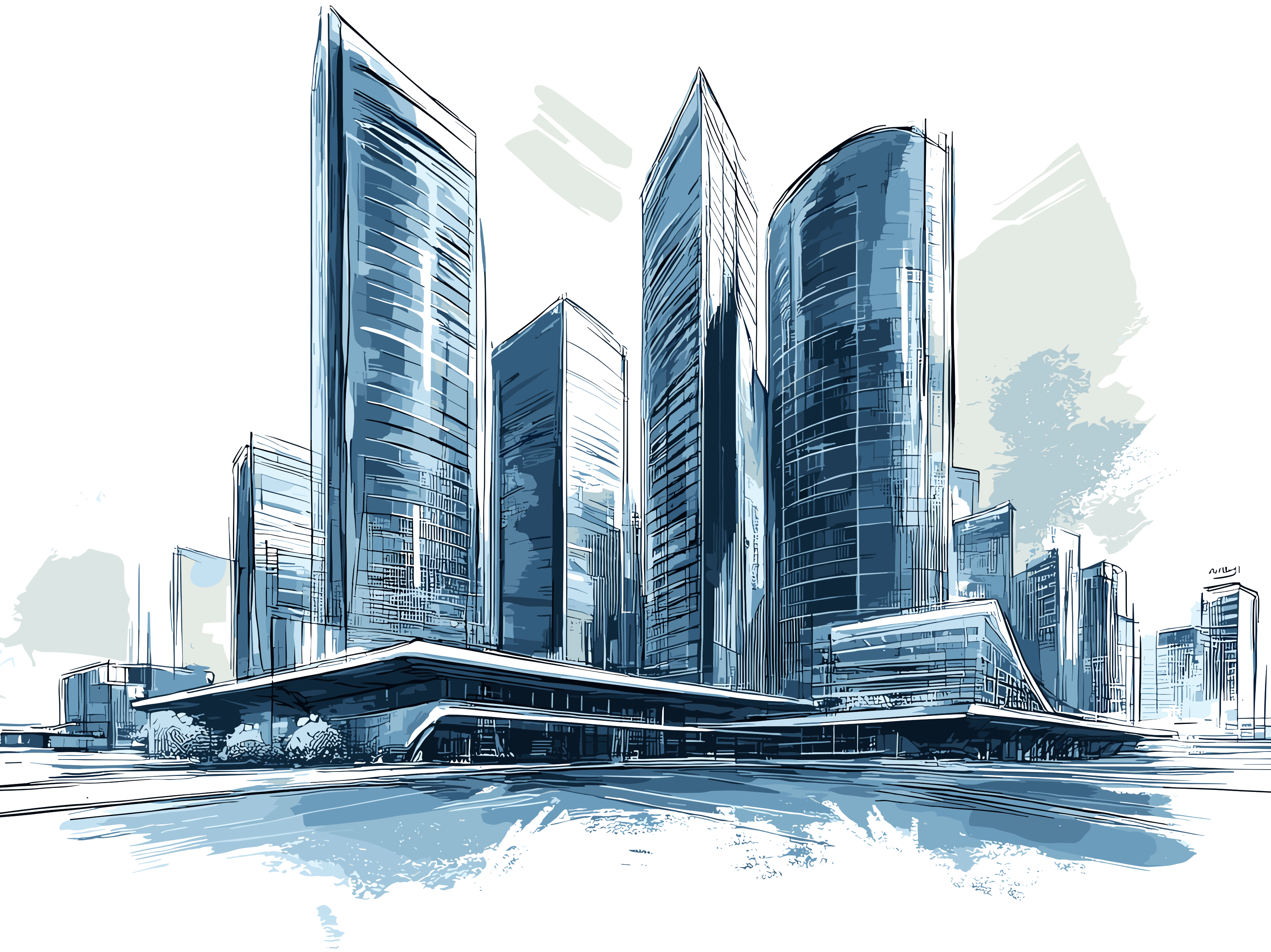
العزيزية ريت
Al Aziziah Reit

wasatah capital
وساطة كابيتال

صندوق العزيزية ريت

الشروط والأحكام



صندوق العزيزية ريت
Al Aziziah REIT Fund

(صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية)

