اشتراكه النقدي في الصندوق خلال فترة الطرح الأولي، و سيتم تغطية ما تبقى من ذلك من خلال متحصلات الإشتراك الأولي النقدية للجمهور.

د. 5 الحد الأدنى للإشتراك.

10,000 ريال سعودي، وعلى الراغب بالإشتراك في الحد الأدنى من الوحدات تحويل مبلغ 10,000 ريال مضافاً إليه مبلغ رسوم الإشتراك، كما انه من الممكن تخصيص مبلغ أقل من الحد الأدنى للإشتراك بسبب عدد المكتبتين الكبير خلال فترة الطرح الاولي.

د. زيادة رأس مال الصندوق.

في حال قرر مدير الصندوق زيادة رأس مال الصندوق (بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات)، فله القيام بذلك من خلال قبول اشتراكات نقدية وذلك لقاء إصدار حقوق أولوية قابلة للتداول بحسب ما هو مطبق على الشركات المدرجة وفقاً للاضوابط والإجراءات التنظيمية الصادرة تنفيذاً لنظام الشركات. ويكون في هذه الحالة لمالكي الوحدات حق الأولوية في المشاركة في أي طرح لمثل هذه الحقوق. ويكون للصندوق أيضاً زيادة رأس ماله (بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات) عن طريق مساهمات

عينية والتي لا يكون فيها لمالكي الوحدات أي حقوق أولوية. ويحق لمدير الصندوق، في حال عدم مشاركة مالكي الوحدات المستحقين في الاشتراك في زيادة رأس مال الصندوق، طرح الوحدات المتبقية غير المشترك فيها على الجمهور للاشتراك فيها.

ر. الرسوم ومقابل الخدمات و العمولات و أتعاب الإدارة:

ر 1. يتحمل الصندوق جميع الرسوم و المصاريف المذكورة أدناه ويتحملها تبعاً لذلك مالكي الوحدات و هي كالتالي:

1. الرسوم التي يدفعها مالكو الوحدات عند الاشتراك في الصندوق.	
رسوم الاشتراك	تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك و بعد تخصيص الوحدات، وبقيمة 2% من إجمالي مبلغ الاشتراك. وسيقوم مدير الصندوق بالتنازل/حسم كامل رسوم الاشتراك لبائعي الأصول العقارية (الإشتراك العيني) الواردة بياناتهم في المادة "د" من هذه الشروط والأحكام.
2. أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة	
رسوم الإدارة	تحتسب رسوم الإدارة على أساس 0.50% سنوياً من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات المستحقة، وتحتسب بشكل يومي وتدفع بشكل ربع سنوي لمدير الصندوق.
مصاريف التعامل	يحصل مدير الصندوق على نسبة 1% من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه من قبل الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام العملية. وتكون أتعاب التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري. بالإضافة إلى ذلك، سيتحمل الصندوق جميع مصاريف و تكاليف و رسوم التعامل/التعاملات مثل البيع والشراء والاستحواذ على أصول والتكاليف الاستشارية والقانونية التابعة لذلك. بالإضافة إلى ما قد يتم سداه من عمولات للشراء والبيع أو أي مصروفات أو تكاليف أخرى مرتبطة بعمليات الشراء و البيع أو أي عمليات أخرى مرتبطة بأعمال و أنشطة الصندوق سواءً لأطراف أخرى ذات علاقات تعاقدية بمشاريع الصندوق أو اطراف ذوو علاقة أو جهات حكومية أو رسمية أو لمقدمي الخدمات. وسيتم الإفصاح عن تلك المصاريف (في حال وجدت) في ملخص الإفصاح المالي في نهاية كل سنة.
3. مقابل الخدمات المقدمة من أمين الحفظ	
رسوم الحفظ	- نسبة 0.05% سنوياً من قيمة الأصول حسب آخر تقييم، إذا كانت قيمتها ما بين 0 و 500 مليون. - نسبة 0.04% سنوياً من قيمة الأصول حسب آخر تقييم، إذا كانت قيمتها ما بين 500 مليون و 1 مليار. - نسبة 0.025% سنوياً من قيمة الأصول حسب آخر تقييم، إذا كانت قيمتها 1 مليار فأكثر. - على أن لا تقل رسوم الحفظ عن 150,000 ريال سعودي سنوياً. - مبلغ 60,000 ريال سعودي رسوم تأسيس وتدفع لمرة واحدة. - مبلغ 25,000 ريال رسوم إنشاء شركة اضافية ذات غرض خاص.
4. مقابل الخدمات المقدمة للمحاسب القانوني	
أتعاب المحاسب القانوني	سيحصل المحاسب القانوني على مبلغ مقطوع قدره 55,000 ريال سعودي سنوياً شاملة خدمات الزكاة.
5. العمولات الناتجة عن القروض المالية	
مصاريف التمويل	يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكلة التمويل الخاص بالصندوق، إن وجد، وبحسب السعر السائد بالسوق، على ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.
6. رسوم التسجيل و الخدمات الإدارية الأخرى.	
أتعاب مدير الأملاك	أتعاب سنوية تعادل 5% من الإيراد الكلي الذي يتم تحصيله بالفعل من الأصول العقارية، على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي.
أتعاب التطوير	في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيتحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالإشراف / بالعمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف إنشاء المشروع، وبحسب السعر السائد بالسوق و بحد أعلى 15% من تكاليف إنشاء المشروع.
أتعاب المقيمين العقاريين المعتمدين	تخضع مصاريف المقيمين العقاريين المعتمدين لعروض التسعير حسب الأسعار السائدة في السوق وتنافسية السوق، ونتوقع أن لا تتجاوز مصاريف المقيمين العقاريين للعقارات الحالية المملوكة للصندوق ما قيمته 300,000 ريال سعودي سنوياً، وتدفع بشكل نصف سنوي. وسيكون لمدير الصندوق الحق في تغيير المقيمين والاستعانة بمقيمين معتمدين آخرين بما لا يتعارض مع التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ويخدم مصلحة مالكي الوحدات.

<p>تكون المكافآت المالية لأعضاء مجلس إدارة الصندوق على النحو التالي:</p> <ul style="list-style-type: none"> • يحصل أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مجتمعين على مكافأة سنوية بقيمة 200,000 ريال سعودي يدفعها/يتحملها مدير الصندوق. • يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات بالإضافة إلى بدل الحضور وبواقع 3,000 ريال سعودي للجلسة. على أن لا يزيد مجموع هذه التكاليف والبدلات للأعضاء مجتمعين عن 100,000 ريال سنوياً. • لن يتقاضى أعضاء مجلس إدارة الصندوق من موظفي مدير الصندوق أي مكافآت أو بدلات نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق. • يتم دفع التكاليف الفعلية لأعضاء مجلس الإدارة المستقلين وغير المستقلين من غير موظفي مدير الصندوق كل 12 شهراً. 	<p>مكافآت أعضاء مجلس الإدارة</p>
<p>سوف يتحمل الصندوق رسوم مقابل الخدمات المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول)، وتكون الرسوم على النحو التالي:</p> <p>أ. رسوم التسجيل:</p> <ul style="list-style-type: none"> • خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات: مبلغ 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مستثمر ويحد أقصى مبلغ 500,000 ريال سعودي. • رسم سنوي لخدمة إدارة سجل مالكي الوحدات: مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً، وقد تتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق. <p>ب. رسوم الإدراج:</p> <ul style="list-style-type: none"> • خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق: مبلغ 50,000 ريال سعودي • رسم سنوي لخدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ: 0.03 % من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وحد أعلى قدره 300,000 ريال سعودي. 	<p>رسوم الإدراج و التسجيل</p>
<p>دفع مبلغ مقطوع وقدره 7,500 ريال سعودي سنوياً. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهراً.</p>	<p>الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية</p>
<p>دفع مبلغ مقطوع وقدره 5,000 ريال سعودي سنوياً لقاء نشر المعلومات على موقع تداول . وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهراً.</p>	<p>رسوم نشر المعلومات على موقع تداول</p>
<p>7. رسوم أخرى يدفعها مالكو الوحدات أو تخصم من أصول الصندوق.</p>	
<p>يتحمل الصندوق كافة الرسوم والمصاريف والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق، كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات و الخدمات المقدمة من الغير أو من الأطراف ذوو العلاقة مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وتكاليف التأمين ذات العلاقة وأي خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية، إضافة لأية ضرائب أو رسوم إن وجدت. أو أية مصاريف نثرية أخرى (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر، مصاريف وتكاليف تأسيس الصندوق، المصاريف المتعلقة بطباعة وتوزيع التقارير السنوية للصندوق و اية مصاريف أو اتعاب أخرى مستحقة لأشخاص يتعاملون مع الصندوق فيما يتعلق بخدمات الإدارة والتشغيل، مصاريف اجتماعات مالكي الوحدات). ومن المتوقع ألا تزيد هذه التكاليف عن 1 % من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الاحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.</p>	<p>مصاريف أخرى</p>
<p>يدفع مدير الصندوق كحد أقصى 2.5% من قيمة الاستحواذ على العقار تحتسب وتدفع عند الإفراغ لصالح الوسيط العقاري، وقد يكون الوسيط العقاري طرف ذو علاقة.</p>	<p>سعي شراء عقارات</p>
<p>سيقوم مدير الصندوق بإخراج الزكاة نيابة عن الصندوق اعتباراً من العام 2019، وسيشعر مالكي الوحدات عن الأثر المترتب على ذلك وسيفصح عن ذلك في القوائم المالية للصندوق.</p>	<p>الزكاة</p>
<p>إن الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة لشركة أصول وبخيت الاستثمارية أو الأطراف الأخرى لا تشمل الرسوم الحكومية/الضرائب، وسيتحمل الصندوق الرسوم الحكومية/الضرائب بشكل منفصل وفقاً للتشريعات واللوائح التنفيذية ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة.</p>	<p>الرسوم الحكومية/الضرائب</p>
<p>8. رسوم الاسترداد المبكر</p>	
<p>لا ينطبق</p>	
<p>9. رسوم المصاريف المتكررة أو/و الغير متكررة إلى القيمة الإجمالية من أصول الصندوق</p>	
<p>يتوقع أن لا تتجاوز نسبة رسوم المصاريف المتكررة للصندوق ما نسبته 1.80% بعد استبعاد المصاريف الغير نقدية (مصاريف الاهلاك والإطفاء)</p>	<p>رسوم المصاريف المتكررة</p>
<p>يتوقع أن لا تتجاوز نسبة رسوم المصاريف المتكررة والغير متكررة للصندوق ما نسبته 2.0% بعد استبعاد المصاريف الغير نقدية (مصاريف الاهلاك والإطفاء ومخصص انخفاض القيمة) ومصاريف التمويل إن وجد</p>	<p>رسوم المصاريف المتكررة والغير متكررة</p>

• طريقة حساب الرسوم

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض (ريال سعودي)	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
رسوم الاشتراك	2%	-	تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك وبعد تخصيص الوحدات X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة عند الاشتراك
رسوم الإدارة	0.50%	-	تحسب بشكل يومي من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات المستحقة (إجمالي قيمة الأصول بعد خصم المصروفات المستحقة X النسبة المئوية)	تدفع سنوياً
مصاريف التعامل	1%	-	تحسب رسوم التعامل عند شراء أو بيع أصل عقاري (إجمالي سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري X النسبة المئوية)	تدفع مرة واحدة عند الشراء أو البيع
رسوم الحفظ	0.04%	-	تحسب الرسوم في نهاية كل ربع بناءً على قيمة الأصول حسب آخر تقييم	تدفع ربع سنوياً
أتعاب المحاسب القانوني	-	51,000	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
مصاريف التمويل	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.			
أتعاب مدير الأملاك	5%	-	الإيراد الكلي الذي يتم تحصيله بالفعل من الأصول العقارية X النسبة المئوية	تدفع سنوياً
أتعاب التطوير	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت.			
أتعاب المقيمين العقاريين المعتمدين	-	300,000	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع بشكل نصف سنوي
رسوم التسجيل	-	400,000	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
رسوم التسجيل عند التأسيس	-	500,000-50,000	تدفع مقدماً ويتحملها مالكي الوحدات	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
رسوم الإدراج	0.03%	-	القيمة السوقية للصندوق X النسبة المئوية	تدفع سنوياً
رسوم الإدراج عند التأسيس	-	50,000	تدفع مقدماً ويتحملها مالكي الوحدات	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.			
الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية	-	7,500	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
رسوم نشر المعلومات على موقع تداول	-	5,000	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
مصاريف أخرى	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.			
سعي عقارات	سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة.			
رسوم المصاريف المتكررة	تشمل رسوم المصاريف المتكررة النقدية إلى القيمة الإجمالية من أصول الصندوق.			
رسوم المصاريف المتكررة والغير متكررة	تشمل رسوم المصاريف المتكررة والغير متكررة النقدية إلى القيمة الإجمالية من أصول الصندوق.			

