

## 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)

حجم الصندوق : 613,700,000 ريال سعودي

سعر الوحدة عند الطرح: 10 ريال سعودي

عدد الوحدات المطروحة : 61,700,000

10.00 % من حجم الصندوق

قيمة الوحدات المطروحة للجمهور: 613,700,000

- إن شروط و أحكام صندوق المعذر ريت والذي تديره شركة أصول و بخيت الاستثمارية خاصة 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/ قمنا بقراءة الشروط والأحكام والملاحق الخاصة بالصندوق وفهم ما جاء بها والموافقة عليها وتم الحصول على نسخة منها والتوقيع عليها.
- لا تعطي هيئة سوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند او اكتماله ، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية او خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند او الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب عليهم الاخذ بمشورة مستشار مالي مُرخص له .
- تمت موافقة هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية على تأسيس هذا الصندوق وطرح وحداته طرْحاً عاماً بتاريخ 2017/06/13م (الموافق 1438/09/18هـ).
- صدرت شروط وأحكام هذا الصندوق بتاريخ 2017/06/13 م (الموافق 1438/09/18هـ) وتم تحديث الشروط والاحكام بتاريخ 2025/08/03م (الموافق 1447/02/09 هـ )
- هذه هي النسخة المعدلة من شروط وأحكام صندوق المعذر ريت التي تعكس التغيير التالي (تحديث الإفصاح المالي وفقاً للقوائم المالية للفترة المنتهية في 2024/12/31م، بالإضافة إلى التحديث للموائمة مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري المحدثة بتاريخ 2025/05/21م)، وتغيير المحاسب القانوني الى كرو للاستشارات المهنية، وتغيير المقيمين العقاريين الى متر مربع للتقييم العقاري واسناد للتقييم العقاري) حسب الإشعار المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ 2025/08/03م

## 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. وينصح 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 ، بموجب السجل التجاري رقم 1010219805 وتاريخ 1427/05/2 هـ (الموافق 2006/05/29 م) ومُرخصة كـ "مؤسسة سوق مالية" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 08126-07، ووفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية بموجب القرار رقم ١ - ١٩٣ - ٢٠٠٦ وتاريخ ١٩/٦/١٤٢٧ هـ (الموافق 2006/7/15 م) بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ ٢/٦/١٤٢٤ 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 23/1/1438 هـ (الموافق 2016/10/24 م) بناء على نظام السوق المالية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/30) وتاريخ ٢/٦/١٤٢٤ 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، وتخلي 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:	
42.....	س. تداول وحدات الصندوق:	
42.....	ش. إنقضاء الصندوق و تصفيته:	
43.....	ص. مجلس إدارة الصندوق:	
45.....	ض. مدير الصندوق:	
48.....	ط. أمين الحفظ:	
48.....	ظ. مدير الأملاك (المطور):	
49.....	ع. المحاسب القانوني:	
49.....	غ. القوائم المالية:	
49.....	ف. تضارب المصالح:	
51.....	ق. الإفصاح لمالكي الوحدات:	
52.....	ك. معلومات أخرى:	
53.....	ل. تعديل الشروط والأحكام:	
53.....	م. النظام المطبق:	
54.....	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><b>نوع الصندوق</b></p>
<p>الريال السعودي.</p>	<p><b>عملة الصندوق</b></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><b>مدة الصندوق</b></p>
<p>يهدف الصندوق الى الاستثمار في أصول عقارية داخل المملكة العربية السعودية وقابلة لتحقيق دخل تأجيري 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><b>الأهداف الاستثمارية للصندوق</b></p>
<p>613,700,000 ريال سعودي.</p>	<p><b>حجم الصندوق</b></p>
<p>10 ريالات سعودية.</p>	<p><b>سعر الوحدة</b></p>
<p>متوسطة إلى عالية (يرجى مراجعة المادة " خ " من هذه الشروط والأحكام لمعرفة التفاصيل عن المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق).</p>	<p><b>درجة المخاطر</b></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><b>الحد الأدنى للاشتراك</b></p>
<p>لا يوجد.</p>	<p><b>الحد الأدنى للملكية</b></p>
<p>سيتم توزيع أرباح نصف سنوية على مالكي الوحدات (في حال تحققت) لا تقل عن تسعين بالمائة (90%) من صافي أرباح الصندوق خلال النصف الأول والنصف الثاني، وذلك في شهر يونيو وديسمبر من كل عام.</p>	<p><b>سياسة توزيع الأرباح</b></p>
<p>تاريخ بداية قبول الاشتراكات خلال فترة الطرح الأولى : 1438/10/08 هـ الموافق 2017/07/02 م تاريخ الانتهاء من فترة الطرح الأولى : 1438/10/12 هـ الموافق 2017/07/06 م.</p>	<p><b>فترة الطرح الأولى</b></p>
<p>مرتان سنوياً - كل ستة أشهر من السنة المالية للصندوق (30/يونيو و 31/ديسمبر من كل سنة ميلادية).</p>	<p><b>عدد مرات التقويم</b></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 لباثني الأصول العقارية (الإشتراك العيني) الواردة بياناتهم في المادة "د" من هذه الشروط والأحكام.</p>	<p><b>رسوم الإشتراك</b></p>
<p>رسوم سنوية تعادل 0.50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد خصم المصروفات المستحقة، وتحسب بشكل يومي وتُدفع بشكل ربع سنوي.</p>	<p><b>رسوم إدارة الصندوق</b></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><b>أتعاب مدير الأملاك</b></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 بعد أقصى 15% من تكاليف إنشاء المشروع.</p>	<p><b>أتعاب التطوير</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• نسبة 0.05% سنوياً من قيمة الأصول حسب آخر تقييم، إذا كانت قيمتها ما بين 0 و 500 مليون.</li> <li>• نسبة 0.04% سنوياً من قيمة الأصول حسب آخر تقييم، إذا كانت قيمتها ما بين 500 مليون و 1 مليار.</li> <li>• نسبة 0.025% سنوياً من قيمة الأصول حسب آخر تقييم، إذا كانت قيمتها 1 مليار فأكثر.</li> <li>• على أن لا تقل رسوم الحفظ عن 150,000 ريال سعودي سنوياً.</li> <li>• مبلغ 60,000 ريال سعودي رسوم تأسيس وتدفع للمرة واحدة.</li> <li>• مبلغ 25,000 ريال رسوم إنشاء شركة اضافية ذات غرض خاص.</li> </ul>	<p><b>رسوم الحفظ</b></p>

- أتعاب المحاسب القانوني** : مبلغ 65,000 ريال سعودي سنوياً غير شاملة خدمات الزكاة.
- رسوم التمويل** : يتحمل الصندوق كافة تكاليف التمويل والأتعاب والنفقات والمصاريف المتعلقة بترتيب وهيكل 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 وبقاوع 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.
- المصاريف الأخرى** : ويتحمل مدير الصندوق مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (مجتمعين) وبقاوع 200,000 ريال سعودي سنوياً.
- سعي شراء عقارات** : 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.
- رسوم التعامل** : 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.
- تداول الوحدات** : 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.
- الزكاة** : 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.
- الرسوم الحكومية/ الضرائب** : 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.
- الزكاة** : لا يتولى مدير الصندوق إخراج زكاة الوحدات عن المستثمرين وتقع على مالك الوحدة مسؤولية إخراج زكاة ما يملك من وحدات في الصندوق وفقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية والتي بدأ تطبيقها اعتباراً من 1 يناير 2023.
- 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 حينما يسمح النص، أي لجنة، أو لجنة فرعية، أو موظف، أو وكيل يمكن أن يتم تفويضه لأداء أي وظيفة من وظائف الهيئة.	: "الهيئة" أو "هيئة السوق المالية"
لائحة مؤسسات السوق المالية	: لائحة مؤسسات السوق المالية
لائحة صناديق الاستثمار العقاري.	: لائحة صناديق الاستثمار العقاري
لائحة صناديق الاستثمار الصادر عن مجلس هيئة السوق المالية.	: لائحة صناديق الاستثمار
تعني التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية.	: التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة
تعني شركة أصول وبخيت الاستثمارية، شركة سعودية مساهمة مدرجة، بموجب السجل التجاري رقم 1010219805 وتاريخ 1427/05/02 هـ الموافق 2006/05/29 م ومرخصة كـ "مؤسسة سوق مالية" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 08126-07 لمزاولة نشاط التعامل والإدارة والحفظ والترتيب في أعمال الأوراق المالية.	: "شركة أصول وبخيت الاستثمارية" أو "مدير الصندوق"
هو مجلس إدارة يُعين أعضائه مدير الصندوق، وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري؛ لمراقبة أعمال مدير الصندوق وسير أعمال الصندوق.	: مجلس إدارة 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 بذئ علاقة جوهريّة بعمل أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو تابع له أو أمين حفظ ذلك الصندوق.	: عضو مجلس إدارة مستقل
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.	: مدير الأملاك
يعني مؤسسة السوق المالية مرخص له ممارسة أعمال الأوراق المالية .	: مؤسسة السوق المالية
مسؤول المطابقة والالتزام لدى شركة أصول وبخيت الاستثمارية الذي يتم تعيينه وفقاً لنص الفقرة (أ) من المادة السابعة و الخمسين من لائحة مؤسسات السوق المالية .	: مسؤول المطابقة والالتزام
يعني صندوق المعذر ريت.	: 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	: مدة الصندوق
مجموع قيمة الوحدات عند بداية كل يوم تعامل.	: إجمالي قيمة أصول الصندوق / رأس مال الصندوق
التعويض والمصاريف والأتعاب المتعلقة بالخدمات الاستشارية التي يتم دفعها لمدير الصندوق.	: رسوم إدارة الصندوق
هو ما يقدمه المشترك من مقابل نقدي أو عيني لغرض الاستثمار في الصندوق من خلال تملك وحدات في الصندوق وفقاً لشروط الصندوق وأحكامه.	: اشتراك
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 .	: الوحدة
مصطلحات مترادفة، ويستخدم كل منها للإشارة إلى الشخص الذي يملك وحدات في صندوق المعذر ريت.	: "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.

## 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 يتمثل هدفها الوحيد الاستثمار في الأوراق المالية قصيرة الأجل وصفقات سوق النقد وفقاً للائحة صناديق الاستثمار.

- صفقات المراجعة** : 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، وبيعهما عليه، وللعميل حق الاحتفاظ بالسلعة أو تسلمها وله أن يوكل الصندوق في بيعها في السوق، كما يمكن تنفيذها بتوكيل الصندوق مؤسسة مالية بشراء سلعة من السوق الدولية للصندوق بثمن حال ومن ثم يبيعهما 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.