(دار المراجعة الشرعية). رقم الاعتماد الشرعي: WASCA-4515-147-12-10-25

مدير الصندوق
شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

أمين الحفظ
شركة البلاد للاستثمار

حجم الصندوق
٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي

عدد الوحدات المطروحة، وإجمالي قيمتها، ونسبتها من حجم الصندوق

عدد الوحدات المطروحة	٥٧,٢٤٠,٠٠٠ وحدة
إجمالي قيمة الوحدات المطروحة	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي
نسبة الوحدات المطروحة من حجم الصندوق	١٠٠٪
سعر الطرح للوحدة	١٠ ريال سعودي
عملة الصندوق	ريال سعودي

نسخة رقم (٢٤) تاريخ (٢٠٢٥/١١/١٠م)

- لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلي الهيئة نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو 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 الأخذ بمشهورة مستشار مالي مرخص له.
- "تم اعتماد صندوق العزيزية ريت على أنه صندوق استثماري عقاري متداول متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة لصندوق الاستثمار العقاري المتداول" (دار المراجعة الشرعية). رقم الاعتماد الشرعي: WASCA-4515-147-12-10-25
- ننصح المستثمرين الراغبين في الاشتراك بضرورة قراءة الشروط والأحكام للصندوق بعناية وفهمها والمستندات الأخرى لصندوق العزيزية ريت. وفي حال تعذر فهم محتويات هذه الشروط والأحكام ننصح بالأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص.
- صدرت هذه الشروط والأحكام بتاريخ١٦ /١٤٣٩/٠١ هـ الموافق ٢٠١٧/١٠/١٦م وجرى آخر تحديث لها بتاريخ ١٤٤٧/٠٥/١٩هـ الموافق ٢٠٢٥/١١/١٠م والتي تعكس التغييرات على البنود التالية: (مجلس إدارة الصندوق، اسم الصندوق، شعار الصندوق، اسم مدير الصندوق والمدير الإداري، قائمة المصطلحات، دليل الصندوق، ملخص الصندوق، المقدمة، عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لأي معلومة عن الصندوق أو مديره، عملية اتخاذ القرار الاستثماري، مدير الصندوق، نبذة عن مدير الصندوق وهيكل إدارة الصندوق، إجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة، عدد موظفي إدارة الأصول، القوائم المالية، تعارض المصالح، التقارير الدورية، إجراءات الشكاوى، المدير الإداري، الملخص المالي وتعديلات مسميات اللوائح) وذلك حسب خطابنا المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ ٢٠٢٥/١١/١٠م.
- تمت الموافقة على طرح وحدات صندوق العزيزية ريت من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ (١٤٣٩/٠١/٢٦هـ) (والموافق (٢٠١٧/١٠/١٦م).

عبدالله سليمان الرشيد
الرئيس التنفيذي

هلا بنت علي المسعود
مديرة المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وإدارة المخاطر

إشعار هام

تحتوي هذه الشروط والأحكام على معلومات تفصيلية تتعلق بصندوق العزيزية ريت (**"الصندوق"**) وبعملية طرح الوحدات في الصندوق (**"الوحدات"**). وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات، سوف يُعامَل المستثمرون على أنهم قد تقدموا فقط بناء على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) ("مدير الصندوق") (www.wasatah.com.sa) أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية (**"الهيئة"**) (cma.gov.sa) أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودي ("تداول") (www.saudiexchange.sa).

ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة قبل شراء الوحدات في الصندوق. حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر قد لا تتناسب مع جميع المستثمرين. ومن ثم يجب على المستثمرين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بأي استثمار في الصندوق، والوارد وصفها في الفقرة (١٠) من هذه الشروط والأحكام.

وتم تحديث هذه الشروط والأحكام من قبل مدير الصندوق شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم ١٠١٠٢٤١٨٣٢ والرقم الموحد للمنشأة هو ٧٠٠١٥٠٦٣٥٦، ومرخصة من قِبل الهيئة بموجب الترخيص رقم ٣٧-٠٨١٢٥، وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ المؤرخ في ١٤٢٧/٠٦/١٩هـ (الموافق لـ ٢٠٠٦/٠٧/١٥م) المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢ - ٢٢ - ٢٠٢١ وتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٢ هـ الموافق ٢٤ /٢٠٢١/٠٢م ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري") والتعديلات اللاحقة عليها.