يقر مدير الصندوق بأنه تم الإفصاح بموجب الجداول المذكورة أعلاه عن جميع الرسوم و مقابل الخدمات, و أي عمولات أو أتعاب يتقاضاها, أو تتقاضها أي جهات أخرى.

ر 2. ملخص الإفصاح المالي.

تم إيراد الرسوم والنفقات التي يُتوقع أن يتكبدها الصندوق في ملخص الإفصاح المالي الوارد في الملحق رقم 1 من هذه الشروط والأحكام.

ر 3. عمليات التوزيع.

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتقديم توزيعات نقدية سنوية بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق على مالكي الوحدات في حال اكتمال تحصيل الإيجارات وبعد موافقة مجلس إدارة الصندوق خلال الربع الأول وذلك في شهر مارس من كل عام. وسيتم تحويل مبالغ التوزيعات للمستحقين حسب تاريخ الأحقية الذي سيتم الإعلان عنه قبل التوزيع. ويمكن لمدير الصندوق دفع هذه التوزيعات على أكثر من مرة في السنة.

ز. تقييم أصول الصندوق:

ز 1. كيفية تقييم أصول الصندوق:

سيقوم مدير الصندوق أصول الصندوق من خلال الحصول على متوسط تقييم معد من مقيمين اثنين مستقلين مرة كل ستة أشهر على الأقل، على أن يشتمل تقرير المقيمين بحد أدنى على الآتي:

1. أسلوب التقييم وطريقته والافتراضات التي بني عليها.
2. تحليل للمتغيرات ذات العلاقة بالسوق العقاري مثل العرض والطلب واتجاه السوق.
3. تفاصيل الأصول العقارية وأوصافها.
4. المخاطر المتعلقة بالأصول العقارية.

وفيما يلي تقييم الأصول العقارية المبدئية:

شركة انماء		
اسم العقار/ المنفعة	التقييم	تاريخ التقييم
جينكس المعذر	188,398,584	2017/03/05 م الموافق 1438/06/07 هـ
جينكس الربيع	50,277,084	2017/03/05 م الموافق 1438/06/07 هـ
برج المحمدية	103,554,389	2017/03/05 م الموافق 1438/06/07 هـ
معارض التخصصي	48,054,277	2017/03/05 م الموافق 1438/06/07 هـ
برج الصحافة 1	53,908,325	2017/02/12 م الموافق 1438/05/16 هـ
برج الصحافة 2	58,375,000	2017/02/12 م الموافق 1438/05/16 هـ
مستودعات الحائر	30,218,730	2017/03/05 م الموافق 1438/06/07 هـ
مستودعات السلي	77,817,938	2017/03/05 م الموافق 1438/06/07 هـ
منفعة الربيع	1,407,600	2017/03/05 م الموافق 1438/06/07 هـ
منفعة القدس	1,155,750	2017/03/05 م الموافق 1438/06/07 هـ
منفعة وادي لبن	1,276,500	2017/03/05 م الموافق 1438/06/07 هـ
منفعة الضباب	6,365,250	2017/03/05 م الموافق 1438/06/07 هـ

شركة دانات		
اسم العقار/ المنفعة	التقييم	تاريخ التقييم
جينكس المعذر	201,500,000	2017/02/07 م الموافق 1438/05/11 هـ
جينكس الربيع	51,500,000	2017/02/07 م الموافق 1438/05/11 هـ
برج المحمدية	98,000,000	2017/02/07 م الموافق 1438/05/11 هـ
معارض التخصصي	40,356,000	2017/02/07 م الموافق 1438/05/11 هـ

1438/05/13 هـ	2017/02/09 م الموافق	47,500,000	برج الصحافة 1
1438/05/13 هـ	2017/02/09 م الموافق	50,000,000	برج الصحافة 2
1438/05/11 هـ	2017/02/07 م الموافق	25,000,000	مستودعات الحائر
1438/05/11 هـ	2017/02/07 م الموافق	75,000,000	مستودعات السلي
1438/05/11 هـ	2017/02/07 م الموافق	1,595,336	منفعة الربيع
1438/05/11 هـ	2017/02/07 م الموافق	3,385,500	منفعة القدس
1438/05/11 هـ	2017/02/07 م الموافق	1,508,490	منفعة وادي لبن
1438/05/11 هـ	2017/02/07 م الموافق	5,632,037	منفعة الضباب

حيث يتم حساب سعر الوحدة الاستثمارية بالصندوق بطرح إجمالي التزامات الصندوق من إجمالي أصول الصندوق ويقسم الناتج على عدد وحدات الصندوق للفترة نفسها ويُعد ذلك سعراً استرشادياً للوحدة الاستثمارية في الصندوق. كما لن يعتمد مدير الصندوق على أي تقرير تقييم/ تثمين مضى على إعداده أكثر من ثلاثة أشهر عند شراء أو بيع أي أصل للصندوق. ويحق لمدير الصندوق تغيير المقيمين حسبما يراه مناسب ويحقق مصلحة الصندوق و المستثمرين به.

يمثل إجمالي التزامات الصندوق أي التزامات ناشئة عن تمويل الصندوق (إن وجدت) أو أي رسوم ومصروفات على الصندوق مستحقة وغير مدفوعة خلال فترة الحساب، ويتم خصم المبالغ المقطوعة أولاً، يلي ذلك الالتزامات المتغيرة بحسب صافي قيمة أصول الصندوق.

يمثل إجمالي الأصول مجموع جميع الأصول العقارية والمبالغ النقدية، والأرباح المتراكمة، وكذلك جميع المستحقات والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات بالإضافة إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى يمتلكها الصندوق، علماً بأن وحدات صناديق الاستثمار المستثمر بها سيتم تقويمها حسب آخر سعر معلن للوحدة الاستثمارية قبل يوم التقويم الخاص بالصندوق، وسيمارس مدير الصندوق تقديره المعقول فيما يتعلق بتحديد قيمة الأصول والديون شريطة أن يكون تقدير مدير الصندوق صادراً بحسن نية وأن يصب في مصلحة الصندوق ككل، علماً بأن صافي أصول الصندوق مملوك لمالكي وحدات الصندوق مجتمعين، وليس لمدير الصندوق أو أمين الحفظ أو لدائنيهم أي مصلحة أو مطالبة على هذه الأصول، كما سيلتزم أمين حفظ الصندوق بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل.

ز. 2. عدد مرات التقييم وتوقيته:

سيتم تقييم أصول الصندوق مرتين سنوياً على الأقل وبالتحديد في 30 يونيو و 31 ديسمبر من كل سنة ميلادية من خلال مقيمين اثنين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. كما يجوز لمدير الصندوق تأجيل التقييم بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية على ذلك بموجب المادة 22 من لائحة صناديق الاستثمار العقاري. وفي حال كان هنالك اختلاف بين التقييمات المقدمة في تقارير التقييم، فيتم الأخذ بمتوسط قيمة التقييمات المقدمة.

ز. 3. الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة:

سيقوم مدير الصندوق بالإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة خلال 60 يوم من تاريخ اعتماد مدير الصندوق للتقييم. ويتم الإعلان عن ذلك من خلال الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) والموقع الإلكتروني لمدير الصندوق. وستحتوي أيضاً التقارير المقدمة لمالكي الوحدات وفقاً للمادة "ش" من هذه الشروط والأحكام على صافي قيمة الأصول للوحدة في الصندوق.

س. تداول وحدات الصندوق:

س. 1. أيام قبول أوامر بيع وحدات الصندوق أو شرائها.

يتم التعامل بالوحدات عبر نظام (تداول) من خلال آلية متكاملة تغطي عملية التداول كاملة بدءاً من تنفيذ الصفقة وانتهاءً بتسويتها، ويتم التداول كل يوم عمل من أيام الأسبوع على فترة واحدة من الساعة 10 صباحاً وحتى الساعة 3 عصراً من يوم الأحد حتى يوم الخميس من كل أسبوع ويتم خلالها تنفيذ الأوامر، أما خارج هذه الأوقات فيسمح بإدخال الأوامر وتعديلها وإلغائها من الساعة 9:30 صباحاً وحتى الساعة 10 صباحاً. وقد يتم تغيير أوقات التداول في شهر رمضان المبارك كما يتم الإعلان عنه عن طريق تداول.

س. 2. إجراءات تسليم أوامر بيع الوحدات أو شرائها.

تم الصفقات من خلال عملية مطابقة أوامر آلية، وكل أمر صالح يتم إنتاجه وفقاً لمستوى السعر، وبشكل عام تنفذ أوامر السوق (الأوامر التي وضعت بناء على أفضل سعر) أولاً ومن ثم الأوامر المحددة السعر (الأوامر التي

وضعت بسعر محدد) مع الأخذ بالاعتبار أنه في حال إدخال عدة أوامر بنفس السعر يتم تنفيذها أولاً بأول حسب توقيت الإدخال، ويقوم نظام تداول بتوزيع نطاق شامل من المعلومات عبر قنوات مختلفة أبرزها موقع "تداول" على الإنترنت والرابط الإلكتروني لمعلومات "تداول" الذي يوفر بيانات السوق بشكل فوري لوكالات تزويد المعلومات، كما تتم تسوية الصفقات آلياً خلال اليوم، أي أن نقل ملكية الوحدات تتم مباشرة بعد تنفيذ الصفقة.

س. 3 الحالات التي يتم فيها تعليق الصندوق و/أو إلغاء الإدراج.

تقوم هيئة السوق المالية بإلغاء إدراج الصندوق أو تعليق تداوله في أي وقت إذا رأت الهيئة أن ذلك ضروري لحماية مالكي الوحدات أو الحفاظ على تنظيم السوق أو إذا رأت أن مدير الصندوق أو أمين الحفظ أخفق بشكل جوهري. كما يحق للسوق المالية السعودية تعليق تداول الوحدات بالسوق حسب المادة السادسة والثلاثون من قواعد الإدراج، كما يجوز أيضاً للهيئة إلغاء الإدراج أو تعليقه إذا أخفق الصندوق في الوفاء بمعايير السيولة الموضحة في الفقرة (ب) من المادة الحادية عشر من الباب الثاني في قواعد الإدراج وكذلك في الفقرة الفرعية رقم (2) من الفقرة (ب) من المادة (رابعاً) من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

ش. إنقضاء الصندوق و تصفيته:

ش. 1. إنقضاء الصندوق.