- طرف ذوو علاقة** : 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

- 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.

#### عقود المنفعة

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، وتعني في هذه الشروط والأحكام عقود المنفعة الخاصة بالأصول العقارية الوارد بياناتها في المادة ح من هذه الشروط والأحكام.

#### الجهات المستلمة

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

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 <a href="http://www.obic.com.sa">www.obic.com.sa</a></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 <a href="http://www.albilad-capital.com">www.albilad-capital.com</a></p>
المحاسب القانوني	<p>حلول كرو للاستشارات المهنية المملكة العربية السعودية ص.ب. 11 الرياض 10504 رقم الهاتف: +966112175000 رقم الفاكس: +966112175000 البريد الإلكتروني: ch@crowehorwath.com.sa</p>
المستشار القانوني	<p>جهد أحمد تركستاني ومشاري عبدالعزيز العباد للاستشارات القانونية والمحاماة برج هيثال، الدور الرابع طريق الملك فهد الرياض 11361 المملكة العربية السعودية الموقع الإلكتروني: <a href="http://www.talawksa.com">www.talawksa.com</a></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>شركة اسناد للتقييم العقاري جدة، المملكة العربية السعودية هاتف: +966 12-206-4111 الموقع الإلكتروني: <a href="http://www.esnadrealestate.com">www.esnadrealestate.com</a></p> <p>شركة متر مربع للتقييم العقاري شركة متر مربع للتقييم العقاري جدة - حي الزهراء - شارع هشام محي الدين رقم الهاتف: +966 580092020 الموقع الإلكتروني: <a href="http://www.square-meters.com">www.square-meters.com</a></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: <a href="http://www.tadawul.com.sa">www.tadawul.com.sa</a> البريد الإلكتروني: <a href="mailto:webinfo@tadawul.com.sa">webinfo@tadawul.com.sa</a></p>
الجهة المنظمة	<p>هيئة السوق المالية المملكة العربية السعودية طريق الملك فهد، مبنى القلعة ص.ب 87171 الرياض 11642 الموقع الإلكتروني: <a href="http://www.cma.org.sa">www.cma.org.sa</a> البريد الإلكتروني: <a href="mailto:info@cma.org.sa">info@cma.org.sa</a></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 او قد تتسبب في عدم الاستفادة منها أو تشغيلها، وكذلك على سلامة الأصول العقارية فنياً وخلوها من أي خلل او عيوب هندسية رئيسية قد تمنع او قد تتسبب في عدم الاستفادة منها أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في اجراء اصلاحات 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.

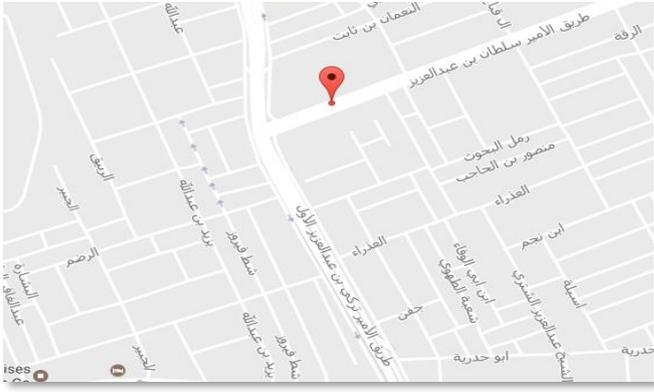
ويعرض الملخص التعريفي الموضح أدناه الأصول العقارية المكونة لمحفظة الصندوق الإستثمارية بشكل مبثني:

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

عدد/قيمة	الوصف
12	إجمالي عدد العقارات وعقود المنفعة المراد الاستحواذ عليها
8	عدد العقارات المراد الاستحواذ عليها
4	عدد العقارات تحت عقد المنفعة
11	عدد العقارات المطورة تطوير كامل
1	عدد العقارات قيد الإنشاء*
100%	نسبة العقارات المدرة للدخل من مجموع الأصول
8.33%	نسبة العقارات قيد الإنشاء من مجموع الأصول
592,616,677	التكلفة الاحتمالية لشراء العقارات (ريال سعودي)
11,030,823	التكلفة الاحتمالية لشراء عقد المنفعة (ريال سعودي)
10,052,500	التكلفة المتوقعة لإتمام إنشاء العقار (ريال سعودي)*
613,700,000	إجمالي حجم الصندوق (ريال سعودي)
44,959,492	مجموع الإيجارات لكامل اصول الصندوق خلال 12 شهر ماضية (سنة 2016) (ريال سعودي)
52,217,920	مجموع الإيجارات لكامل اصول الصندوق المستهدف خلال 12 شهر (سنة 2017) (ريال سعودي)
133,838.43	مجموع مساحات البناء للعقارات حسب رخص البناء (م <sup>2</sup> )
7,376.60	مجموع مساحات البناء لعقد المنفعة حسب رخص البناء (م <sup>2</sup> )
96.85%	إجمالي نسبة الإشغال (محسوبة بطريقة المتوسط المرجح)
1.80%	نسبة عقد المنفعة من إجمالي حجم الصندوق
جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05هـ الموافق 2017/05/01م.	

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

2- ملخص الأصول العقارية: الأصول التي سيتم شرائها/تملكها

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 (م <sup>2</sup> )	10,709.16												
مساحة البناء (م <sup>2</sup> , 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></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9</td> <td>4,761,318</td> <td>مستأجري المعارض (11 معرض)</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>2,248,000</td> <td>مستأجري المكاتب (11 مكتب)</td> </tr> <tr> <td>117</td> <td>8,736,200</td> <td>مستأجري الوحدات السكنية (117 وحدة سكنية)</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		9	4,761,318	مستأجري المعارض (11 معرض)	8	2,248,000	مستأجري المكاتب (11 مكتب)	117	8,736,200	مستأجري الوحدات السكنية (117 وحدة سكنية)
عدد العقود	القيمة سنويا												
9	4,761,318	مستأجري المعارض (11 معرض)											
8	2,248,000	مستأجري المكاتب (11 مكتب)											
117	8,736,200	مستأجري الوحدات السكنية (117 وحدة سكنية)											
تاريخ إتمام انشاء المبنى (حسب شهادة اتمام البناء)	1436/11/01 هـ الموافق 2015/08/15 م												
عدد الأدوار	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"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>												
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 بانعني الأصول العقارية أو مدير الأملاك مع												

مدير الصندوق فيما يتعلق بعقار المعذر. كما يؤكد مدير الصندوق على أنه لا يوجد تضارب جوهرى 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.

اسم العقار		جينكس الربيع												
نوع العقار		وحدات فندقية - تجاري												
المدينة		الرياض												
الحي		الربيع												
الشارع		الأمير سعود بن محمد بن مقرن												
إحداثيات الموقع		24°46'56.2"N 46°38'56.9"E												
كروكي الموقع														
مساحة الارض (م <sup>2</sup> )		3,900												
مساحة البناء (م <sup>2</sup> حسب رخصة البناء)		8,589.53												
تكلفة شراء العقار (ريال)		50,284,948.37												
الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)		3,407,040												
نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)		<table border="1"> <thead> <tr> <th>المدة</th> <th>القيمة سنويا</th> <th>المستأجر</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 (معرض 2)</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 (معرض 1)</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>	المدة	القيمة سنويا	المستأجر	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 (معرض 2)	من 1437/07/21 هـ الموافق 2016/04/28 م إلى 1441/07/20 هـ الموافق 2020/03/14 م	146,000	المستأجر 3 (معرض 1)
المدة	القيمة سنويا	المستأجر												
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 (معرض 2)												
من 1437/07/21 هـ الموافق 2016/04/28 م إلى 1441/07/20 هـ الموافق 2020/03/14 م	146,000	المستأجر 3 (معرض 1)												
تاريخ إتمام انشاء المبنى (حسب شهادة اتمام البناء)		1437/04/24 هـ الموافق 2016/02/03 م												
عدد الأدوار		4 أدوار (قبو + دور ارضي + دور اول + ملحق علوي)												
انواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)		7 معارض، 81 حدة سكنية												
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 الطريق الدائري الشمالي، ومن الجهة الشرقية طريق الملك عبدالعزيز ومن الجهة الغربية طريق الملك فهد												
ملاحظات إضافية		<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"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ul>												

<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"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>	<p><b>افصاح</b></p> <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 بائعي الأصول العقارية أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بعقار الربع. 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 الربع</p> <p>جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 م.</p>

اسم العقار		اسم العقار									
برج المحمدية		تجاري - مكتبي									
نوع العقار		الرياض									
المدينة		العليا									
الحي		طريق الملك فهد بن عبدالعزيز									
الشارع		24°40'55.0"N 46°41'12.1"E									
احداثيات الموقع											
كروكي الموقع											
مساحة الارض (م <sup>2</sup> )		2,109									
مساحة البناء (م <sup>2</sup> , حسب رخصة البناء)		15,582.92									
تكلفة شراء العقار (ريال)		99,581,867.03									
الإيجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)		8,206,300									
نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)		<table border="1"> <thead> <tr> <th>المدة</th> <th>القيمة سنويا</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>من 1436/09/14 هـ الموافق 2015/06/30 م إلى 1446/09/13 هـ الموافق 2025/03/12 م</td> <td>7,206,300</td> <td>المستأجر 1 (40 مكتب)</td> </tr> <tr> <td>من 1438/01/27 هـ الموافق 2016/10/28 م إلى 1446/01/26 هـ الموافق 2024/08/01 م</td> <td>1,000,000</td> <td>المستأجر 2 (4 معارض)</td> </tr> </tbody> </table>	المدة	القيمة سنويا		من 1436/09/14 هـ الموافق 2015/06/30 م إلى 1446/09/13 هـ الموافق 2025/03/12 م	7,206,300	المستأجر 1 (40 مكتب)	من 1438/01/27 هـ الموافق 2016/10/28 م إلى 1446/01/26 هـ الموافق 2024/08/01 م	1,000,000	المستأجر 2 (4 معارض)
		المدة	القيمة سنويا								
من 1436/09/14 هـ الموافق 2015/06/30 م إلى 1446/09/13 هـ الموافق 2025/03/12 م	7,206,300	المستأجر 1 (40 مكتب)									
من 1438/01/27 هـ الموافق 2016/10/28 م إلى 1446/01/26 هـ الموافق 2024/08/01 م	1,000,000	المستأجر 2 (4 معارض)									
<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 اتمام البناء)		1430/04/15 هـ الموافق 2009/04/10 م									
عدد الأدوار		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 التخصصي	<b>وصف موقع العقار</b>
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.	<b>إفصاح</b>