ينتهي الصندوق مع انتهاء مدة الصندوق، ما لم يتم إنهاؤه في وقت سابق وفقاً لهذه الشروط والأحكام . قد يتم إنهاء الصندوق قبل موعد انتهائه (أ) في حال تصرف الصندوق (من خلال مدير الصندوق) بجميع الاستثمارات وقام بتوزيع جميع عائدات هذه التصرفات على مالكي الوحدات وفقاً للنحو المنصوص عليه في هذه الشروط والأحكام، أو (ب) حدوث حدث جوهري سواءً في الأنظمة ذات العلاقة بالصندوق وأعمال الصندوق أو تلك الخاصة بالبيئة الاقتصادية المملكة العربية السعودية ورأى مدير الصندوق أن ذلك يعد سبباً وجيهاً لإنهاء الصندوق قبل انتهاء مدته، أو (ج) إذا قررت هيئة السوق المالية إنهاء الصندوق بموجب قرار من مجلس هيئة السوق المالية.

ويلتزم مدير الصندوق في الحالتين (أ) و (ب) أعلاه بأخذ الموافقة المسبقة من مجلس إدارة الصندوق ومالكي وحدات الصندوق ومن هيئة السوق المالية.

ش. 2. تصفية الصندوق.

يتم إلغاء إدراج الوحدات والإعلان عن الخطة الزمنية لتصفية الصندوق والبدء بإجراءات التصفية وذلك عند إنهاء الصندوق وفقاً لأي سبب من الأسباب المذكورة في المادة ش.1 أعلاه. ويقوم مدير الصندوق بمهام التصفية حيث سيعمل على إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات، مع الأخذ بعين الاعتبار تحقيق مصلحة مالكي الوحدات. مع العلم أنه يجوز لمدير الصندوق توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات بشكل عيني في حال استحالة التصرف في أصول الصندوق أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.

ص. مجلس إدارة الصندوق:

يشرف على إدارة الصندوق مجلس إدارة يعينه مدير الصندوق ويتكون مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء منهم عضوين مستقلين، وسيجتمع مجلس إدارة الصندوق مرتين على الأقل سنوياً. يباشر مجلس إدارة الصندوق مهامه اعتباراً من تاريخ تعيينه وتبلغ مدة مجلس إدارة الصندوق ثلاثة (3) سنوات تتجدد تلقائياً.

ويقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل الواردة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وأن أعضاء المجلس المستقلين ينطبق عليهم تعريف عضو مجلس إدارة صندوق مستقل الوارد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري كما يلتزم أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يسجل في محضر اجتماع مجلس إدارة الصندوق. ولن يشترك العضو/الأعضاء ذوي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادر في هذا الشأن.

ص. 1. تشكيل مجلس إدارة الصندوق.

سوف يتألف مجلس إدارة الصندوق من خمسة أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهم عضوين مستقلين، ويتمتع كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق بخبرة في القطاع والاستثمار العقاري حسبما هو مبين في هذه الشروط والأحكام.

يتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء الآتية أسماؤهم:

• **الاستاذ: زياد الرقيب – (عضو غير مستقل - الرئيس).**

عضو مجلس الإدارة المنتدب والرئيس التنفيذي للعقارات والمولات في شركة الرقيب القابضة – شركة سعودية مساهمة مغلقة تأسست في عام 1961م، وهو عضو أيضاً في مجالس إدارات عدة شركات مساهمة وذات مسؤولية محدودة في المملكة العربية السعودية، ويشغل أيضاً عضوية مجلس إدارة كل من صحارى مول وصندوق المعذر ريت وصندوق مجمع تلال الملحق السكني. لديه خبرة واسعة في إدارة الاستثمارات العقارية وإطلاع كافي في مجال الاستثمارات العقارية محلياً ودولياً. شغل منصب المسؤول الإداري في صحارى مول عام 2000 و 2002، وتدرج بعد ذلك في عدة مناصب قيادية. حاصل على بكالوريوس في الإدارة المالية عام 2002 من جامعة الملك سعود.

• **الاستاذ: مازن بن محمد الداود – (عضو غير مستقل).**

يشغل حالياً منصب الرئيس التنفيذي لدى شركة أصول وبخيت الاستثمارية "مدير الصندوق". وقبل ذلك شغل منصب الرئيس التنفيذي للاستثمارات لدى شركة "فينشر كابيتال السعودية"، كما عمل قبلها لدى شركة شعاع كابيتال بمنصب رئيس المصرفية الاستثمارية، حيث أشرف على عدة عمليات استثمارية، وكان قبل ذلك مدير أول – المصرفية الاستثمارية لدى البنك السعودي الهولندي، وقد عمل أيضاً مديراً مساعداً - إدارة الاندماج والاستحواذ لدى "ABN AMRO - United Kingdom" مشاركاً في العديد من عمليات الطروحات الأولية لشركات بالسوق المالية السعودية. بالإضافة إلى العديد من الصفقات الدولية في مجموعة من القطاعات المتنوعة، كما شارك في عضوية مجلس إدارة عدة شركات. حاصل على درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال من جامعة بورتلاند (Portland State University)، ثم بعد ذلك حصل على درجة الماجستير في الإدارة من كلية "كاس" لإدارة الأعمال، من جامعة سيتي (City University) بالمملكة المتحدة.

• **الاستاذ: هشام تغاحة – (عضو غير مستقل).**

انضم للعمل إلى شركة أصول وبخيت الاستثمارية "مدير الصندوق" في فبراير 2019 ويشغل منصب الرئيس التنفيذي للاستثمار لدى مدير الصندوق، يمتلك خبرة تتجاوز 15 عاماً في مجال الاستثمار وإدارة الأصول، شارك في إطلاق موقع المعلومات المالية المتخصص Zawya.com في عام 2001، ثم انتقل للعمل إلى شركة مركز بخيت للاستشارات المالية في عام 2003 قبل أن تتحول في عام 2006 إلى شركة مجموعة بخيت الاستثمارية، وتدرج في عدة مناصب منذ ذلك الحين، حيث عمل كرئيس إدارة بحوث الاستثمار في عام 2007 ثم كرئيس إدارة المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب في عام 2009 ثم كرئيس إدارة الأصول في عام 2011، وفي عام 2012، انتقل للعمل إلى شركة الانماء للاستثمار كمدير صناديق استثمارية، وفي عام 2014 انتقل للعمل إلى شركة مَلِكِيَّة للاستثمار كمدير إدارة المحافظ الخاصة، ليشترك في تأسيس أعمال الشركة وإطلاق عدد من المنتجات الاستثمارية، وقد شغل عدة مناصب قيادية في شركة مَلِكِيَّة للاستثمار حيث شغل منصب نائب الرئيس التنفيذي لإدارة الأصول والرئيس التنفيذي المكلف خلال الفترة من عام 2016 إلى 2017. حاصل على درجة البكالوريوس في العلوم المالية والمصرفية في عام 2001 من جامعة النجاح الوطنية في فلسطين.

• **الاستاذ: أديب محمد أبانمي – (عضو مستقل).**

مالك مكتب أبانمي محاسبون ومراجعون قانونيون منذ 2010 المملكة العربية السعودية. وهو عضو مجلس إدارة كل من بنك البلاد منذ 2019، وشركة جازان للطاقة والتنمية منذ 2019، وصندوق المعذر ريت كما أنه عضو في لجان المراجعة بعدة شركات. كان عضواً في مجلس إدارة البنك السعودي التونسي وتولى منصب مستشار ثاني في هيئة السوق المالية السعودية بين 2008 و 2009 وأخصائي رئيس إفصاح مستمر بين 2005 و 2008 في الهيئة ذاتها، كما عمل باحثاً ومحللاً للحسابات في إدارة الخزينة ومحللاً مالياً في برنامج الصادرات السعودي لدى الصندوق السعودي للتنمية. حاصل على ماجستير في المحاسبة عام 1998 من جامعة ميامي في الولايات المتحدة الاميركية وبكالوريوس في المحاسبة عام 1992 من جامعة الملك سعود.

• **الاستاذ: عبدالرحمن ابراهيم المديميغ – (عضو مستقل)**

الشريك التنفيذي في شركة شركاء وتر منذ اكتوبر 2017، المملكة العربية السعودية، وهو شريك في شركة تأثير المالية منذ 2019، وعضو مجلس إدارة كل من شركة الجبس الأهلية جيسكو منذ 2019 وشركة تصنيع مواد التعبئة والتغليف فييكو منذ 2019 وشركة بناء للمنتجات الخرسانية الجاهزة ومجلس صناديق اتش اس بي سي السعودية منذ 2019 والشركة الوطنية للبناء والتسويق منذ 2019 و صندوق المعذر ريت و شركة المستقبل للسيراميك منذ 2019. كما شغل منصب الرئيس التنفيذي المكلف لمجموع بوان بين عام 2016 و 2017 ونائب الرئيس التنفيذي للأعمال في الشركة ذاتها بين 2011 و 2016 عمل محللاً للائتمان في صندوق التنمية الصناعية السعودي بين عام 2004 و 2007. حاصل على ماجستير في إدارة الأعمال عام 2017 من كلية لندن للأعمال، بكالوريوس في العلوم المالية عام 2004 من جامعة الأمير سلطان في السعودية.

ص 2. تعويضات أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

- يحصل أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مجتمعين على مكافأة سنوية بقيمة 200,000 ريال سعودي يدفعها/يتحملها مدير الصندوق.

- يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات بالإضافة إلى بدل الحضور وبواقع 3,000 ريال سعودي للاجتماع الواحد. على أن لا يزيد مجموع هذه التكاليف والبدلات للأعضاء مجتمعين عن 100,000 ريال سنوياً.
- لن يتقاضى أعضاء مجلس إدارة الصندوق من موظفي مدير الصندوق أي مكافآت أو بدلات نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق.

ص 3. مسؤولية مجلس إدارة الصندوق.

- التأكد من أداء مدير الصندوق لمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه.
- المصادقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها، ويشمل ذلك على سبيل المثال لا الحصر: الموافقة على عقود التشغيل، وعقد الحفظ، وعقد التسويق، وعقد التقييم.
- اعتماد هذه الشروط والأحكام وأي تعديلات عليها.
- اتخاذ قرار بشأن أي تعامل ينطوي على تضارب في المصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
- الموافقة على تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يرشحه مدير الصندوق.
- الاجتماع مرتين سنوياً بحد أدنى مع مسؤول المطابقة والالتزام ومسؤول التبليغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لدى مدير الصندوق؛ للتأكد من التزام مدير الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة المتبعة.
- التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وغيرهم من الأطراف المعنية.
- العمل بأمانة لمصلحة الصندوق ومالكي وحداته، وتتضمن مسؤولية عضو مجلس إدارة الصندوق تجاه مالكي الوحدات واجب الإخلاص والاهتمام وبذل الحرص المعقول.

ص 4. صناديق أخرى يشرف على إدارتها أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

#	الاسم	اسم الصندوق	الصفة
1	زياد حمد الرقيب	صندوق مجمع تلال الملقا السكني	-
2	مازن محمد الداود	1- صندوق أصول وبخيت للمتاجرة بالأسهم السعودية 2- صندوق أصول وبخيت للإصدارات الأولية 3- صندوق أصول وبخيت للمتاجرة بالأسهم الإصدارات الولية المتوافق مع الضوابط الشرعية 4- صندوق مجمع تلال الملقا السكني 5- صندوق أصول وبخيت للمتاجرة بأسهم السوق الموازية	عضو غير مستقل
3	هشام تفاع	لا يوجد	-
4	أديب محمد أبانمي	لا يوجد	-
5	عبد الرحمن ابراهيم المديميغ	لا يوجد	عضو في مجلس إدارة صناديق اتش اس بي سي السعودية

ص 5. آلية اتخاذ القرار في المجلس.

- 1- يعقد مجلس إدارة الصندوق اجتماعاته بدعوة من رئيس مجلس الإدارة، وللرئيس أن يدعو مجلس الإدارة لعقد اجتماع طارئ متى رأى ضرورة ذلك، أو بناء على طلب خطي من اثنين من الأعضاء.
- 2- يلتزم مجلس الإدارة بتوثيق اجتماعاته وإعداد محاضر المناقشات والمداولات بما فيها عمليات التصويت التي تمت وتبويبها وحفظها بحيث يسهل الرجوع إليها.
- 3- لا يكون اجتماع مجلس الإدارة صحيحاً إلا إذا حضره نصف أعضاء المجلس على الأقل ويكون من بينهم رئيس مجلس الإدارة أو من ينوب عنه. وفي حال إنابة عضو مجلس الإدارة عضواً آخر في حضور اجتماعات المجلس يتعين أن تكون الإنابة بالضوابط الآتية
 - أن تكون الإنابة ثابتة بالكتابة سواء بالبريد الإلكتروني أو بخطاب يرسل إلى مدير الصندوق.
 - لا يجوز لعضو مجلس الإدارة أن ينوب عن أكثر من عضو واحد في حضور ذات الاجتماع.
 - تصدر قرارات المجلس بأغلبية آراء الأعضاء الحاضرين بالأصالة والإنابة.
- 4- تصدر قرارات المجلس بالأغلبية المطلقة، وعند تساوي الأصوات يرجح الجانب الذي صوت معه رئيس المجلس أو من ينوب عنه.
- 5- يجوز لمجلس الإدارة إصدار قراراته في الموضوعات العاجلة عن طريق التمرير على الأعضاء للتصويت عليها عن طريق الفاكس أو الإيميل، على أن توثق هذه القرارات في محضر اجتماع مجلس الإدارة القادم.

6- يجوز لأحد أعضاء مجلس الإدارة حضور اجتماع مجلس الإدارة من خلال المكالمات الهاتفية الجماعية/ الاجتماعات المرئية مع معظم الأعضاء المجتمعين في مقر الاجتماع، كما يجوز عقد الاجتماعات من خلال وسائل التقنية الحديثة بمشاركة الأعضاء الحضور على أن يثبت ذلك في المحضر.

ض. مدير الصندوق:

ض 1. اسم مدير الصندوق وعنوانه.

الاسم شركة أصول وبخيت الاستثمارية
العنوان طريق الملك فهد، برج البحرين، دور الميزانين
ص ب 63762 الرمز البريدي 11526
الرياض، المملكة العربية السعودية
هاتف : 00966114191797
فاكس: 00966114191899
الموقع الإلكتروني www.obic.com.sa

ض 2. ترخيص مدير الصندوق.

إن شركة أصول وبخيت الاستثمارية شركة مساهمة مغلقة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010219805 وتاريخ 1427/05/02 هـ (الموافق 2006/05/29 م) ومرخصة كـ "شخص مرخص له" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 08126-07 و تاريخ 2005/11/19م الموافق 1426/10/18 هـ لمزاولة نشاط التعامل بصفة أصيل ووكيل و الإدارة و الحفظ في أعمال الأوراق المالية.

ض 3. خدمات مدير الصندوق.

سوف يُقدم مدير الصندوق الخدمات الإدارية الآتية وخدمات أخرى للصندوق بما في ذلك -دون حصر- ما يأتي:

1. إدارة الأصول العقارية في الصندوق والأصول الأخرى لصالح مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
2. تنفيذ استراتيجيات الاستثمار الموضحة ضمن هذه الشروط والأحكام، ومراقبة التزام الصندوق لجميع الأنظمة واللوائح المعمول بها، ولهذه الشروط والأحكام.
3. تحديد إجراءات اتخاذ القرارات المتعلقة بأعمال الصندوق .
4. الاحتفاظ بسجل مالكي الوحدات في الصندوق.
5. تعيين محاسب قانوني ومزودي خدمات مهنية آخرين للصندوق بما في ذلك المستشار القانوني.
6. الترتيب والتفاوض مع جميع الجهات ذات العلاقة بأنشطة الأصول العقارية للصندوق من مديري أملاك ومقاولين واستشاريين وجهات هندسية وتسويقية وتشغيلية أخرى ويتابع كذلك أداءها لأعمالها.
7. الإشراف على أداء مدير الأملاك.
8. ترتيب تصفية الصندوق عند انتهاء مدة الصندوق.
9. إطلاع مالكي الوحدات عن أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق.
10. التشاور مع أعضاء مجلس إدارة الصندوق من وقت لآخر لضمان الالتزام بأنظمة هيئة السوق المالية السعودية والشروط والأحكام.

ض 4. احتمال تعارض المصالح.

باستثناء ما تم الإفصاح عنه في المادة "ض 4" والمادة " ف " من هذه الشروط والأحكام، وحتى تاريخ نشر هذه الشروط والأحكام، فإن مدير الصندوق يقر بعدم جود أي تضارب مصالح محتمل بين مصالح الصندوق ومصالح مدير الصندوق أو مصالح أعضاء مجلس إدارته قد تؤثر على تادية الالتزامات المترتبة تجاه الصندوق، وعند حدوث أو توقع حدوث أي تضارب مصالح خلال فترة عمل الصندوق فسوف يسعى مدير الصندوق لحل هذا التضارب على أسس عادلة ومنصفة لجميع الأطراف وسيتم الإفصاح عنها لمجلس إدارة الصندوق في حينه.

ض 5. وصف لأي تضارب جوهري في المصالح.

لا يوجد أي تضارب مصالح جوهري من طرف مدير الصندوق يحتمل أن يؤثر على تادية التزاماته تجاه الصندوق.

ض 6. تكليف أطراف ثالثة.

يمكن لمدير الصندوق تعيين الجهات المزودة للخدمات وتغييرها وإعادة تكليفها، ويشمل ذلك على سبيل المثال: مدير الأملاك والمقاول والمستشارين وأمين الحفظ والمحاسبين القانونيين للصندوق، وذلك بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.

ض. 7. مشاركة/ استثمار مدير الصندوق في الصندوق.

ينوي مدير الصندوق عند بدء الصندوق وخلال فترة الطرح الأولى المشاركة في الصندوق كمستثمر مع الأخذ بالاعتبار النسبة الدنيا لمكليه الجمهور في الوحدات -أي 30% من إجمالي وحدات الصندوق - التي تفرضها التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة. ويحتفظ مدير الصندوق بحقه في تخفيض مشاركته كلياً أو جزئياً متى رأى ذلك مناسباً من خلال شراء/بيع وحدات الصندوق من السوق. وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح في نهاية كل سنة عن أي استثمار له في الصندوق في ملخص الإفصاح المالي.

ط. أمين الحفظ:

الاسم	شركة البلاد المالية
العنوان	المملكة العربية السعودية البلاد المالية، المركز الرئيسي، طريق الملك فهد ص.ب 140 الرياض 11411 هاتف 920003636 فاكس 0112906299
الموقع الإلكتروني	www.albilad-capital.com

ط 1. مسؤوليات أمين الحفظ

يحتفظ أمين الحفظ بسجلات وحسابات الأصول العقارية والوثائق المتعلقة بالصندوق - والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر- صكوك العقارات المملوكة للصندوق وسيتم تأسيس شركة ذات غرض خاص (SPV) وذلك لتملك أصول الصندوق ومملوكة لشركة البلاد المالية وفي حال الحصول على تمويل سيتم ترتيب نقل الصكوك مع الجهة الممولة.
كما سيقوم أمين الحفظ بفصل الأصول الخاصة بالصندوق عن أي أصول أخرى بشكل مستقل، ولا يكون لدائني مدير الصندوق أو أمين الحفظ أي حق في أموال/أصول الصندوق.

ظ. مدير الأملاك (المطور):

الاسم	مؤسسة مداد الخير للعقارات
العنوان	المملكة العربية السعودية ص.ب 300 الرياض 11411 شارع عبدالله الخريجي - حي العقيق

يقق لمدير الصندوق تغيير مدير الاملاك للصندوق متى رأى ذلك مناسباً، بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق. ويتم اشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير.

ع. المحاسب القانوني:

الاسم	بي كي إف البسام والنمر
العنوان	المملكة العربية السعودية ص.ب 28355 الرياض 11473 شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز (التحلية) - حي السليمانية
الموقع الإلكتروني	http://www.pkf.com/saudi Arabia

يقق لمدير الصندوق تغيير المحاسب القانوني للصندوق متى رأى ذلك مناسباً، بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق. ويتم اشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير.

غ. القوائم المالية:

تبدأ السنة المالية من ١ يناير حتى ٣١ ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى من تأسيس الصندوق، والتي سوف تبدأ فيها السنة المالية في تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولى وتنتهي في 31 ديسمبر 2017 م الموافق 1439/03/13 هـ.

يُعدُّ مدير الصندوق القوائم المالية للصندوق، وستتم مراجعتها بشكل نصف سنوي، وتدقيقها بشكل سنوي وفق المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ويتم تدقيق القوائم المالية بواسطة المحاسب القانوني الخاص بالصندوق، وسيتم تقديم القوائم المالية الخاصة بالصندوق إلى مجلس إدارة الصندوق، ويتم إتاحتها لهيئة السوق المالية فور اعتمادها وإعلانها لمالكي الوحدات (من دون أي رسوم) فور اعتمادها خلال مدة لا تتجاوز (25) يوم من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية الأولية المفحوصة وخلال (40) يوم من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية السنوية المراجعة وذلك من خلال نشرها على الموقع

ف. تضارب المصالح:

قد يشارك مدير الصندوق، والشركات التابعة له، ومديروه، ومسؤولوه، وموظفوه وعملاؤه ومديروهم ومسؤولوهم وموظفوهم ووكلائهم وأعضاء مجلس إدارة الصندوق في استثمارات مالية أو أعمال مهنية أخرى والتي قد يكون من شأنها أحياناً أن تؤدي إلى تعارض في المصالح مع الصندوق، وإذا واجه مدير الصندوق أو أي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق تضارباً جوهرياً في المصالح مع الصندوق، فإن مدير الصندوق سيفصح عن ذلك إفصاحاً مناسباً في أقرب وقت ممكن، وسيسعى مدير الصندوق لحل أي تضارب من هذا النوع عبر تطبيق الإجراءات المتبعة من مدير الصندوق بإضافة، بما في ذلك التزام أعضاء مجلس إدارة الصندوق الذين لهم علاقة بالتضارب بالامتناع عن التصويت على أي مسألة تشتمل على تضارب في المصالح. وحتى تاريخ نشر هذه الشروط والأحكام، فإن مدير الصندوق يقر بعدم جود أي تضارب جوهري عند إعداد هذه النشرة بين مصالح الصندوق ومصالح مدير الصندوق أو مصالح أعضاء مجلس إدارته أو مصالح مستأجري الأصول العقارية قد تؤثر على تأدية الالتزامات المترتبة تجاه الصندوق. وبدايةً فقد حدد مدير الصندوق نقاط تضارب المصالح التالية:

ف 1. المشاريع المشابهة لمشاريع مدير الصندوق.

شركة أصول وبخيت الاستثمارية تدير الحسابات الخاصة بها بالإضافة إلى الاستثمارات والحسابات ذات الأهداف المماثلة للصندوق ومن المتوقع أن تستمر في إدارتها، ومن بين هذه الاستثمارات برامج الاستثمار الجماعي الأخرى التي يمكن أن تديرها شركة أصول وبخيت الاستثمارية أو ترعاها، والتي قد تمتلك شركة أصول وبخيت الاستثمارية أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال. بالإضافة إلى ذلك، فإنه وفقاً للقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام يجوز لشركة أصول وبخيت الاستثمارية والشركات التابعة لها في المستقبل القيام بدور مدير الصندوق، أو مدير الاستثمار أو الشريك العام في صناديق استثمارية أخرى، ويجوز أن يستثمر واحد منها أو أكثر في مشاريع مشابهة لتلك التي يطورها الصندوق.