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

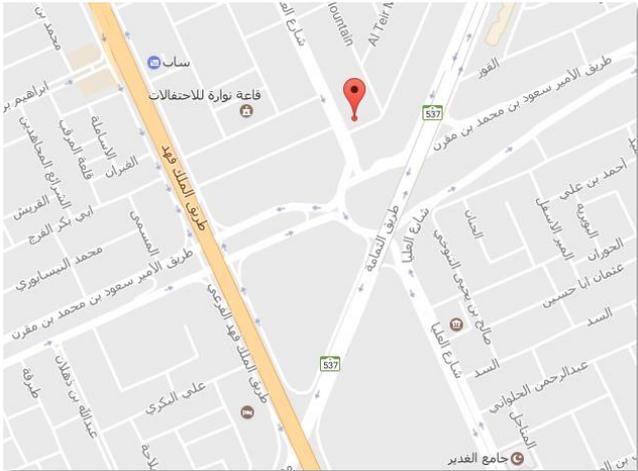
<b>معارض التخصصي</b>		<b>اسم العقار</b>
تجاري		<b>نوع العقار</b>
الرياض		<b>المدينة</b>
المعذر		<b>الحي</b>
شارع التخصصي		<b>الشارع</b>
24°40'51.4"N 46°40'39.2"E		<b>إحداثيات الموقع</b>
		<b>كروكي الموقع</b>
4,248		<b>مساحة الارض (م<sup>2</sup>)</b>
6,610.61		<b>مساحة البناء (م<sup>2</sup>, حسب رخصة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

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	<b>وصف موقع العقار</b>
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.	<b>ملاحظات إضافية</b>
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 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.	<b>افصاح</b>

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 اكتوبر من العام 2017 م.

<b>اسم العقار</b>	<b>برج الصحافة 1</b>	
<b>نوع العقار</b>	تجاري - مكتبي	
<b>المدينة</b>	الرياض	
<b>الحي</b>	الصحافة	
<b>الشارع</b>	العليا	
<b>احداثيات الموقع</b>	24°47'49.1"N 46°37'59.8"E	
<b>كروكي الموقع</b>		
<b>مساحة الارض (م²)</b>	2,520	
<b>مساحة البناء (م², حسب رخصة البناء)</b>	11,340	
<b>تكلفة شراء العقار (ريال)</b>	50,102,755.81	
<b>الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)</b>	4,312,660	
<b>نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)</b>	<b>القيمة سنويا</b>	<b>المدة</b>
	4,312,660	ثلاث سنوات من تاريخ 1436/01/22 هـ الموافق 2014/11/14 م تتجدد تلقائياً لمدة 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)		

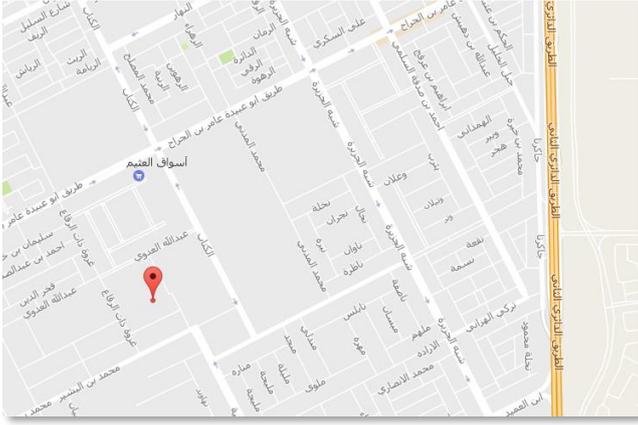
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	1432/12/27 هـ الموافق 2011/11/23 م
عدد الادوار	10 أدوار (2 قبو + دور ارضي + 7 أدوار متكررة)
انواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)	44 مكتب
نسبة الإشغال للعقار	100%
وصف موقع العقار	يقع العقار في شمال مدينة الرياض بحي الصحافة ويحد منطقة العقار شمالاً 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 بائعي 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 <sup>2</sup> )	2,380					
مساحة البناء (م <sup>2</sup> , حسب رخصة البناء)	10,880					
تكلفة شراء العقار (ريال)	53,544,744.13					
الايجار المستهدف خلال 12 شهرا (ريال)	4,670,000					
نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)	<table border="1"> <tr> <th>المدة</th> <th>القيمة سنويا</th> </tr> <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> </tr> </table>	المدة	القيمة سنويا	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					
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					
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء)	1434/01/4 هـ الموافق 2012/11/17 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 31.7°40'24						
كروكي الموقع							
مساحة الارض (م <sup>2</sup> )	54,075						
مساحة البناء (م <sup>2</sup> , 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)	نظراً لطبيعة هذا العقار وتنوع مستأجرية وبسبب عدد العقود الكبير والتي يتعذر عرضها جميعاً, فقد تم دمج العقود حسب الفترة الإيجارية <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) (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 "ض 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

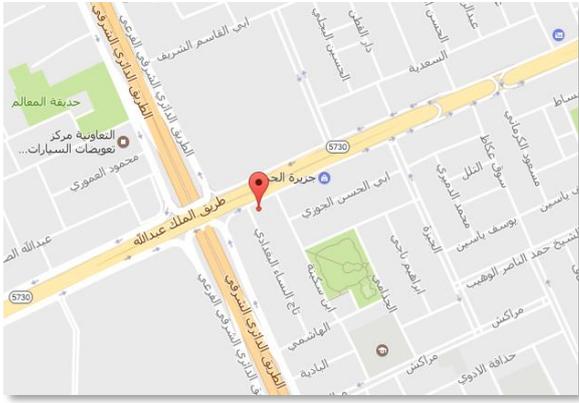
جميع الأرقام الموضحة اعلاه كانت حسب آخر أرقام محدثة بتاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 م.

### ملخص الأصول العقارية: عقد المنفعة.

اسم العقار	منفعة الربيع																					
نوع العقار	تجاري																					
المدينة	الرياض																					
الحي	الربيع																					
الشارع	طريق الملك عبدالعزيز																					
احداثيات الموقع	24°47'16.9"N 46°39'31.9"E																					
كروكي الموقع																						
مساحة الارض (م <sup>2</sup> )	2,450																					
مساحة البناء (م <sup>2</sup> , حسب رخصة البناء)	1,413.26																					
تكلفة شراء المنفعة (ريال)	1,483,658.95																					
الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)	1,098,700																					
نبذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>المدة</th> <th>القيمة سنويا</th> <th>المستأجر</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>من 1432/04/01 هـ الموافق 2011/03/06 م إلى 1442/03/30 هـ الموافق 2020/11/15 م</td> <td>160,000</td> <td>المستأجر 1 (معرض)</td> </tr> <tr> <td>من 2011/08/01 م الموافق 1432/09/02 هـ إلى 2021/08/01 م الموافق 1442/12/23 هـ</td> <td>370,700</td> <td>المستأجر 2 (معرض)</td> </tr> <tr> <td>من 1432/09/01 هـ الموافق 2011/07/31 م إلى 1442/09/01 هـ الموافق 2021/04/12 م</td> <td>165,000</td> <td>المستأجر 3 (معرض)</td> </tr> <tr> <td>من 1434/04/01 هـ الموافق 2013/02/11 م إلى 1442/04/01 هـ الموافق 2020/11/15 م</td> <td>25,000</td> <td>المستأجر 4 (معرض)</td> </tr> <tr> <td>من 1438/01/01 هـ الموافق 2016/10/02 م إلى 1444/01/01 هـ الموافق 2022/07/29 م</td> <td>158,000</td> <td>المستأجر 5 (معرض)</td> </tr> <tr> <td>من 1435/07/17 هـ الموافق 2014/04/30 م إلى 1440/07/16 هـ الموافق 2019/03/22 م</td> <td>220,000</td> <td>المستأجر 6 (معرض)</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>	المدة	القيمة سنويا	المستأجر	من 1432/04/01 هـ الموافق 2011/03/06 م إلى 1442/03/30 هـ الموافق 2020/11/15 م	160,000	المستأجر 1 (معرض)	من 2011/08/01 م الموافق 1432/09/02 هـ إلى 2021/08/01 م الموافق 1442/12/23 هـ	370,700	المستأجر 2 (معرض)	من 1432/09/01 هـ الموافق 2011/07/31 م إلى 1442/09/01 هـ الموافق 2021/04/12 م	165,000	المستأجر 3 (معرض)	من 1434/04/01 هـ الموافق 2013/02/11 م إلى 1442/04/01 هـ الموافق 2020/11/15 م	25,000	المستأجر 4 (معرض)	من 1438/01/01 هـ الموافق 2016/10/02 م إلى 1444/01/01 هـ الموافق 2022/07/29 م	158,000	المستأجر 5 (معرض)	من 1435/07/17 هـ الموافق 2014/04/30 م إلى 1440/07/16 هـ الموافق 2019/03/22 م	220,000	المستأجر 6 (معرض)
المدة	القيمة سنويا	المستأجر																				
من 1432/04/01 هـ الموافق 2011/03/06 م إلى 1442/03/30 هـ الموافق 2020/11/15 م	160,000	المستأجر 1 (معرض)																				
من 2011/08/01 م الموافق 1432/09/02 هـ إلى 2021/08/01 م الموافق 1442/12/23 هـ	370,700	المستأجر 2 (معرض)																				
من 1432/09/01 هـ الموافق 2011/07/31 م إلى 1442/09/01 هـ الموافق 2021/04/12 م	165,000	المستأجر 3 (معرض)																				
من 1434/04/01 هـ الموافق 2013/02/11 م إلى 1442/04/01 هـ الموافق 2020/11/15 م	25,000	المستأجر 4 (معرض)																				
من 1438/01/01 هـ الموافق 2016/10/02 م إلى 1444/01/01 هـ الموافق 2022/07/29 م	158,000	المستأجر 5 (معرض)																				
من 1435/07/17 هـ الموافق 2014/04/30 م إلى 1440/07/16 هـ الموافق 2019/03/22 م	220,000	المستأجر 6 (معرض)																				
تكلفة استئجار عقد المنفعة (ريال)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>تبدأ من</th> <th>تنتهي في</th> <th>تكلفة العقد سنوياً</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1435/04/01 هـ</td> <td>1439/04/01 هـ</td> <td>450,000</td> </tr> <tr> <td>الموافق 2014/02/01 م</td> <td>الموافق 2017/12/19 م</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1439/04/01 هـ</td> <td>1443/04/01 هـ</td> <td>500,000</td> </tr> <tr> <td>الموافق 2017/12/19 م</td> <td>الموافق 2021/11/06 م</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	تبدأ من	تنتهي في	تكلفة العقد سنوياً	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							
تبدأ من	تنتهي في	تكلفة العقد سنوياً																				
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																					
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب تاريخ إطلاق التيار الكهربائي)	1432/11/26 هـ الموافق 2011/10/23 م (بناءً على تاريخ إطلاق التيار الكهربائي)*																					
عدد الأدوار	3 أدوار (دور ارضي + دور ميزانين + ملحق علوي)																					
انواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)	6 معارض																					

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 بالمنفعة 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
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 "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 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 هـ الموافق 2017/03/01 م.

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 <sup>2</sup> )	895.5
مساحة البناء (م <sup>2</sup> , 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)	نبرة 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
		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
إن عقد استئجار المنفعة يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية وتكون على النحو التالي			
تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة انعام البناء)			
1435/10/10 هـ الموافق 2014/08/06م			
عدد الأدوار			
3 أدوار (دور ارضي + دور ميزانين + ملحق علوي)			
انواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)			
4 معارض و 3 مكاتب			
نسبة الإشغال للعقار			
100%			
وصف موقع العقار			
يقع العقار في شمال شرق مدينة الرياض بحي القدس ويحد منطقة العقار من الجهة الشمالية طريق الملك عبدالله ومن الجهة الجنوبية طريق العروبة ومن الجهة الشرقية طريق خالد بن الوليد ومن الجهة الغربية الطريق الدائري الشرقي			
نبرة عن عقد المنفعة			
إن هذا العقار غير مملوك للصندوق، وإنما تم شراء عقد المنفعة من المستفيد الحالي، المدة المتبقية في عقد الانتفاع للعقار هي عشرة سنوات.			
ملاحظات إضافية			
إن عقد المستأجر 1 يتضمن زيادة في القيمة الإيجارية منصوص عليها في العقد الموقع مع المؤجر وتكون على النحو التالي : • من 1440/05/01 هـ الموافق 2019/01/07م إلى 1445/04/30 هـ الموافق 2023/11/13م زيادة بنسبة 10% لتصبح القيمة (165,000) ريال سنوياً .			
إفصاح			
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 بانهي الأصول العقارية أو مدير الأملاك مع مدير الصندوق فيما يتعلق بمنفعة القدس. 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 القدس			

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

منفعة وادي لبن		اسم العقار
سكني - تجاري		نوع العقار
الرياض		المدينة
ظهرة لبن		الحي
الشفة		الشارع
24°38'06.8"N 46°34'08.2"E		احداثيات الموقع
		كروكي الموقع
895.5		مساحة الارض (م <sup>2</sup> )
1,645.02		مساحة البناء (م <sup>2</sup> حسب رخصة البناء)
1,375,978.49		تكلفة شراء المنفعة (ريال)
570,000		الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)
<b>المدة</b>	<b>القيمة سنويا</b>	نبتة 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)		
تبدأ من 1433/08/30 هـ الموافق 2012/07/18م	تكلفة العقد سنويا	تكلفة استئجار عقد المنفعة (ريال)
تنتهي في 1449/04/29 هـ الموافق 2027/09/30م	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 للصدوق، وإنما تم شراء عقد المنفعة من المستفيد الحالي، المدة المتبقية في عقد الانتفاع للعقار هي عشرة سنوات.		نبتة 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 تصبح القيمة الإيجارية (200,000) سنوياً. • 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. • 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 بانعي 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.

اسم العقار	منفعة الضباب									
نوع العقار	تجاري - مكتبي									
المدينة	الرياض									
الحي	المربع									
الشارع	الامام عبدالله بن فيصل بن تركي									
احداثيات الموقع	24°39'38.0"N 46°42'33.4"E									
كروكي الموقع										
مساحة الارض (م <sup>2</sup> )	774.5									
مساحة البناء (م <sup>2</sup> , حسب رخصة البناء)	3,060.48									
تكلفة شراء المنفعة (ريال)	5,927,493.04									
الايجار المستهدف خلال 12 شهر (ريال)	1,050,000									
نبيذة عن عقود الإيجار الحالية (ريال)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>المدة</th> <th>القيمة سنويا</th> <th>المستأجر 1 (المبنى بالكامل)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>من 1435/11/01 هـ الموافق 2014/08/26 م إلى 1445/11/01 هـ الموافق 2024/05/08 م</td> <td>1,050,000</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table> <p>(يرجى الرجوع إلى الملحق 2 من هذه الشروط والأحكام للحصول على معلومات أكثر عن عقد الايجار الخاص بهذا الأصل العقاري)</p>	المدة	القيمة سنويا	المستأجر 1 (المبنى بالكامل)	من 1435/11/01 هـ الموافق 2014/08/26 م إلى 1445/11/01 هـ الموافق 2024/05/08 م	1,050,000	1			
المدة	القيمة سنويا	المستأجر 1 (المبنى بالكامل)								
من 1435/11/01 هـ الموافق 2014/08/26 م إلى 1445/11/01 هـ الموافق 2024/05/08 م	1,050,000	1								
تكلفة استئجار عقد المنفعة (ريال)	<table border="1"> <thead> <tr> <th>تبدأ من</th> <th>تنتهي في</th> <th>تكلفة العقد سنوياً</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1433/02/01 هـ الموافق 2011/12/26 م</td> <td>1443/02/01 هـ الموافق 2021/09/08 م</td> <td>200,000</td> </tr> <tr> <td>1443/02/01 هـ الموافق 2021/09/08 م</td> <td>1453/02/01 هـ الموافق 2031/05/22 م</td> <td>350,000</td> </tr> </tbody> </table>	تبدأ من	تنتهي في	تكلفة العقد سنوياً	1433/02/01 هـ الموافق 2011/12/26 م	1443/02/01 هـ الموافق 2021/09/08 م	200,000	1443/02/01 هـ الموافق 2021/09/08 م	1453/02/01 هـ الموافق 2031/05/22 م	350,000
تبدأ من	تنتهي في	تكلفة العقد سنوياً								
1433/02/01 هـ الموافق 2011/12/26 م	1443/02/01 هـ الموافق 2021/09/08 م	200,000								
1443/02/01 هـ الموافق 2021/09/08 م	1453/02/01 هـ الموافق 2031/05/22 م	350,000								
تاريخ إنتمام انشاء المبنى (حسب شهادة اتمام البناء)	1438/01/23 هـ الموافق 2016/10/24 م									
عدد الادوار	8 أدوار (قبو + دور ارضي + 6 أدوار متكررة)									
انواع الوحدات واعدادها (حسب رخصة البناء)	18 مكتب و4 معارض									
نسبة الإشغال للعقار	100%									
وصف موقع العقار	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 وبلية الملك فهد									
نبيذة 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 عشر سنة.									

إفصاح

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 بمنفعة الضاب. 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 الضاب.

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.

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

\* 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 قابلة لتحقيق دخل تأجيلي دوري والتي من المتوقع أن تدر عوائد على رأس المال المستثمر. كما أنه سيتم اختيار المناطق/المدن التي تتميز بسمات استثمارية إيجابية ونمو في أنشطة الأعمال وتدفع 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 تنويع 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 (وبحد 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 طرحاً 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 طرحاً عاماً في أسواق المال السعودية والمرخصة من الهيئة.	0%	25%
وحدات الصناديق العقارية المتداولة المطروحة طرحاً عاماً في أسواق المال السعودية و المرخصة من الهيئة.	0%	25%
أدوات الدين المتداولة و المطروحة طرحاً 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:

### 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 حداثة 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 العقاري 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

يمتلك 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 الحصة 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 تأثر 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 تتعاطم 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 آنفة الذكر.
- (2) تخلف مقاولي 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 المستقلة 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 المنتعثر، 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 تنخفض

تعباً لانخفاض الإيرادات، وبالتالي، إذا انخفضت الإجراءات 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 الإضطرابات 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 الإضطرابات 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 إيرادات 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 الربعين 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 أن 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 نزاع ملكية الأصول العقارية

إنه من حق الدولة وضع اليد الإيجاري 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 نزاع الملكية يتم الاستحواذ الإيجاري 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 نزاع الملكية، فقد تنخفض قيمة التوزيعات لمالك 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 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 ومادي على أعمال الصندوق والوضع المالي 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 ومادي على أعمال الصندوق، والوضع المالي 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 ترم صنفات 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 إلى مخاطر إضافية 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 أنت 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 يظل احتمال عائد للمفاوضات مع هؤلاء البائعين.

#### • المخاطر التشريعية

هي التغيرات في البيئة التنظيمية والتشريعية 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 والدراسة 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 "تعهد" 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 للأداء 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 متوقعاً 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 مقدرة أو معتقدة أو متوقعة أو مخطط 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.

## د. الاشتراك:

### 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. 2. 1. 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 المؤسسات المالية. 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 الإشتراك ورسوم الإشتراك إلى الحساب البنكي المخصص للاشتراكات و الموضحة بياناته في نموذج الإشتراك.

\* 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 المؤسسات المالية 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 الإشتراك في الوحدات بعد الإدراج:

يحق للمستثمرين الراغبين بالإشتراك 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 الإشتراك العيني:

سيقوم بائعي الأصول العقارية التالية أسماؤهم بالإشتراك 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
<b>المجموع</b>	<b>42,255,325</b>	<b>422,553,250</b>	<b>68.85%</b>	-

وتجدر الإشارة بأن شركة زاوية المعذر -شركة ذات مسئولية محدودة- تعود ملكيتها إلى الشركاء التالية أسمائهم:

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 إشتراك مدير الصندوق خلال فترة الطرح:

سيقوم مدير الصندوق بالإشتراك 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.

#### 4. د 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 المكتتبين 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.