ف 2. تضارب المصالح فيما يتعلق بالمعاملات مع مدير الصندوق و الشركات التابعة له.

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعة له أو الشركات التي كانت تابعة له في السابق، أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة أصول وبخيت الاستثمارية حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة، وعلى سبيل المثال فقد تقدم شركة أصول وبخيت الاستثمارية أو بعض الشركات التابعة لها خدمات معينة للصندوق، وعلى وجه الخصوص قد يقدم فريق المصرفية الاستثمارية بشركة أصول وبخيت الاستثمارية (إن وجد) خدمات استشارية بشأن ترتيب التمويل للصندوق، وسيحصل على رسوم مستحقة للصندوق عند تنفيذ أي معاملة تمويل، وسيتم الإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة أصول وبخيت الاستثمارية حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة.

ف 3. مجلس إدارة الصندوق.

سيشرف مجلس إدارة الصندوق على حل وتسوية أي تضارب في المصالح لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ حيث قد يكون لأي من أعضاء مجلس إدارة الصندوق مصالح مرتبطة بمجموعة كبيرة من الأنشطة العقارية وغيرها من الأنشطة التجارية. وقد تتضارب هذه الأنشطة من وقت لآخر مع مصالح الصندوق. ويتحمل أعضاء مجلس إدارة الصندوق واجبات ائتمانية تجاه المستثمرين بموجب المسؤوليات المذكورة في هذه الشروط والأحكام، وسوف يبذلون جميع الجهود لحل وتسوية جميع حالات تضارب المصالح عن طريق تقديرهم للأمر بحسن نية.

ف 4. المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة.

يمكن أن يدخل الصندوق -من وقت لآخر- في صفقات مع الأطراف ذوي العلاقة شريطة أن يتم الإفصاح عن تلك الصفقات لمجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية ومالكى الوحدات وفقاً للتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة وأن تتم بناءً على شروط السوق السائدة، وإذا رغب أحد الأطراف ذوي العلاقة -بما في ذلك أي صندوق تم تأسيسه من قبل مدير الصندوق- في الدخول في صفقة مع الصندوق فإن مدير الصندوق سيحصل على موافقة مجلس إدارة الصندوق ويجب أن يكون سعر الشراء المدفوع أو المستلم متوافقاً مع التقييمات المستقلة.

ق 1. يلتزم مدير الصندوق بالإفصاح عن الآتي لهيئة السوق المالية ومالكي الوحدات:

- ق 1.1.1 أي تطورات جوهرية تدرج في إطار نشاطه ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر في أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أو يؤدي إلى تغيير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته بأدوات الدين (إن وجدت).
- ق 1.1.2 أي صفقة لشراء أصول أو بيعه أو رهنه أو تأجيله بسعر يساوي أو يزيد على 10% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- ق 1.1.3 أي خسائر تساوي أو تزيد على 10% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- ق 1.1.4 أي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق (إن وجدت).
- ق 1.1.5 أي نزاع، بما في ذلك دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على 5% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- ق 1.1.6 الزيادة والنقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- ق 1.1.7 الزيادة والنقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- ق 1.1.8 أي صفقة بين الصندوق وطرف ذي علاقة أو ترتيب يستثمر بموجبه كل من الصندوق وطرف ذي علاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلًا له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على 1% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- ق 1.1.9 أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي أو يزيد على 5% من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- ق 1.1.10 أي تغيير للمحاسب القانوني.
- ق 1.1.11 تعيين أمين حفظ بديل.
- ق 1.1.12 صدور حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواءً في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته على 5% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- ق 1.1.13 أي تغيير مقترح في رأس مال الصندوق.

ق 2. يلتزم مدير الصندوق بإعداد وتقديم تقارير سنوية إلى مالكي الوحدات تتضمن المعلومات الآتية:

- ق 2.1.1 الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.
- ق 2.1.2 الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها.
- ق 2.1.3 توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي الأصول العقارية المملوكة.
- ق 2.1.4 جدول مقارنة يغطي أداء الصندوق خلال السنوات المالية الثلاث الأخيرة (أو منذ تأسيس الصندوق) يوضح:

1. صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية.
2. صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية.
3. أعلى وأقل صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة عن كل سنة مالية.
4. عدد الوحدات المصدرة في نهاية كل سنة مالية.
5. توزيع الدخل لكل وحدة.
6. نسبة المصروفات التي تحملها الصندوق.

ق 2.2. سجل أداء يغطي ما يلي:

1. العائد الإجمالي لسنة واحدة، وثلاث سنوات، وخمس سنوات (أو منذ التأسيس).
2. العائد الإجمالي السنوي لكل سنة من السنوات المالية العشر الماضية (أو منذ التأسيس).

- ق . 2 . 6 جدول يوضح مقابل الخدمات والعمولات والأتعاب التي تحملها الصندوق لأطراف خارجية على مدار العام، بما في ذلك الإفصاح عما إذا كانت هناك أي ظروف يقرر مدير الصندوق الإعفاء من أي رسوم أو تخفيضها.
- ق . 2 . 7 إذا حدثت تغييرات جوهرية خلال الفترة وأثرت في أداء الصندوق فيتم الإفصاح عنها بشكل واضح.
- ق . 2 . 8 تقرير مجلس إدارة الصندوق السنوي.
- ق . 2 . 9 بيان العمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة، والتي تبين بشكل واضح ماهيتها وطريقة الاستفادة منها.

ك. معلومات أخرى:

ك . 1 . حقوق و اجتماعات مالكي الوحدات.

- ك . 1 . 1 . 1 حقوق مالكي الوحدات:
- أ الموافقة على التغييرات الأساسية المقترحة.
- ب الإشعار بالتغييرات الأساسية المقترحة.
- ج ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات.
- د حضور اجتماعات مالكي الوحدات.
- ه الحصول على التقارير السنوية للصندوق.
- ك . 1 . 2 الظروف التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:
- أ يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات خلال (10) أيام من:
- ب تسلم مدير الصندوق طلب كتابي لذلك من أمين الحفظ.
- ج تسلم مدير الصندوق طلب كتابي لذلك من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذين يملكون مجتمعين أو منفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- د أو متى ما رأى مدير الصندوق ضرورة عقد اجتماع لمالكي الوحدات بمبادرة منه.
- ك . 1 . 3 إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:
- أ تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول)، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (10) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن (21) يوماً قبل الاجتماع، وسيحدد الإعلان والإشعار تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة، وسيتم إرسال نسخة من الإشعار إلى هيئة السوق المالية.
- ب لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- ج إذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة (ب) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثان بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ قبل (5) أيام على الأقل، وبعد الاجتماع الثاني صحيحاً أي كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.
- ك . 1 . 4 طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات:
- أ يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل شرعي للتمثيل في اجتماع مالكي الوحدات.
- ب يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
- ج يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والاشتراك في مداواتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها هيئة السوق المالية.
- د يكون القرار نافذاً بموافقة مالكي وحدات يمثلون نسبة أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً شخصياً أم بالوكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.
- ك . 1 . 5 مدير الأملاك.

تعتبر مؤسسة مداد الخير للعقارات من المؤسسات ذات الخبرة والدراية في تشغيل وإدارة الأملاك في السوق السعودي، من خلال تنفيذها لعدد من العقود السابقة، بالإضافة إلى أنه مدير الأملاك والمشغل السابق لمعظم الأصول العقارية المذكورة في الملخص التعريفي عن الأصول العقارية من هذه الشروط والأحكام.

ك . 2 . إجراءات معالجة الشكاوى.

- ك . 2 . 1 عند وجود أي شكاوي تتعلق بالصندوق ينبغي على مالك الوحدات صاحب الشكاوى إرسالها إلى إدارة المطابقة و الالتزام لدى مدير الصندوق حسب عنوان مدير الصندوق الموضح في هذه

الشروط والأحكام. وسيتيح مدير الصندوق الإجراءات الكاملة لمعالجة الشكاوي لمالكي الوحدات عند الطلب.

ك . 2 . 2 وإذا تعذر الوصول إلى تسوية أو لم يتم الرد خلال (30) يوم عمل، يحق لمالك الوحدات إيداع شكواه لدى هيئة السوق المالية - إدارة شكاوى المستثمرين، كما يحق لمالك الوحدات إيداع شكواه لدى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية بعد مضي مدة (90) يوماً تقويمياً من تاريخ إيداع الشكاوى لدى هيئة السوق المالية، إلا إذا أخطرت هيئة السوق المالية مقدم الشكاوى بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

ك . 3. الزكاة.

ك . 3 . 1 سيقوم صندوق المعذر ريت بتوريد الزكاة إلى الهيئة العامة للزكاة والدخل وذلك ابتداء من عام 2019م.

ك . 3 . 2 يقر مدير الصندوق بأنه مسؤول أمام الهيئة العامة للزكاة والدخل عن الصندوق في جميع المتطلبات والإجراءات اللازمة لتسجيل وتوريد الزكاة.

ك . 3 . 3 يقر مدير الصندوق بأنه لا يمكن إلغاء التسجيل والتوقف عن توريد الزكاة للهيئة العامة للزكاة والدخل حتى انقضاء الصندوق.

ك . 3 . 4 سيتحمل الصندوق جميع الالتزامات المترتبة على توريد الزكاة، وأي تسويات زكوية قد تحصل مستقبلاً.

ل. تعديل الشروط والأحكام:

لمدير الصندوق تعديل هذه الشروط والأحكام بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات على أي تغيير أساسي مقترح للشروط والأحكام، وبعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات، يقوم مدير الصندوق بالحصول على موافقة هيئة السوق المالية على التغيير الأساسي. وتعتبر أي من التغييرات الآتية تغييراً أساسياً:

- 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 يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
- زيادة رأس مال الصندوق

سيقوم مدير الصندوق بتقديم نسخة محدثة من شروط وأحكام الصندوق إلى هيئة السوق المالية وأمين الحفظ خلال (10) أيام من إجراء أي تغيير عليها.

ويجب على مدير الصندوق نشر النسخة المحدثة من الشروط والأحكام على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) خلال (10) أيام من إجراء أي تحديث عليها بما في ذلك التحديث السنوي لأداء الصندوق .

ويلتزم مدير الصندوق بالإعلان على موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول) عن تفاصيل أي تغييرات جوهرية في شروط وأحكام الصندوق وذلك قبل (10) من تاريخ سريان التغيير.

م. النظام المطبق:

تخضع هذه الشروط والأحكام وتُفسر وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية. سوف يسعى مدير الصندوق وكل مستثمر إلى الحل الودي لأي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذه الشروط والأحكام، والمسائل الواردة في هذه الشروط والأحكام. وفي حالة وجود نزاع لم يتم التوصل لحل ودي بشأنه خلال 30 يوم من تاريخ الإخطار به، فإنه يجوز لأي طرف إحالة هذا النزاع إلى هيئة السوق المالية ولجان الفصل في منازعات الأوراق المالية لتسويته.

ن. إقرار من مالك الوحدات:

لقد قمت/قمنا بالاطلاع على الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق، والموافقة على خصائص الوحدات التي اشتركت/اشتركتنا فيها.