#### 5. د 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 المكتتبين الكبير خلال فترة الطرح الأولي.

#### ذ. 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 للضوابط 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:

<b>1. الرسوم التي يدفعها مالكو الوحدات عند الاشتراك في الصندوق.</b>	
<b>رسوم الاشتراك</b>	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 لبائعي الأصول العقارية (الإشتراك العيني) الواردة ببياناتهم في المادة "د" من هذه الشروط والأحكام.
<b>2. أتعاب مستحقة لمدير الصندوق من أصول الصندوق مقابل الإدارة</b>	
<b>رسوم الإدارة</b>	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.
<b>مصاريف التعامل</b>	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 سداده 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.
<b>3. مقابل الخدمات المقدمة من أمين الحفظ</b>	
<b>رسوم الحفظ</b>	- 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.
<b>4. مقابل الخدمات المقدمة للمحاسب القانوني</b>	
<b>أتعاب المحاسب القانوني</b>	سيحصل المحاسب القانوني على مبلغ مقطوع قدره 65,000 ريال سعودي سنوياً غير شاملة خدمات الزكاة. وقد تخضع الأتعاب للزيادة حسب عروض خدمات المحاسب القانوني على ان لا تتجاوز 80,000 ريال سنوياً
<b>5. العمولات الناتجة عن القروض المالية</b>	
<b>مصاريف التمويل</b>	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.
<b>6. رسوم التسجيل و الخدمات الإدارية الأخرى.</b>	
<b>أتعاب مدير الأملاك</b>	أتعاب سنوية تعادل 5% من الإيراد الكلي الذي يتم تحصيله بالفعل من الأصول العقارية، على أن يتم الدفع على أساس نصف سنوي.
<b>أتعاب التطوير</b>	في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيتحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالأشراف / بالعمل على تطوير المشروع على شكل نسبة مئوية من تكاليف إنشاء المشروع، وبحسب السعر السائد بالسوق و بحد أعلى 15% من تكاليف إنشاء المشروع.
<b>أتعاب المقيمين العقاريين المعتمدين</b>	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"> <li>• يحصل أعضاء مجلس الإدارة المستقلين مجتمعين على مكافأة سنوية بقيمة 200,000 ريال سعودي يدفعها/يتحملها مدير الصندوق.</li> <li>• 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.</li> <li>• لن يتقاضى أعضاء مجلس إدارة الصندوق من موظفي مدير الصندوق أي مكافآت أو بدلات نظير عضويتهم في مجلس إدارة الصندوق.</li> <li>• يتم دفع التكاليف الفعلية لأعضاء مجلس الإدارة المستقلين وغير المستقلين من غير موظفي مدير الصندوق كل 12 شهراً.</li> </ul>	<p><b>مكافآت أعضاء مجلس الإدارة</b></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"> <li>• خدمة إنشاء سجل مالكي الوحدات: مبلغ 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مستثمر وبعد أقصى مبلغ 500,000 ريال سعودي.</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>ب. رسوم الإدراج:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• خدمة الإدراج الأولي لوحدات الصندوق: مبلغ 50,000 ريال سعودي</li> <li>• 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.</li> </ul>	<p><b>رسوم الإدراج و التسجيل</b></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><b>الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية</b></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><b>رسوم نشر المعلومات على موقع تداول</b></p>
<p><b>7. رسوم أخرى يدفعها مالكو الوحدات أو تخصم من أصول الصندوق.</b></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 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. أو أية مصاريف ثرية 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><b>مصاريف أخرى</b></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><b>سعي شراء عقارات</b></p>
<p>لا يتولى مدير الصندوق إخراج زكاة الوحدات عن المستثمرين وتقع على مالك الوحدة مسؤولية إخراج زكاة ما يملك من وحدات في الصندوق وفقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية والتي بدأ تطبيقها اعتباراً من 1 يناير 2023.</p>	<p><b>الزكاة</b></p>
<p>إن الرسوم المذكورة والعمولات والمصروفات المستحقة لشركة أصول وبخيت الاستثمارية أو الأطراف الأخرى لا تشمل الرسوم الحكومية/الضرائب، وسيحمل الصندوق الرسوم الحكومية/الضرائب بشكل منفصل وفقاً للتشريعات واللوائح التنفيذية ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة.</p>	<p><b>الرسوم الحكومية/الضرائب</b></p>
<p><b>8. رسوم الاسترداد المبكر</b> لا ينطبق</p>	
<p><b>9. رسوم المصاريف المتكررة أو/و الغير متكررة إلى القيمة الإجمالية من أصول الصندوق</b></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><b>رسوم المصاريف المتكررة</b></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><b>رسوم المصاريف المتكررة والغير متكررة</b></p>

نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض (ريال سعودي)	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
رسوم الاشتراك	2%	-	تخصم رسوم الاشتراك من إجمالي مبلغ الاشتراك (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	-	65,000	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.			

تشمل رسوم المصاريف المتكررة والغير متكررة النقدية إلى القيمة الإجمالية من أصول الصندوق.	<b>رسوم المصاريف المتكررة والغير متكررة</b>
-----------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------

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

- مثال افتراضي لكيفية احتساب الرسوم:

بافتراض ان مبلغ المستثمر 1,000,000 واجمالي قيمة أصول الصندوق 738,112,013 ونسبة المستثمر في اجمالي أصول الصندوق 0.0014

وصف الرسوم	الرسوم المحملة على الصندوق	الرسوم المحملة على مبلغ الاستثمار
رسوم الاشتراك	2%	20,000
اتعاب المحاسب القانوني	65,000	88.06
رسوم الحفظ	200,000	270.96
رسوم الادراج والتسجيل في تداول	567,123	768.34
رسوم رقابية	7,500	10.16
مكافآت أعضاء مجلس الإدارة	36,000	48.77
اتعاب التقييم العقاري	191,405	259.32
اتعاب إدارة الصندوق	4,251,749	5,760.30
مصاريف التمويل	6,792,739	9,202.86
مصاريف أخرى	919,054	1,245.14
اجمالي المصروفات المتكررة	37,654	
صافي مبلغ الاستثمار قبل العائد	962,346	
العائد المحقق يعادل 10.24%	102,400	
صافي الاستثمار الافتراضي	1,064,746	
صافي العائد المتوقع	6.47%	

## 2. ر التأمين

فيما يلي ملخص التأمين للأصول العقارية:

شركة التأمين	نوع البوليصة	عقارات تحت التأمين	قيمة عقد التأمين (شامل الضريبة المضافة)	مدى التغطية
ليفا للتأمين	جميع المخاطر	جميع الأصول العقارية للصندوق	173,000	526,631,000

## 3. ر 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.

## 4. ر 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 الاول 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:

### 1. ز كيفية تقييم أصول الصندوق:

سيقيم 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 الاصول العقارية المبدئية:

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

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/ تقييم مضي 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 ومصرفات 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 للمالكين وحدها الصندوق مجتمعين، وليس لمدير الصندوق أو أمين الحفظ أو لدائبيهم 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 للمالكين 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.

تتم 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 الملقا 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 نفاحة – (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 ان 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 مُلكية للاستثمار كمدير إدارة المحافظ الخاصة، ليشارك في تأسيس أعمال الشركة وإطلاق عدد من المنتجات الاستثمارية، وقد شغل عدة مناصب قيادية في شركة مُلكية 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 الأمريكية وبكالوريوس في المحاسبة عام 1992 من جامعة الملك سعود.

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

الشريك التنفيذي في شركة شركاء وتر منذ أكتوبر 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 فيكو 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 للسياحة منذ 2019. كما شغل منصب الرئيس التنفيذي المكلف لمجموع بوان بين عام 2016 و 2017 ونائب الرئيس التنفيذي الأعمال 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.**

- التأكيد 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	ئ	عضو غير مستقل - رئيس مجلس الإدارة
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 أصول وبخيت للمتاجرة بالأسهم السوق الموازية 5- صندوق أصول وبخيت للتطوير العقاري - مجمع ذا انجل	عضو غير مستقل
3	هشام تفاحة	1- صندوق أصول وبخيت الجهات الأربعة تطوير اليمامة بزنيس بارك 2- صندوق أصول وبخيت لتطوير مجمع ذا انجل 3- صندوق أصول وبخيت الجهات الأربعة لتطوير مربع الاعمال 4- صندوق أصول وبخيت للتمويل المباشر 5- صندوق اليمامة سيتي سنتر 6- صندوق ذات النخل	عضو غير مستقل
4	أديب محمد أبانمي	لا يوجد	عضو مستقل
5	عبد الرحمن ابراهيم المديبع	لا يوجد	عضو مستقل

#### 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 بالمناقشات 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:

#### ص 1. اسم مدير الصندوق وعنوانه.

الاسم: شركة أصول وبخيت للاستثمارية  
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](http://www.obic.com.sa)

## ض. 2. ترخيص مدير الصندوق.

إن شركة أصول وبخيت الاستثمارية شركة مساهمة مسجلة في المملكة العربية السعودية بموجب السجل التجاري رقم 1010219805 وتاريخ 1427/05/02 هـ (الموافق 2006/05/29 م) ومرخصة كـ " مؤسسة سوق مالية " بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم 08126-07 و تاريخ 2005/11/19م الموافق 1426/10/18هـ لمزاولة نشاط التعامل و الإدارة و الحفظ والترتيب 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. عزل مدير الصندوق

- للهيئة عزل مدير الصندوق واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير صندوق بديل لذلك الصندوق أو اتخاذ أي تدبير آخر تراه مناسباً ، وذلك في حال وقوع أي من الحالات الآتية :
- 1- توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق دون اشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية
  - 2- الغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق او سحبه او تعليقه من قبل الهيئة
  - 3- تقديم طلب الى الهيئة من مدير الصندوق لالغاء ترخيصه في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق
  - 4- اذا رأت الهيئة ان مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالالتزام بالنظام او لوائح التنفيذية .
  - 5- وفاة مدير المحفظة الاستثمارية او عجزه او استقالته مع عدم وجود شخص اخر مسجل لدى مدير الصندوق قادر على إدارة أصول صندوق الاستثمار العقاري او أصول الصناديق التي يديرها مدير المحفظة الاستثمارية
  - 6- صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق المغلق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق
  - 7- أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناء على أسس معقولة - انها ذات أهمية جوهريّة
- يجب على مدير الصندوق اشعار الهيئة بأي من الحالات الوارد ذكرها أعلاه خلال يومين من تاريخ حدوثها ، يجب على مدير الصندوق التعاون وتزويد أمين الحفظ او الجهة المعنية المخولة بالبحث والتفاوض بأي مستندات تطلب منه لغرض تعيين مدير صندوق بديل وذلك خلال 10 أيام من تاريخ الطلب ، ويجب على كلا الطرفين الحفاظ على سرية المعلومات .
- إذا مارست الهيئة أيًا من صلاحياتها فيتعين على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل من اجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات الى مدير الصندوق البديل وذلك خلال ال 60 يومًا الأولى من تعيين مدير الصندوق البديل.

## ض. 5. 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. 6. وصف لأي تضارب جوهري في المصالح.

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

## 7. ض. 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.

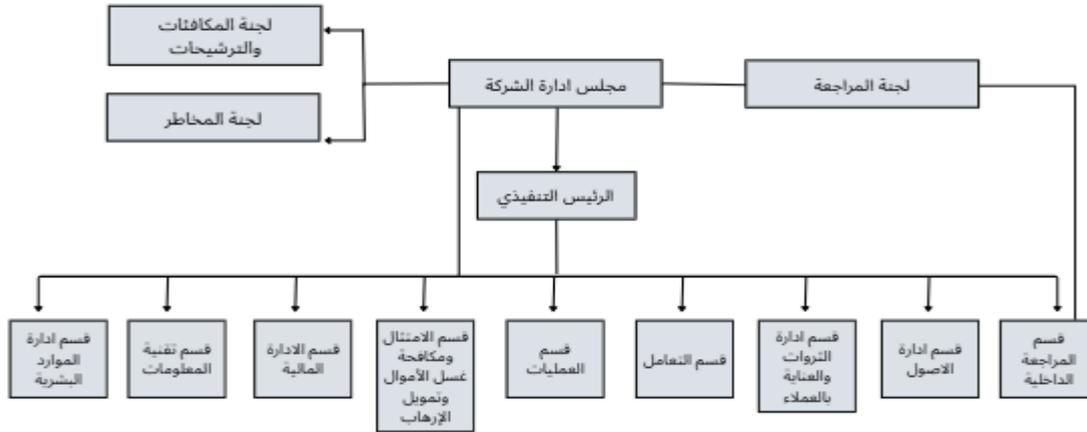
## 8. ض. مشاركة/ استثمار مدير الصندوق في الصندوق.

ينوي مدير الصندوق عند بدء الصندوق وخلال فترة الطرح الأولي المشاركة في الصندوق كمستثمر مع الأخذ بالاعتبار النسبة الدنيا لملكية 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.

## 9. ض. نبذة عن مدير الصندوق وهيكل إدارة الأصول في مدير الصندوق، وإجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة، و عدد الصناديق العامة وحجمها، و عدد موظفين إدارة الأصول.

شركة أصول وبخيت الاستثمارية هي شركة مساهمة سعودية (شركة ناتجة عن اندماج شركة أصول المالية ومجموعة بخيت الاستثمارية). تم طرحها وإدراجها بالسوق الموازي (نمو) عبر زيادة رأسمالها إلى 81,000,000 ريال سعودي (مدفوعة بالكامل). أصول وبخيت مرخصة من هيئة السوق المالية في المملكة العربية السعودية (ترخيص رقم 08126-07). ومسجلة بوزارة التجارة بسجل تجاري رقم 1010219805 بتاريخ 02/05/1427هـ. وقد بدأت الشركة ممارسة أعمالها فور الحصول على ترخيص هيئة السوق المالية بتاريخ 19/11/2005م. وقد بدأ التداول على أسهم الشركة بتاريخ 07/11/2023م ويرمز تداول (9586)، كأول مؤسسة سوق مالية تتداول في سوق الأسهم السعودي.

أصول وبخيت  
OSOOL & BAKHEET  
INVESTMENT | استثمارية



## إجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة:

تدير شركة أصول وبخيت الاستثمارية حجم استثمارات تقارب 2 مليار ريال سعودي عبر مجموعة من الصناديق الاستثمارية والعقارية

الأصول تحت الإدارة	العدد	إجمالي الأصول تحت الإدارة كما في 31 ديسمبر 2024 - مليون ريال سعودي-
الصناديق العقارية العامة	1	738
الصناديق الاستثمارية العامة	4	91
المجموع	5	829

عدد موظفين إدارة الأصول المسجلين في هيئة السوق المالية: 10 موظف

## ط. أمين الحفظ:

الاسم  
العنوان  
شركة البلاد المالية  
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.

### ط 2. عزل أمين الحفظ

للهيئة عزل أمين الحفظ المعين من مدير الصندوق أو اتخاذ أي تدبير تراه مناسباً في حال وقوع أي من الحالات الآتية :

- 1- توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون اشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية
- 2- إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة
- 3- تقديم طلب الى الهيئة من أمين الحفظ لالغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ
- 4- أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناء على أسس معقولة - انها ذات أهمية جوهرية اذا مارست الهيئة اياً من صلاحياتها أعلاه فيجب على مدير الصندوق تعيين أمين حفظ بديل وفقاً لتعليمات الهيئة ، ويتعين على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من اجل تسهيل النقل السلس للمسؤوليات الى أمين الحفظ البديل وذلك خلال 60 يوماً الأولى من تعيين أمين الحفظ البديل . ويجب على أمين الحفظ المعزول ان ينقل - حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً ووفقاً لتقدير الهيئة المحض - الى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبط بصندوق الاستثمار العقاري ذي علاقة .

## ط. مدير الأملاك (المطور):

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

### ط 1. مهام مدير الأملاك وواجباته ومسؤولياته

من مهام مدير الأملاك على سبيل المثال لا الحصر : مسؤول مدير الأملاك عن الشؤون الإدارية للعقارات ، بما في ذلك وضع قواعد وسياسات الإدارة ومتابعة دائمة للعقارات ذو صلة وشؤون المستأجرين فيها ومتابعة تحصيل الإيجارات ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق افضل العوائد

كما ان مدير الأملاك لا ينوي الاستثمار في وحدات صندوق المعذر ريت .

يحق 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  
العنوان  
الموقع الإلكتروني  
www.crowe.com  
حلول كرو للاستشارات المهنية  
المملكة العربية السعودية ص.ب. 11 الرياض 10504

### ع.1 مسؤوليات المحاسب القانوني

سيكون المحاسب القانوني مسؤولاً على - سبيل المثال لا الحصر - : مراجعة القوائم المالية للصندوق ، وتدقيق القوائم المالية السنوية للصندوق

يحق 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.

### ع. القوائم المالية:

تبدأ السنة المالية من 1 يناير حتى 31 ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى من تأسيس الصندوق، والتي سوف تبدأ فيها السنة المالية في تاريخ انتهاء فترة الطرح الأولي 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 (30) يوم من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية الأولية المفحوصة وخلال (ثلاثة اشهر) من نهاية المدة التي تشملها القوائم المالية السنوية المراجعة وذلك من خلال نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية (تداول).

### 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 بإتصاف، 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 تادية 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 طورها 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 للأمور 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 ومالكي 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. الإفصاح لمالكي الوحدات:

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

- ق . 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 تغير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته بأدوات الدين (إن وجدت).
- ق . 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 . 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 . 4 أي تغيير في تشكيل أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو في لجان الصندوق (إن وجدت).
- ق . 1 . 5 أي نزاع، بما في ذلك دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أي يزيد على 5% من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
- ق . 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 . 7 الزيادة والنقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أي يزيد على 10% وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.
- ق . 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 . 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 . 10 أي تغيير للمحاسب القانوني.
- ق . 1 . 11 تعيين أمين حفظ بديل.
- ق . 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 . 13 أي تغيير مقترح في رأس مال الصندوق.

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

- ق . 2 . 1 الأصول التي يستثمر فيها الصندوق.
- ق . 2 . 2 الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها.
- ق . 2 . 3 توضيح نسبة العقارات المؤجرة ونسبة العقارات غير المؤجرة إلى إجمالي الأصول العقارية المملوكة.
- ق . 2 . 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 . 5 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 والأنعاب 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:

### 1. ك حقوق و اجتماعات مالكي الوحدات.

#### ك . 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 أيًا 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 مداولاتها 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 الاصول العقارية المذكورة في الملخص التعريفي عن الأصول العقارية من هذه الشروط والأحكام.

### 2. ك إجراءات معالجة الشكاوى.

- ك . 2 . 1 عند وجود أي شكاوى 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 الشكاوي لدى هيئة السوق المالية ، إلا إذا أخطرت هيئة السوق المالية مقدم الشكاوي بجواز إيداعها لدى اللجنة قبل انقضاء المدة.

### 3. ك. الزكاة.

ك . 3 . 1 . نظراً لاختلاف مدد الاستثمار في الصندوق من مالك لآخر فإن تحديد رأس الحول الذي تجب فيه الزكاة على كل مالك يختلف تبعاً لذلك، وعليه فإن إدارة الصندوق لن تقوم بإخراج الزكاة الشرعية على الأموال المشتركة في الصندوق؛ وإنما تترك الأمر لكل مستثمر ليقوم باستخراج زكاته بنفسه.

ك . 3 . 2 . ويتعهد مدير الصندوق بتزويد هيئة الزكاة والضريبة والجمارك إقرار المعلومات وجميع التقارير والمتطلبات والمعلومات التي تطلبها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض فحص ومراجعة إقرارات مدير الصندوق، كما يتعهد مدير الصندوق بتزويد مالك الوحدات بالمعلومات اللازمة لحساب وعائه الزكوي عند طلبها وفقاً لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية، ويترتب على المستثمرين المكلفين الخاضعين لأحكام هذه القواعد الذين يملكون وحدات استثمارية في الصندوق بحساب وسداد الزكاة عن هذه الاستثمارات، كما يمكن الاطلاع على قواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من خلال الموقع: <https://zatca.gov.sa/ar/Pages/default.aspx>

\* استناداً لقرار معالي وزير المالية رقم (29791) وتاريخ 1444/05/09هـ لقواعد جباية الزكاة من المستثمرين في الصناديق الاستثمارية.

### 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:

- أ. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته.
- ب. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
- ج. التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
- د. 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.

#### • التغييرات غير الأساسية

يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة والإفصاح في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب ضوابط التي تحددها الهيئة عن أي تغييرات غير أساسية في الصندوق قبل (10) أيام من سريان التغيير. يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير غير أساسي. ويقصد "بالتغيير غير الأساسي" :

أي تغيير لا يقع ضمن احكام المادة(27) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

### 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:

وبالله التوفيق وصلى الله على نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلّم.

### الملحق (1) الإفصاح المالي

إجمالي المصاريف المخصصة من أصول الصندوق خلال عام 2024م		
النسبة من صافي قيمة أصول الصندوق** (النسبة المئوية %)	قيمة المصروف الفعلي (ريال سعودي)	المصاريف
0.83%	4,251,749.00	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%	0%	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.
0.04%	200,000.00	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%	36,000.00	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 وبنوابع 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. كما يتحمل مدير الصندوق مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين (مجتمعين) وبنوابع 200,000 ريال سعودي سنوياً.
0.11%	567,122.57	رسوم الإدراج و التسجيل سوف يتحمل الصندوق رسوم مقابل الخدمات المقدمة من السوق المالية السعودية (تداول)، وتكون الرسوم على النحو التالي: أ. رسوم التسجيل : • 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. ب. رسوم الإدراج: • 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.
0.001%	7,500	الرسوم الرقابية التي يتم سدادها لهيئة السوق المالية دفع مبلغ مقطوع وقدره 7,500 ريال سعودي سنوياً. وستقسم الرسوم تناسيباً 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 تناسيباً على عدد أيام السنة، ويتم دفع الرسوم المستحقة كل 12 شهر
0.01%	73,000.00	أتعاب المحاسب القانوني مبلغ 88,300 ريال سعودي سنوياً
0.04%	191,405.00	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
0.18%	919,054.43	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.