الاسم:

التاريخ:

التوقيع:

الملحق (1) الإفصاح المالي

إجمالي المصاريف المخصومة من أصول الصندوق خلال عام 2021م		
النسبة من صافي قيمة أصول الصندوق** (النسبة المئوية%)	قيمة المصروف الفعلي (ريال سعودي)	المصاريف
0.62%	3,309,364.00	رسوم الإدارة رسوم سنوية تعادل 0.50% تحسب بشكل يومي من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات المستحقة (إجمالي قيمة الأصول بعد خصم المصروفات المستحقة X النسبة المئوية).
0.00%	0.00	رسوم التعامل يحصل مدير الصندوق على نسبة 1% من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه من قبل الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء أو البيع وإتمام العملية. وتكون أتعاب التعامل مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري.
0.05%	255,718.00	رسوم الحفظ -نسبة 0.05% سنوياً من قيمة الأصول حسب آخر تقييم، إذا كانت قيمتها ما بين 0 و 500 مليون. -نسبة 0.04% سنوياً من قيمة الأصول حسب آخر تقييم، إذا كانت قيمتها ما بين 500 مليون و 1 مليار. -نسبة 0.025% سنوياً من قيمة الأصول حسب آخر تقييم، إذا كانت قيمتها 1 مليار فأكثر. -على أن لا تقل رسوم الحفظ عن 150,000 ريال سعودي سنوياً. -مبلغ 60,000 ريال سعودي رسوم تأسيس وتدفع لمرة واحدة . -مبلغ 25,000 ريال رسوم إنشاء شركة اضافية ذات غرض خاص..
0.01%	48,000.00	أتعاب أعضاء مجلس الإدارة يتحمل الصندوق كافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكدها كل عضو من الأعضاء في سبيل حضور الاجتماعات بالإضافة إلى بدل الحضور وبواقع 3,000 ريال سعودي للاجتماع الواحد. على أن لا يزيد مجموع هذه التكاليف والبدلات للأعضاء مجتمعين عن 100,000 ريال سنوياً، ولن يتقاضى أعضاء المجلس من موظفي مدير الصندوق أي بدلات او مكافآت نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق. كما يتحمل مدير الصندوق مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (مجتمعيين) وبواقع 200,000 ريال سعودي سنوياً.
0.11%	569,453.00	رسوم الإدراج و التسجيل سوف يتحمل الصندوق رسوم مقابل الخدمات المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول)، وتكون الرسوم على النحو التالي:

		<p>أ. رسوم التسجيل :</p> <ul style="list-style-type: none"> • خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات: مبلغ 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مستثمر وبحد أقصى مبلغ 500,000 ريال سعودي. • رسم سنوي لخدمة إدارة سجل مالكي الوحدات: مبلغ 400,000 ريال سعودي سنوياً، وقد تتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق. <p>ب. رسوم الإدراج:</p> <ul style="list-style-type: none"> • خدمة الإدراج الأولي لوحدة الصندوق: مبلغ 50,000 ريال سعودي • رسم سنوي لخدمة إدراج وحدات الصندوق: مبلغ : 0.03 % من القيمة السوقية للصندوق، بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وحد أعلى قدره 300,000 ريال سعودي.
0.001%	7,500	الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية دفع مبلغ مقطوع وقدره 7,500 ريال سعودي سنوياً. وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر
0.001%	5,000	رسوم نشر المعلومات على موقع تداول دفع مبلغ مقطوع وقدره 5,000 ريال سعودي سنوياً لقاء نشر المعلومات على موقع تداول . وستقسم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر
0.01%	55,000.00	أتعاب المحاسب القانوني مبلغ 55,000 ريال سعودي سنوياً
0.04%	235,500.00	أتعاب المقيمين العقاريين المعتمدين يتحمل الصندوق كافة تكاليف المقيمين العقاريين للعقارات القائمة وبحسب السعر السائد بالسوق، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية
0.11%	579,672.00	المصاريف الأخرى يتحمل الصندوق كافة الرسوم والمصاريف والنفقات الخاصة بأنشطة واستثمارات الصندوق، كما يتحمل المصاريف والرسوم الناتجة عن التعاملات و الخدمات المقدمة من الغير أو من الأطراف ذوو العلاقة مثل الخدمات القانونية والاستشارية والمستشارين العقاريين وتكاليف التأمين ذات العلاقة وأية خدمات مهنية أو فنية أو تقنية أخرى بما في ذلك المصاريف المتعلقة برسوم التحويل ما بين الحسابات البنكية أو الاستثمارية، إضافة لأية ضرائب أو رسوم إن وجدت. ومن المتوقع ألا تزيد هذه التكاليف عن 1 % من إجمالي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وفي جميع الأحوال لن يتم خصم إلا المصاريف والرسوم الفعلية.
0.48%	2,577,808.00	مصاريف التمويل يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكل التمويل الخاص بالصندوق، إن وجد، وبحسب السعر السائد بالسوق، على ألا يتجاوز تمويل الصندوق ما نسبته (50%) من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وذلك بحسب آخر قوائم مالية مدققة.
0.51%	2,737,585.00	مصروف الزكاة
1.94%	10,380,600.00	مجموع المصاريف السنوية التي تم دفعها من قبل الصندوق
2.69%	14,360,505.00	مصاريف إهلاك العقارات وإطفاء عقود المنفعة
0.20%	1,053,953.00	مصاريف إيجارات المنافع

0.42%	2,241,564.00	أتعاب مدير الأملاك أتعاب سنوية تعادل 5% من الإيراد الكلي الذي تم تحصيله بالفعل من الأصول العقارية، على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي
0.73%	3,911,373.00	مصاريف التشغيل والصيانة
-0.16%	(836,377)	رد مصروف ديون مشكوك في تحصيلها
5.83%	31,111,616.00	مجموع المصاريف السنوية
-	-	رسوم الاشتراك تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك و بعد تخصيص الوحدات، وبقيمة 2% من إجمالي مبلغ الاشتراك، وسيقوم مدير الصندوق بالتنازل/حسم كامل رسوم الاشتراك لئلا ينعى الأصول العقارية (الاشتراك العيني) الواردة بياناتهم في المادة "د" من هذه الشروط والأحكام.
5.83%	31,111,616.00	مجموع المصاريف السنوية إضافة إلى رسوم الاشتراك
-	-	أتعاب التطوير في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيتحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالأشراف / العمل على تطوير المشروع تشكل نسبة مئوية من تكاليف إنشاء المشروع، وبحسب السعر السائد بالسوق و بعد أعلى 15% من تكاليف إنشاء المشروع.
* التفاصيل الكاملة للإيرادات والمصاريف متوفرة في القوائم المالية المدققة للصندوق. ** النسبة من صافي قيمة الأصول لعام 2021. ملاحظة:		
- يوجد هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية بقيمة (12,267,761) لم يتم احتسابه من ضمن المصاريف. - الجدول أعلاه لا يتضمن المصاريف الاستثنائية أو الغير متكررة.		
استثمارات مدير الصندوق كما في 2021/12/31 م		
بلغت استثمارات مدير الصندوق في الصندوق 350,819 وحدة كما في 2021/12/31م.		

جينكس الربيع				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	القيمة الاجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 2016/06/06 هـ	الموافق 2025/12/20 هـ 1447/06/30 هـ	3,000,000	يحق للمؤجر وفقاً لسلطته التقديرية فسخ العقد دون أي تعويض على المستأجر ، ومع الاحتفاظ بكامل حقوق المؤجر في قيمة الإيجار المحددة والتعويض عن الأضرار عند المقتضي في أي من الحالات التالية : - عند فوات المدة المحددة لدفع الأجرة والمحددة بشهر، أو أي مستحققات مترتبة على المستأجر. - إذا خالف المستأجر أيًا من شروط العقد الجوهرية ، ولم يلتزم بها خلال المدة التي تحدد خطياً من قبل المؤجر لأستدراك المخالفة. - إذا ثبت إن المستأجر استعمل العقار محل العقد أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو مشوهها للمنظر العام أو أعراض منافية للأداب العامة في المملكة أو مخالفاً للشريعة الإسلامية. - إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر ، فإن أي التزامات وأثار قانونية ترتبت عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أياً كانت صفته.
المستأجر 2	الموافق 2015/12/08 م	الموافق 2025/08/19 م 1447/02/25 هـ	261,040	
المستأجر 3	الموافق 2016/04/28 م	الموافق 2020/03/14 م 1441/07/20 هـ	146,000	

برج المحمدية				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	القيمة الاجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 2015/06/30 م	الموافق 2025/03/12 م 1446/09/13 هـ	7,206,300	يحق للمؤجر وفقاً لسلطته التقديرية فسخ العقد دون أي تعويض على المستأجر ، ومع الاحتفاظ بكامل حقوق المؤجر في قيمة الإيجار المحددة والتعويض عن الأضرار عند المقتضي في أي من الحالات التالية: - عند فوات المدة المحددة لدفع الأجرة والمحددة بشهر، أو أي مستحققات مترتبة على المستأجر. - إذا خالف المستأجر أيًا من شروط العقد الجوهرية ، ولم يلتزم بها خلال المدة التي تحدد خطياً من قبل المؤجر لأستدراك المخالفة. - إذا ثبت إن المستأجر استعمل العقار محل العقد أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو مشوهها للمنظر العام أو أعراض منافية للأداب العامة في المملكة أو مخالفاً للشريعة الإسلامية. - إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر ، فإن أي التزامات وأثار قانونية ترتبت عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أياً كانت صفته.
المستأجر 2	الموافق 2016/10/28 م	الموافق 2024/08/01 م 1446/01/26 هـ	1,000,000	

معارض التخصيصي				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	قيمة العقد (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 1437/01/09 هـ	الموافق 2037/10/21 م الموافق 1459/09/12 هـ	3,338,820	يحق للمؤجر وفقاً لسلطته التقديرية فسخ العقد دون أي تعويض على المستأجر ، ومع الاحتفاظ بكامل حقوق المؤجر في قيمة الإيجار المحددة والتعويض عن الأضرار عند المقتضي في أي من الحالات التالية: - عند فوات المدة المحددة لدفع الأجرة والمحددة بشهر، أو أي مستحققات مترتبة على المستأجر. - إذا خالف المستأجر أيًا من شروط العقد الجوهرية ، ولم يلتزم بها خلال المدة التي تحدد خطياً من قبل المؤجر لأستدراك المخالفة. - إذا ثبت إن المستأجر استعمل العقار محل العقد أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو مشوهها للمنظر العام أو أعراض منافية للأداب العامة في المملكة أو مخالفاً للشريعة الإسلامية. - إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر ، فإن أي التزامات وأثار قانونية ترتبت عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أياً كانت صفته.