1.32%	6,792,739.00	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.
<b>2.54%</b>	<b>13,043,570.00</b>	مجموع المصاريف السنوية التي تم دفعها من قبل الصندوق
3.45%	17,756,388.00	مصاريف إهلاك العقارات وإطفاء عقود المنفعة
0.12%	641,452.00	مصاريف إيجارات المنافع
0.45%	2,290,863.00	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
0.77%	3,981,723.00	مصاريف التشغيل والصيانة
-0.08%	-408,610.00	رد مصروف ديون مشكوك في تحصيلها
<b>7.25%</b>	<b>37,305,386.00</b>	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 لبائعي الأصول العقارية (الاشتراك العيني) الواردة بياناتهم في المادة "د" من هذه الشروط والأحكام.
<b>7.25%</b>	<b>37,305,386.00</b>	مجموع المصاريف السنوية إضافة إلى رسوم الاشتراك
-	-	أتعاب التطوير في حال استثمار الصندوق بمشاريع التطوير العقاري، سيتحصل المطور على أتعابه نظير قيامه بالإشراف / العمل على تطوير المشروع تشكل نسبة مئوية من تكاليف إنشاء المشروع، وبحسب السعر السائد بالسوق و بحد أعلى 15% من تكاليف إنشاء المشروع.
* التفاصيل الكاملة للإيرادات والمصاريف متوفرة في القوائم المالية المدققة للصندوق. ** النسبة من صافي قيمة الأصول لعام 2024. ملاحظة:		
- يوجد رد هبوط في قيمة الاستثمارات العقارية بقيمة 14,497,212 لم يتم احتسابه من ضمن خفض المصاريف الجدول أعلاه لا يتضمن المصاريف الاستثنائية أو الغير متكررة.		
<b>استثمارات مدير الصندوق كما في 2024/12/31 م</b>		
بلغت استثمارات مدير الصندوق في الصندوق 350,819 وحدة كما في 2024/12/31.		

الملحق (2)  
معلومات حول عقود الإيجار الحالية\*

جيكس المعذر				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	القيمة الإيجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
<b>معارض</b>				
المستأجر 1	الموافق 1436/08/01 هـ الموافق 2015/05/19 م	1446/07/30 هـ الموافق 2025/01/29 م	1,157,400	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 مستحقات مترتبة على المستأجر. - إذا خالف المستأجر أيًا من شروط العقد الجوهرية، ولم يلتزم بها خلال المدة التي تحدد خطياً من قبل المؤجر لاستدراك المخالفة.
المستأجر 2	الموافق 1437/03/21 هـ الموافق 2016/01/01 م	1442/03/20 هـ الموافق 2020/11/05 م	431,250	- 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 مشوها للمنظر العام أو أعراض منافية للأداب العامة في المملكة أو مخالفاً للشريعة الإسلامية.
المستأجر 3	الموافق 1436/09/05 هـ الموافق 2017/06/21 م	1441/09/04 هـ الموافق 2020/04/26 م	442,500	- 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 4	الموافق 1437/03/20 هـ الموافق 2015/12/31 م	1442/03/19 هـ الموافق 2020/11/04 م	448,500	
المستأجر 5	الموافق 1438/01/01 هـ الموافق 2016/10/02 م	1442/12/30 هـ الموافق 2021/08/08 م	411,000	
المستأجر 6	الموافق 1437/03/15 هـ الموافق 2015/12/26 م	1442/03/14 هـ الموافق 2020/10/30 م	435,000	
المستأجر 7	الموافق 1436/09/05 هـ الموافق 2015/06/21 م	1441/09/04 هـ الموافق 2020/04/26 م	436,500	
المستأجر 8	الموافق 1437/04/07 هـ الموافق 2016/01/17 م	1442/04/06 هـ الموافق 2020/11/21 م	873,000	
المستأجر 9	الموافق 1437/02/26 هـ الموافق 2015/12/08 م	1443/02/25 هـ الموافق 2021/10/02 م	126,168	
<b>مكاتب</b>				
المستأجر 1	الموافق 1436/08/01 هـ الموافق 2015/05/19 م	1446/07/30 هـ الموافق 2025/01/29 م	497,000	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 مستحقات مترتبة على المستأجر. - إذا خالف المستأجر أيًا من شروط العقد الجوهرية، ولم يلتزم بها خلال المدة التي تحدد خطياً من قبل المؤجر لاستدراك المخالفة.
المستأجر 2	الموافق 1437/04/19 هـ الموافق 2016/01/29 م	1442/04/18 هـ الموافق 2020/12/03 م	172,000	
المستأجر 3	الموافق 1437/03/25 هـ الموافق 2016/01/05 م	1441/03/24 هـ الموافق 2019/11/21 م	168,000	
المستأجر 4	الموافق 1436/10/05 هـ الموافق 2015/07/21 م	1440/10/04 هـ الموافق 2019/06/07 م	693,000	
المستأجر 5	الموافق 1437/07/23 هـ الموافق 2016/04/30 م	1442/07/22 هـ الموافق 2021/03/05 م	191,000	
المستأجر 6	الموافق 1437/04/06 هـ الموافق 2016/01/16 م	1442/04/05 هـ الموافق 2020/11/20 م	188,000	
المستأجر 7	الموافق 1437/06/14 هـ الموافق 2016/03/23 م	1442/06/13 هـ الموافق 2021/01/26 م	151,000	
المستأجر 8	الموافق 1437/01/27 هـ الموافق 2015/11/09 م	1442/01/26 هـ الموافق 2020/09/13 م	188,000	
<b>وحدات سكنية**</b>				
21 مستأجر	من شهر الى 3 اشهر مدة العقد		1,017,000	- إذا خالف المستأجر أيًا من شروط العقد. - 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 مشوها للمنظر العام أو أعراض منافية للأداب العامة في المملكة أو مخالفاً للشريعة الإسلامية. أو حصول زحام من قبل المستأجر أو ضيوفه سواء بالاماكن العامة أو مواقف السيارات وذلك وفقاً للسلطة المؤجر التقديرية.
15 مستأجر	من 4 اشهر الى 6 اشهر مدة العقد		1,155,700	- عدم استقبال زائرين من الجنس الآخر داخل الوحدة محل العقد. - لا يحق لزائري المستأجر دخول الأماكن العامة الإ بصحبة المسافر بعد التنسيق مع إدارة المجمع والالتزام بمواعيد الزيارة المحددة.
81 مستأجر	من 7 اشهر الى 12 شهر مدة العقد		6,563,500	- مخالفة المستأجر للوائح والإرشادات المنظمة للمبنى والأماكن العامة. - في حالة استعمال شخص آخر للوحدة أو كارت الوحدة أو استكر السيارة.

\*\* قد تم عرض الملخص أعلاه نظراً لطبيعة الوحدات الفندقية والتغير المستمر لمستأجري الوحدات الفندقية والقيمة الإيجارية وهذه الأرقام تمثل العقود الحالية كما في تاريخ 1438/08/05 هـ الموافق 2017/05/01 للوحدات الفندقية، أما الإيجار المستهدف لعام 2017 هو 10,644,532 ريال سعودي.

جينكس الربيع				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	القيمة الاجبارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 2016/06/06 م 1437/09/01 هـ	الموافق 2025/12/20 م 1447/06/30 هـ	3,000,000	يحق للمؤجر وفقا لسلطته التقديرية فسخ العقد دون أي تعويض على المستأجر , ومع الاحتفاظ بكامل حقوق المؤجر في قيمة الايجار المحددة والتعويض عن الأضرار عند المقتضي في أي من الحالات التالية : - عند فوات المدة المحددة لدفع الأجرة والمحددة بشهر,أو أي مستحقات مترتبة على المستأجر. -إذا خالف المستأجر أيا من شروط العقد الجوهري , ولم يلتزم بها خلال المدة التي تحدد خطأيا من قبل المؤجر لأستدراك المخالفة.
المستأجر 2	الموافق 2015/12/08 م 1437/02/26 هـ	الموافق 2025/08/19 م 1447/02/25 هـ	261,040	- 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 أغراض منافية للأداب العامة في المملكة أو مخالفا للشريعة الإسلامية. - إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر .فإن أي التزام وأثار قانونية ترتبت عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أيا كانت صفته.
المستأجر 3	الموافق 2016/04/28 م 1437/07/21 هـ	الموافق 2020/03/14 م 1441/07/20 هـ	146,000	- 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 أغراض منافية للأداب العامة في المملكة أو مخالفا للشريعة الإسلامية. - إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر .فإن أي التزام وأثار قانونية ترتبت عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أيا كانت صفته.

برج المحمدية				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	القيمة الاجبارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 2015/06/30 م 1436/09/14 هـ	الموافق 2025/03/12 م 1446/09/13 هـ	7,206,300	يحق للمؤجر وفقا لسلطته التقديرية فسخ العقد دون أي تعويض على المستأجر , ومع الاحتفاظ بكامل حقوق المؤجر في قيمة الايجار المحددة والتعويض عن الأضرار عند المقتضي في أي من الحالات التالية: - عند فوات المدة المحددة لدفع الأجرة والمحددة بشهر,أو أي مستحقات مترتبة على المستأجر. - إذا خالف المستأجر أيا من شروط العقد الجوهري , ولم يلتزم بها خلال المدة التي تحدد خطأيا من قبل المؤجر لأستدراك المخالفة.
المستأجر 2	الموافق 2016/10/28 م 1438/01/27 هـ	الموافق 2024/08/01 م 1446/01/26 هـ	1,000,000	- 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 أغراض منافية للأداب العامة في المملكة أو مخالفا للشريعة الإسلامية. - إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر .فإن أي التزام وأثار قانونية ترتبت عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أيا كانت صفته.