برج الصحافة 1				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	قيمة العقد (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 1436/01/22 هـ م الموافق 2014/11/14	1439/01/21 هـ م الموافق 2017/10/11	4,312,660	تخضع أحكام الفسخ لنظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/61 وتاريخ 1427/09/18 هـ ولائحته التنفيذية
برج الصحافة 2				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	قيمة العقد (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 1437/09/09 هـ م الموافق 2016/06/14	1440/09/08 هـ م الموافق 2019/05/12	4,670,000	تخضع أحكام الفسخ لنظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/61 وتاريخ 1427/09/18 هـ ولائحته التنفيذية
مستودع الحابر				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد (تجديد تلقائي)	القيمة الاجبارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 1435/01/01 هـ م الموافق 2013/11/04	1435/12/30 هـ م الموافق 2014/10/24	63,000	<p>إذا تأخر الطرف الثاني عن التسديد في المواعيد المتفق عليها لمدة تزيد عن اسبوع فللطرف الاول حق الغاء عقد الاجار وقفل المستودع وفي حال زيادة التأخير عن اسبوعين وللطرف الاول حق قفل عداد الكهرباء والمياه عن المستودع دون تحمل أي مسؤولية.</p> <p>يحق لأي الطرفين انهاء العقد بإشعار الطرف الاخر كتابيا قبل نهاية العقد بشهر على الاقل ولا يحق للطرف الثاني للمطالبة بشي من القيمة عند خروجه من المكان قبل نهاية المدة والزامه بدفع كامل الأجرة.</p>
المستأجر 2	الموافق 1435/02/20 هـ م الموافق 2013/12/23	1436/02/19 هـ م الموافق 2014/12/11	59,000	
المستأجر 3	الموافق 1434/02/20 هـ م الموافق 2013/01/02	1435/02/19 هـ م الموافق 2013/12/22	62,000	
المستأجر 4	الموافق 1434/03/26 هـ م الموافق 2015/01/16	1435/03/25 هـ م الموافق 2014/01/26	62,000	
المستأجر 5	الموافق 1434/06/07 هـ م الموافق 2013/04/17	1435/06/06 هـ م الموافق 2014/04/06	62,000	
المستأجر 6	الموافق 1438/01/15 هـ م الموافق 2016/10/16	1439/01/14 هـ م الموافق 2017/10/04	65,000	
المستأجر 7	الموافق 1436/03/01 هـ م الموافق 2014/12/22	1437/02/30 هـ م الموافق 2015/12/12	60,000	
المستأجر 8	الموافق 1435/01/25 هـ م الموافق 2013/11/28	1436/01/24 هـ م الموافق 2014/11/16	64,000	
المستأجر 9	الموافق 1437/04/20 هـ م الموافق 2016/01/30	1438/04/19 هـ م الموافق 2017/01/17	60,000	
المستأجر 10	الموافق 1432/10/01 هـ م الموافق 2011/08/30	1435/09/30 هـ م الموافق 2014/07/27	60,000	
المستأجر 11	الموافق 1437/01/09 هـ م الموافق 2015/10/22	1438/01/08 هـ م الموافق 2016/10/09	65,000	
المستأجر 12	الموافق 1434/01/09 هـ م الموافق 2012/11/22	1435/01/08 هـ م الموافق 2013/11/11	62,000	
المستأجر 13	الموافق 1436/01/01 هـ م الموافق 2014/10/24	1436/12/30 هـ م الموافق 2015/10/13	65,000	
المستأجر 14	الموافق 1438/01/12 هـ م الموافق 2016/10/13	1439/01/11 هـ م الموافق 2017/10/01	67,000	
المستأجر 15	الموافق 1434/06/12 هـ م الموافق 2013/04/22	1435/06/11 هـ م الموافق 2014/04/11	62,000	
المستأجر 16	الموافق 1434/02/01 هـ م الموافق 2012/12/14	1435/01/30 هـ م الموافق 2013/12/03	62,000	
المستأجر 17	الموافق 1434/01/01 هـ م الموافق 2012/11/14	1434/12/30 هـ م الموافق 2013/11/03	62,000	
المستأجر 18	الموافق 1434/07/01 هـ م الموافق 2013/05/10	1435/06/30 هـ م الموافق 2014/04/30	60,000	
المستأجر 19	الموافق 1435/03/01 هـ م الموافق 2014/01/02	1436/02/30 هـ م الموافق 2014/12/22	62,000	
المستأجر 20	الموافق 1434/03/17 هـ م الموافق 2013/01/28	1435/03/16 هـ م الموافق 2014/01/17	60,000	
المستأجر 21	الموافق 1437/07/09 هـ م الموافق 2016/04/16	1438/07/08 هـ م الموافق 2017/04/04	65,000	
المستأجر 22	الموافق 1434/01/01 هـ م الموافق 2012/11/14	1434/12/30 هـ م الموافق 2013/11/03	62,000	
المستأجر 23	الموافق 1434/02/01 هـ م الموافق 2012/12/14	1435/01/30 هـ م الموافق 2013/12/03	62,000	
المستأجر 24	الموافق 1434/07/15 هـ م الموافق 2013/05/24	1435/07/14 هـ م الموافق 2014/05/12	62,000	
المستأجر 25	الموافق 1437/08/01 هـ م الموافق 2016/05/08	1438/07/30 هـ م الموافق 2017/04/26	65,000	
المستأجر 26	الموافق 1437/08/20 هـ م الموافق 2016/05/27	1438/08/19 هـ م الموافق 2017/05/15	65,000	
المستأجر 27	الموافق 1438/03/01 هـ م الموافق 2016/11/30	1439/02/30 هـ م الموافق 2017/11/19	62,000	
المستأجر 28	الموافق 1434/02/01 هـ م الموافق 2012/12/14	1435/01/30 هـ م الموافق 2013/12/03	60,000	

مستودع السلي

المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد (تجديد تلقائي)	القيمة الاجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)
المستأجر 1	الموافق 1429/03/09 هـ م 2008/03/16	1434/03/09 هـ الموافق 2013/01/20 م	616,000
المستأجر 2	الموافق 1438/01/01 هـ م 2016/10/02	1438/12/30 هـ الموافق 2017/09/21 م	330,000
المستأجر 3	الموافق 1438/01/01 هـ م 2016/10/02	1438/12/30 هـ الموافق 2017/09/21 م	330,000
المستأجر 4	الموافق 1436/01/01 هـ م 2014/10/24	1437/12/30 هـ الموافق 2015/10/13 م	150,000
المستأجر 5	الموافق 1429/07/01 هـ م 2008/07/04	1434/06/29 هـ الموافق 2013/05/09 م	81,000
المستأجر 6	الموافق 1437/05/01 هـ م 2016/02/09	1440/04/30 هـ الموافق 2019/01/07 م	135,000
المستأجر 7	الموافق 1435/01/01 هـ م 2013/11/04	1435/12/30 هـ الموافق 2014/10/24 م	135,000
المستأجر 8	الموافق 1429/02/10 هـ م 2008/02/17	1434/02/09 هـ الموافق 2012/12/22 م	81,000
المستأجر 9	الموافق 1429/05/10 هـ م 2008/05/15	1430/05/09 هـ الموافق 2009/05/03 م	195,000
المستأجر 10	الموافق 1435/01/01 هـ م 2013/11/04	1435/12/30 هـ الموافق 2014/10/24 م	546,000
المستأجر 11	الموافق 1435/01/01 هـ م 2013/11/04	1435/12/30 هـ الموافق 2014/10/24 م	70,000
المستأجر 12	الموافق 1436/06/01 هـ م 2015/03/21	1437/05/30 هـ الموافق 2016/03/09 م	45,000
المستأجر 13	الموافق 1438/05/01 هـ م 2017/01/28	1439/04/30 هـ الموافق 2018/01/17 م	187,200
المستأجر 14	الموافق 1436/04/01 هـ م 2015/01/21	1437/03/30 هـ الموافق 2016/01/10 م	181,350
المستأجر 15	الموافق 1435/01/01 هـ م 2013/11/04	1435/12/30 هـ الموافق 2014/10/24 م	163,800
المستأجر 16	الموافق 1438/04/01 هـ م 2016/12/30	1439/03/30 هـ الموافق 2017/12/18 م	174,150
المستأجر 17	الموافق 1435/01/01 هـ م 2013/11/04	1435/12/30 هـ الموافق 2014/10/24 م	267,000
المستأجر 18	الموافق 1437/01/16 هـ م 2015/10/29	1438/01/15 هـ الموافق 2016/10/16 م	174,150
المستأجر 19	الموافق 1435/01/01 هـ م 2013/11/04	1435/12/30 هـ الموافق 2014/10/24 م	224,000
المستأجر 20	الموافق 1436/01/01 هـ م 2014/10/24	1437/12/30 هـ الموافق 2015/10/13 م	175,500
المستأجر 21	الموافق 1433/07/01 هـ م 2012/05/21	1438/06/30 هـ الموافق 2017/03/28 م	317,250
المستأجر 22	الموافق 1436/01/01 هـ م 2014/10/24	1436/12/30 هـ الموافق 2015/10/13 م	141,750
المستأجر 23	الموافق 1438/01/01 هـ م 2016/10/02	1438/12/30 هـ الموافق 2017/09/21 م	100,950
المستأجر 24	الموافق 1429/09/01 هـ م 2008/09/01	1432/08/30 هـ الموافق 2011/07/31 م	141,750
المستأجر 25	الموافق 1438/01/01 هـ م 2016/10/02	1438/12/30 هـ الموافق 2017/09/21 م	141,750
المستأجر 26	الموافق 1436/10/01 هـ م 2015/07/17	1437/09/30 هـ الموافق 2016/07/05 م	283,500
المستأجر 27	الموافق 1435/03/01 هـ م 2014/01/02	1438/02/30 هـ الموافق 2016/11/30 م	135,450

إذا تاخر المستأجر عن دفع كامل الإيجار أو جزء منه أو أية مبالغ مطلوبة خلال ثلاثين يوم من استحقاقها يحق للمؤجر إيقاف الخدمات عن العقار وإذا لم يدفع المستأجر خلال عشرين يوم بعد ذلك يعتبر العقد منتهيا وبدون الحاجة الى اشعار أو انذار

يجوز للمؤجر اخلاء العقار في حال ثبت ان المستأجر استعمل العقار أو سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة، أو مزعجة للآخرين أو ضارة بسلامة المبنى أو الصحة العامة أو في اغراض منافية للاداب العامة أو محرمة بموجب الانظمة السارية بالمملكة، أو ثبت أن المستأجر قد تنازل عن العقار أو أجره من الباطن دون إذن كتابي صريح من المؤجر، أو اذا خالف المستأجر ايا من شروط العقد واخطر كتابة بذلك ولم يلتزم بها خلال اسبوعين من تاريخ ذلك الاخطار، أو في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه مالم يقدم للمؤجر في ميعاد مناسب تأمينات أو ضمانات تكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد استحقاقها بعد.

منفعة الربيع				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد (تجديد تلقائي)	القيمة الاجبارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 1432/04/01 هـ الموافق 2011/03/06 م	1442/03/30 هـ الموافق 2020/11/15 م	160,000	في حال تأخر الطرف الثاني عن الدفع لمدة اسبوعين يتم اشعاره بالسداد وبعد مضي 30 يوم يحق للطرف الاول فسخ العقد. اذا رغب احد الطرفين عدم تجديد العقد فعليه اخطار الطرف الاخر خطيا قبل نهاية العقد بشهرين على الاقل والا يعتبر العقد مجدد تلقائيا في حال تأخر الطرف الثاني عن الدفع لمدة اسبوعين يتم اشعاره بالسداد وبعد مضي 30 يوم يحق للطرف الاول فسخ العقد.
المستأجر 2	الموافق 2011/08/01 م الموافق 1432/09/02 هـ	2021/08/01 م الموافق 1442/12/23 هـ	370,700	
المستأجر 3	الموافق 1432/09/01 هـ الموافق 2011/07/31 م	1442/09/01 هـ الموافق 2021/04/12 م	165,000	
المستأجر 4	الموافق 1434/04/01 هـ الموافق 2013/02/11 م	1442/04/01 هـ الموافق 2020/11/16 م	25,000	
المستأجر 5	الموافق 1438/01/01 هـ الموافق 2016/10/02 م	1444/01/01 هـ الموافق 2022/07/29 م	158,000	
المستأجر 6	الموافق 1435/07/17 هـ الموافق 2014/05/16 م	1440/07/16 هـ الموافق 2019/03/22 م (لا يخضع للتجديد التلقائي)	220,000	

منفعة القدس				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد (تجديد تلقائي)	القيمة الاجبارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 1435/05/01 هـ الموافق 2014/03/02 م	1445/04/30 هـ الموافق 2023/11/13 م	150,000	في حال تأخر الطرف الثاني عن الدفع لمدة اسبوعين من تاريخ الاستحقاق يتم اشعاره بالسداد وبعد مضي 30 يوم من تاريخ الاستحقاق يحق للطرف الاول فسخ العقد.
المستأجر 2	الموافق 1435/12/01 هـ الموافق 2014/09/25 م	1440/11/30 هـ الموافق 2019/08/01 م	120,000	
المستأجر 3	الموافق 1436/07/01 هـ الموافق 2015/04/19 م	1441/06/30 هـ الموافق 2020/02/24 م	120,000	
المستأجر 4	الموافق 1436/10/22 هـ الموافق 2015/08/07 م	1441/10/21 هـ الموافق 2020/06/12 م	100,000	
المستأجر 5	الموافق 1438/01/01 هـ الموافق 2016/10/02 م	1442/12/30 هـ الموافق 2021/08/08 م	150,000	

منفعة وادي لبن				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	القيمة الاجبارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 1435/12/15 هـ الموافق 2014/10/09 م	1440/12/14 هـ الموافق 2019/08/15 م	90,000	في حال تأخر الطرف الثاني عن الدفع لمدة اسبوعين يتم اشعاره بالسداد وبعد مضي 30 يوم يحق للطرف الاول فسخ العقد. اذا رغب احد الطرفين عدم تجديد العقد فعليه اخطار الطرف الاخر خطيا قبل نهاية العقد بشهرين على الاقل والا يعتبر العقد مجدد تلقائيا
المستأجر 2	الموافق 1435/12/01 هـ الموافق 2014/09/25 م	1445/11/30 هـ الموافق 2024/06/06 م	180,000	
المستأجر 3	الموافق 1436/09/01 هـ الموافق 2015/07/17 م	1446/08/30 هـ الموافق 2025/02/28 م	180,000	في حال تأخر الطرف الثاني عن الدفع لمدة 30 يوم يحق للطرف الاول فسخ العقد.
المستأجر 4	الموافق 1438/03/15 هـ الموافق 2016/12/14 م	1448/03/14 هـ الموافق 2026/08/27 م	120,000	في حال تأخر الطرف الثاني عن الدفع لمدة 30 يوم يحق للطرف الاول فسخ العقد بعد اخطار الطرف الثاني بالسداد بعد مضي أسبوعين من تاريخ الاستحقاق.

منفعة الصباب				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	القيمة الاجبارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 1435/11/1 هـ الموافق 2014/08/26 م	1445/11/1 هـ الموافق 2024/05/08 م	1,050,000	في حال تأخر الطرف الثاني عن الدفع بعد مضي 30 يوم يحق للطرف الاول فسخ العقد.

* جميع المعلومات الموضحة اعلاه كانت حسب آخر بيانات محدثة بتاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 م.

الملحق (3) النظام الأساسي لـ صندوق المعذر ريت

النظام الأساسي لـ صندوق المعذر ريت (منشأة ذات أغراض خاصة)

تم اعتماد النظام الأساسي هذا في يوم الخميس، 1442/12/26 (الموافق 2021/8/5) في شأن المنشأة ذات الأغراض الخاصة ("صندوق المعذر ريت") المؤسسة والمرخص لها بموجب القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية السعودية ("الهيئة") بموجب قراره رقم 4-123-2017 وتاريخ 2017/12/27 الموافق 1439/4/9 والمعدل بموجب قرار رقم 1-7-2021 وتاريخ 1442/6/1هـ الموافق 14/1/2021م ("القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة")، بواسطة شركة أصول وبخيت الاستثمارية، شركة سعودية مساهمة مغلقة، ويقع مقرها المسجل في الرياض - طريق الملك فهد - برج البحرين - دور الميزانين، ونشاطها التجاري التعامل بصفة أصيل ووكيل وإدارة صناديق الاستثمار وإدارة محافظ العملاء والحفظ في أعمال الأوراق المالية بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم (08126-07) وتاريخ 1435/01/23هـ، بصفتها مديراً لصندوق المعذر ريت، الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة ("الصندوق"). حيث قرر شركة أصول وبخيت الاستثمارية أن يؤسس المنشأة وفق ما يلي:

1. الاسم
اسم المنشأة صندوق المعذر ريت.
2. أمين الحفظ
شركة البلاد المالية، شركة مساهمة سعودية شخص واحد ويقع مقرها المسجل في الرياض - طريق الملك فهد - حي العليا، ونشاطها التجاري التعامل بصفة أصيل ووكيل والتعهد بالتغطية والإدارة والترتيب وتقديم المشورة والحفظ في الأوراق المالية بموجب الترخيص الصادر من الهيئة بالرقم (8100-37) وتاريخ 1428/08/21هـ.
3. المقر المسجل
المقر المسجل للمنشأة في الرياض - طريق الملك فهد - برج البحرين - دور الميزانين. ولا يُنقل المقر المسجل للمنشأة إلى أي مكان آخر إلا بموافقة الهيئة.



4. الغرض والنشاط

1-4. الغرض من المنشأة هو إصدار وحدات استثمارية.

2-4. لا تمارس المنشأة أي نشاطات عدا الآتي:

أ. إصدار وحدات استثمارية.

ب. النشاطات المساندة اللازمة لتحقيق أغراض المنشأة.

ج. النشاطات المنصوص عليها في شروط وأحكام الصندوق الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، وهذا النظام الأساسي.

5. الملاك

1-5. يكون ملاك الوحدات الاستثمارية الصادرة عن المنشأة ملاكاً للمنشأة

ذات الأغراض الخاصة، بحسب سجل مالكي الوحدات.

2-5. تسجل جميع الأوراق المالية والأصول الأخرى للصندوق باسم

المنشأة، وتعود ملكية تلك الأوراق المالية والأصول الأخرى بالشروع لملاك الوحدات الاستثمارية الصادرة عن المنشأة.

3-5. فيما عدا خسارة ملك الوحدات لاستثماره في المنشأة أو جزء منه، لا

يكون ملاك الوحدات مسؤولاً عن ديون والتزامات المنشأة.

6. رأس المال

رأس مال المنشأة هو (613,700,000) ستمائة وثلاثة عشرة مليوناً وسبعمئة

ألف ريال سعودي، مقسمة إلى (61,370,000) واحد وستون مليون وثلاثمائة

وسبعون ألف وحدة، وتبلغ القيمة الاسمية لكل منها (10) عشرة ريالات

سعودية.

7. مدير الصندوق

1-7. يتولى مدير الصندوق إدارة أعمال المنشأة وشؤونها اليومية ويكون له

جميع الصلاحيات والسلطات، باستثناء ما تنص عليه القواعد المنظمة

للنشاطات ذات الأغراض الخاصة ولاتحة صناديق الاستثمار العقاري



أو هذا النظام الأساسي على أنه من اختصاص غيره، وتشمل (دون حصر):

1-1-7 تمثيل المنشأة أمام الهيئة، وجميع كُتاب العدل، والجهات القضائية، والجهات الحكومية والخاصة، والغير.

2-1-7 التفاوض حول أي عقود أو وثائق أخرى تكون المنشأة طرفاً فيها، وتنفيذ أحكام تلك العقود والوثائق باسم المنشأة؛ لإلزام المنشأة بأحكام تلك العقود والوثائق.

3-1-7 تعيين أو عزل وكلاء المنشأة أو مستشاريها القانونيين.

2-7 يجوز لمدير الصندوق تفويض أي من صلاحياته إلى أي شخص، ويشمل (دون حصر) أياً من الصلاحيات الواردة في البند (1-7) أعلاه أو تلك الواردة في القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة ولانحة صناديق الاستثمار العقاري، مع تحمله للمسؤولية عن ذلك التفويض.

3-7 يجب على مدير الصندوق تمكين جميع الأطراف المعنيين بأداء مهامهم تجاه الصندوق الذي يتخذ شكل المنشأة ذات الأغراض الخاصة، للالتزام بجميع الأحكام التي تنطبق عليهم وفقاً للقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة ولانحة صناديق الاستثمار العقاري، على سبيل المثال لا الحصر: أمين الحفظ ومشغل الصندوق ومراجع الحسابات.

8. أعضاء مجلس الإدارة

1-8 أعضاء مجلس إدارة المنشأة هم أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

2-8 لتطبيق على أعضاء مجلس الإدارة الأحكام الواردة في لانحة صناديق الاستثمار العقاري.

9. سجل أعضاء مجلس الإدارة

1-9 تحتفظ المنشأة بسجل لأعضاء مجلس الإدارة يدون فيه البيانات التالية عن كل عضو من أعضاء مجلس الإدارة:

• الاسم والعنوان.



- رقم الهوية الوطنية، أو رقم الإقامة، أو رقم جواز السفر (بحسب الأحوال).
- الجنسية.
- المهنة (إن وجدت).
- تاريخ التعيين.
- مقر الإقامة.
- تاريخ العزل أو الاستقالة (حيثما ينطبق).

2-9. يُرقم سجل أعضاء مجلس الإدارة بشكل تسلسلي ولا يجوز حذف أي صفحة منه أو شطب أو تعديل أي بيانات واردة فيه.

10. اتخاذ القرارات

يتضمن هذا القسم كيفية اتخاذ القرارات المتعلقة بالمنشأة ذات الأغراض الخاصة التي لم يُنص عليها في هذا النظام الأساسي أو القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة أو لائحة صناديق الاستثمار العقاري، على أن يكون اتخاذ تلك القرارات عن طريق مدير الصندوق مع عدم الإخلال بالأحكام الواردة في القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري

11. الدفاتر والسجلات

- 1-11. مدير الصندوق مسؤول عن التأكد من المحافظة على الدفاتر والسجلات بشكل ملائم وبما لا يتعارض مع الأحكام الواردة في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- 2-11. يجب الاحتفاظ بالدفاتر والسجلات في المقر المسجل للمنشأة (أو أي مكان آخر يقرره مدير الصندوق في المملكة العربية السعودية)، وأن تكون متاحة بشكل مستمر للفحص.

12. التسوية والإفلاس



مع مراعاة الأحكام الواردة في القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة، تخضع المنشآت ذات الأغراض الخاصة للنظام الإقلاص ولائحته التنفيذية.

13. انتهاء المنشآت ذات الأغراض الخاصة

تنتهي المنشآت ذات الأغراض الخاصة بانتهاء الغرض الذي أسست من أجله وفقاً لأحكام المادة الرابعة والخمسون من القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة.

14. الأنظمة والتحكيم

1-14. يخضع هذا النظام الأساسي للأنظمة واللوائح في المملكة العربية السعودية، وتحديدًا للقواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.

2-14. ما لم يُتفق على خلاف ذلك، فإن أي نزاع أو خلاف أو مطالبة تنشأ عن هذا النظام الأساسي أو أمر متصل به تسوى بشكل ودي. وفي حال عدم التمكن من حل النزاع بشكل ودي، وما لم يُتفق على خلاف ذلك، يمكن لأي طرف إحالة النزاع إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية لإصدار قرار فيه وفقاً للإجراءات ذات العلاقة. ولا يخل ذلك بحق أطراف النزاع في اللجوء إلى التحكيم بالاتفاق.

15. أحكام عامة

1-15. ما لم يرد خلاف ذلك في هذا النظام الأساسي، تكون كل الإشعارات المقدمة بناءً على هذا النظام الأساسي على هيئة خطابات أو رسائل بريد إلكتروني أو توصل باليد بناءً على إقرار كتابي بالتسليم أو إيصال وذلك للمقر المسجل للمنشأة.

2-15. أُعِدَّ ووقَّع هذا النظام الأساسي باللغة العربية واللغة الانجليزية، وإذا وُجد تعارض بين النسخة الإنجليزية والنسخة العربية، تكون النسخة العربية هي المعتمدة.



على

3-15. وُقِعَ هذا النظام الأساسي من نسختين (2) نسخة باللغتين العربية والانجليزية.

4-15. تكون الإشارة إلى السنوات أو الشهور في هذا النظام الأساسي إلى السنوات والشهور الميلادية.

وإثباتاً لذلك، وقع هذا النظام الأساسي مدير الصندوق أو الممثلون المفوضون عنه في اليوم والتاريخ المدون في بداية النظام الأساسي.

شركة اصول وبخيت الاستثمارية - مدير صندوق المعذر ريت



(Handwritten signature)



تم اعتماد هذا النظام لدى كاتب عدل هيئة السوق المالية رقم 43694661 وتاريخ 1443/02/12 هـ.