معارض التخصيصي				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	قيمة العقد (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 2015/10/22 م 1437/01/09 هـ	الموافق 2037/10/21 م 1459/09/12 هـ	3,338,820	يحق للمؤجر وفقا لسلطته التقديرية فسخ العقد دون أي تعويض على المستأجر , ومع الاحتفاظ بكامل حقوق المؤجر في قيمة الايجار المحددة والتعويض عن الأضرار عند المقتضي في أي من الحالات التالية: - عند فوات المدة المحددة لدفع الأجرة والمحددة بشهر,أو أي مستحقات مترتبة على المستأجر. - إذا خالف المستأجر أيا من شروط العقد الجوهري , ولم يلتزم بها خلال المدة التي تحدد خطأيا 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 أغراض منافية للأداب العامة في المملكة أو مخالفا للشريعة الإسلامية. - إذا ثبت إن المستأجر تنازل عن العقد بغير إذن كتابي صريح من المؤجر .فإن أي التزام وأثار قانونية ترتبت عن هذا الاتفاق ليست ملزمة للطرف الأول ولا يحق المطالبة بها من قبل أي طرف أيا 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 2014/11/14	1439/01/21 هـ الموافق 2017/10/11 م	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 2016/06/14	1440/09/08 هـ الموافق 2019/05/12 م	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 الإيجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 1435/01/01 هـ م 2013/11/04	1435/12/30 هـ الموافق 2014/10/24 م	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 الآخر 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 2013/12/23	1436/02/19 هـ الموافق 2014/12/11 م	59,000	
المستأجر 3	الموافق 1434/02/20 هـ م 2013/01/02	1435/02/19 هـ الموافق 2013/12/22 م	62,000	
المستأجر 4	الموافق 1434/03/26 هـ م 2015/01/16	1435/03/25 هـ الموافق 2014/01/26 م	62,000	
المستأجر 5	الموافق 1434/06/07 هـ م 2013/04/17	1435/06/06 هـ الموافق 2014/04/06 م	62,000	
المستأجر 6	الموافق 1438/01/15 هـ م 2016/10/16	1439/01/14 هـ الموافق 2017/10/04 م	65,000	
المستأجر 7	الموافق 1436/03/01 هـ م 2014/12/22	1437/02/30 هـ الموافق 2015/12/12 م	60,000	
المستأجر 8	الموافق 1435/01/25 هـ م 2013/11/28	1436/01/24 هـ الموافق 2014/11/16 م	64,000	
المستأجر 9	الموافق 1437/04/20 هـ م 2016/01/30	1438/04/19 هـ الموافق 2017/01/17 م	60,000	
المستأجر 10	الموافق 1432/10/01 هـ م 2011/08/30	1435/09/30 هـ الموافق 2014/07/27 م	60,000	
المستأجر 11	الموافق 1437/01/09 هـ م 2015/10/22	1438/01/08 هـ الموافق 2016/10/09 م	65,000	
المستأجر 12	الموافق 1434/01/09 هـ م 2012/11/22	1435/01/08 هـ الموافق 2013/11/11 م	62,000	
المستأجر 13	الموافق 1436/01/01 هـ م 2014/10/24	1436/12/30 هـ الموافق 2015/10/13 م	65,000	
المستأجر 14	الموافق 1438/01/12 هـ م 2016/10/13	1439/01/11 هـ الموافق 2017/10/01 م	67,000	
المستأجر 15	الموافق 1434/06/12 هـ م 2013/04/22	1435/06/11 هـ الموافق 2014/04/11 م	62,000	
المستأجر 16	الموافق 1434/02/01 هـ م 2012/12/14	1435/01/30 هـ الموافق 2013/12/03 م	62,000	
المستأجر 17	الموافق 1434/01/01 هـ م 2012/11/14	1434/12/30 هـ الموافق 2013/11/03 م	62,000	
المستأجر 18	الموافق 1434/07/01 هـ م 2013/05/10	1435/06/30 هـ الموافق 2014/04/30 م	60,000	
المستأجر 19	الموافق 1435/03/01 هـ م 2014/01/02	1436/02/30 هـ الموافق 2014/12/22 م	62,000	
المستأجر 20	الموافق 1434/03/17 هـ م 2013/01/28	1435/03/16 هـ الموافق 2014/01/17 م	60,000	
المستأجر 21	الموافق 1437/07/09 هـ م 2016/04/16	1438/07/08 هـ الموافق 2017/04/04 م	65,000	
المستأجر 22	الموافق 1434/01/01 هـ م 2012/11/14	1434/12/30 هـ الموافق 2013/11/03 م	62,000	
المستأجر 23	الموافق 1434/02/01 هـ م 2012/12/14	1435/01/30 هـ الموافق 2013/12/03 م	62,000	
المستأجر 24	الموافق 1434/07/15 هـ م 2013/05/24	1435/07/14 هـ الموافق 2014/05/12 م	62,000	
المستأجر 25	الموافق 1437/08/01 هـ م 2016/05/08	1438/07/30 هـ الموافق 2017/04/26 م	65,000	
المستأجر 26	الموافق 1437/08/20 هـ م 2016/05/27	1438/08/19 هـ الموافق 2017/05/15 م	65,000	
المستأجر 27	الموافق 1438/03/01 هـ م 2016/11/30	1439/02/30 هـ الموافق 2017/11/19 م	62,000	
المستأجر 28	الموافق 1434/02/01 هـ م 2012/12/14	1435/01/30 هـ الموافق 2013/12/03 م	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 الايجار او جزء منه او اية مبالغ مطلوبة خلال ثلاثين يوم من استحقاقها يحق للمؤجر ايقاف الخدمات عن العقار واداً لم يدفع المستأجر خلال عشرين يوم بعد ذلك يعتبر العقد منتهياً وبدون الحاجة الى اشعار او انذار  
يجوز للمؤجر اخلاء العقار في حال ثبت ان المستأجر استعمل العقار او سمح باستعماله بطريقة مقلقة للراحة، او مزعجة للاخرين او ضارة بسلامة المبنى او الصحة العامة او في اغراض منافية للاداب العامة او 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 الاجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 2011/03/06 م هـ 1432/04/01	الموافق 2020/11/15 م هـ 1442/03/30	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 تجد يد 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	الموافق 2021/08/01 م الموافق 1442/12/23 هـ	370,700	
المستأجر 3	الموافق 2011/07/31 م هـ 1432/09/01	الموافق 2021/04/12 م هـ 1442/09/01	165,000	
المستأجر 4	الموافق 2013/02/11 م هـ 1434/04/01	الموافق 2020/11/16 م هـ 1442/04/01	25,000	
المستأجر 5	الموافق 2016/10/02 م هـ 1438/01/01	الموافق 2022/07/29 م هـ 1444/01/01	158,000	
المستأجر 6	الموافق 2014/05/16 م هـ 1435/07/17	الموافق 2019/03/22 م هـ 1440/07/16 (لا يخضع للتجديد التلقائي)	220,000	
منفعة القدس				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد (تجديد تلقائي)	القيمة الاجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 2014/03/02 م هـ 1435/05/01	الموافق 2023/11/13 م هـ 1445/04/30	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 2014/09/25 م هـ 1435/12/01	الموافق 2019/08/01 م هـ 1440/11/30	120,000	
المستأجر 3	الموافق 2015/04/19 م هـ 1436/07/01	الموافق 2020/02/24 م هـ 1441/06/30	120,000	
المستأجر 4	الموافق 2015/08/07 م هـ 1436/10/22	الموافق 2020/06/12 م هـ 1441/10/21	100,000	
المستأجر 5	الموافق 2016/10/02 م هـ 1438/01/01	الموافق 2021/08/08 م هـ 1442/12/30	150,000	
منفعة وادي لبن				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	القيمة الاجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 2014/10/09 م هـ 1435/12/15	الموافق 2019/08/15 م هـ 1440/12/14	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 تجد يد 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 30 يوم يحق للطرف الاول فسخ العقد. 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.
المستأجر 2	الموافق 2014/09/25 م هـ 1435/12/01	الموافق 2024/06/06 م هـ 1445/11/30	180,000	
المستأجر 3	الموافق 2015/07/17 م هـ 1436/09/01	الموافق 2025/02/28 م هـ 1446/08/30	180,000	
المستأجر 4	الموافق 2016/12/14 م هـ 1438/03/15	الموافق 2026/08/27 م هـ 1448/03/14	120,000	
منفعة الصباب				
المستأجر	تاريخ بداية العقد	تاريخ انتهاء العقد	القيمة الاجارية الحالية (سنوي - ريال سعودي)	أحكام الفسخ العامة
المستأجر 1	الموافق 2014/08/26 م هـ 1435/11/1	الموافق 2024/05/08 م هـ 1445/11/1	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 123-2017-4 وتاريخ 2017/12/27 الموافق 1439/4/9 والمعدل بموجب قرار رقم 1-7-2021 وتاريخ 1/6/1442 هـ الموافق 14/1/2021 م ("القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة")، بواسطة شركة أصول وبخيت الاستثمارية، شركة سعودية مساهمة مقفلة، 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 1435/01/23 هـ، 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 (37-8100) وتاريخ 1428/08/21 هـ.

#### 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 بالثبوت لملاك الوحدات الاستثمارية الصادرة عن المنشأة.
- 3-5. فيما عدا خسارة ملك الوحدات لاستثماره في المنشأة أو جزء منه، لا يكون مالك الوحدات مسؤولاً عن ديون والتزامات المنشأة.

#### 6. رأس المال

- 1-6. رأس مال المنشأة هو (613,700,000) ستمائة وثلاثة عشرة مليوناً وسبعمئة ألف ريال سعودي، مقسمة إلى (61,370,000) واحد وستون مليون وثلاثمئة 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 للمنشأة ذات الأغراض الخاصة ولائحة 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) أي 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.

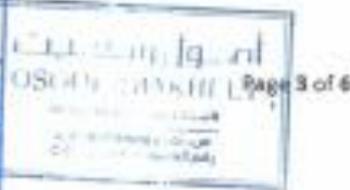
#### 8. أعضاء مجلس الإدارة

- 1-8 أعضاء مجلس إدارة المنشأة هم أعضاء مجلس إدارة الصندوق.
- 2-8 تطبق 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.





مع مراعاة الأحكام الواردة في القواعد المنظمة للمنشآت ذات الأغراض الخاصة، تخضع المنشأة ذات الأغراض الخاصة لنظام الإفلاس ولائحته التنفيذية.

### 13. انتهاء المنشأة ذات الأغراض الخاصة

تنتهي المنشأة 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، وتحديداً 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 توصلت باليد بناءً على إقرار كتابي بالتسلم أو إيصال وذلك للمقر المسجل للمنشأة.

2-15. أجد ووقع هذا النظام الأساسي باللغة العربية واللغة الانجليزية، وأنا وُجد تعارض بين النسخة الإنجليزية والنسخة العربية، تكون النسخة العربية هي المعتمدة.



- 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 المعزز ريت



*[Handwritten signature]*



تم اعتماد هذا النظام لدى مكتب عدل هيئة السوق المالية رقم 43694661 وتاريخ 12/02/2012-41443