كما تحتوي هذه الشروط والأحكام على المعلومات التي تم تقديمها امتثالاً لمتطلبات التسجيل وقبول إدراج الوحدات في "تداول" وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري وتعليمات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية السعودية.

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

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

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

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

تبقى المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام بتاريخ إصدارها عرضة للتغيير. وتحديداً، يمكن لقيمة الوحدات أن تتأثر سلباً بتطورات مستقبلية، كالتضخم والتغير في معدلات الفوائد *والقيمة المضافة (VAT)* والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أو خلافها، والتي لا يملك مدير الصندوق سيطرة عليها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة المادة (١٠) من هذه الشروط والأحكام). ولا يُقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفهية أو خطية بخصوص الوحدات المطروحة، ولا ينبغي لها أن تُفسر أو يُعتمد عليها بأي شكل من الأشكال على أنها ضمان أو تأكيد لأرباح أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

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

بعض البيانات الواردة في هذه الشروط والأحكام تُشكّل أو قد يُنظَر إليها على أنها تُشكّل "افتراضات مستقبلية". ويمكن تحديد هذه الافتراضات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "يخطط" أو "يقّدر" أو "يعتقد" أو "يستهدف " أو صيغة النفي من هذه الكلمات أو مشتقاتها أو أي مصطلحات مشابهة. وتعكس هذه الافتراضات الآراء الحالية لمدير الصندوق فيما يتعلق بالأحداث المستقبلية ولكنها لا تُعَد ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف النتائج أو الأداء أو الإنجازات الحقيقية للصندوق بشكل كبير عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية قد تُعبّر عنها هذه الافتراضات المستقبلية سواء صراحةً أو ضمناً. وبعض هذه المخاطر والعوامل التي قد تُحدِث هذا التأثير مبيّنة بالتفصيل في أقسام أخرى من هذه الشروط والأحكام (لمزيد من التفاصيل، يُرجى الرجوع إلى المادة (١٠) من هذه الشروط والأحكام). وفي حال تحقُّق هذه المخاطر أو الشكوك أو ثبوت خطأ أو عدم دقة أي من الافتراضات المتضمنة، قد تختلف النتائج الفعلية للصندوق بشكل كبير عن تلك النتائج الواردة في هذه الشروط والأحكام على أنها متوقَعة أو مُقدَرة أو مُخطَطة.

قائمة المحتويات

١ | قائمة المصطلحات ٧
٢ | دليل صندوق العزيزية ريت ١٠
٣ | ملخص الصندوق ١٣
٤ | اسم الصندوق ونوعه ١٨
٥ | عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لأي معلومة عن الصندوق أو مديره ١٨
٦ | مدة الصندوق ١٨
٧ | وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية ١٩
٨ | ملخص للإستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق الأهداف ٢٠
٩ | مخاطر الاستثمار في الصندوق ٣٦
١٠ | الاشتراك ٤٨
١١ | تداول وحدات الصندوق ٥٧
١٢ | سياسة توزيع الأرباح ٥٨
١٣ | انقضاء الصندوق وتصفيته ٥٩
١٤ | الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة ٦٠
١٥ | التأمين ٦٨
١٦ | أصول الصندوق ٦٩
١٧ | مجلس الإدارة ٧١
١٨ | مدير الصندوق ٧٤
١٩ | المستشار القانوني ٧٩
٢٠ | أمين الحفظ ٨٠
٢١ | مدير التشغيل والصيانة والتسويق ومدير الأملاك والمستأجر ٨٢
٢٢ | مراجع الحسابات ٨٣
٢٣ | القوائم المالية ٨٤
٢٤ | تعارض المصالح ٨٥
٢٥ | رفع التقارير لمالكي الوحدات ٨٧
٢٦ | اجتماعات مالكي الوحدات ٨٩
٢٧ | حقوق مالكي الوحدات ٩١
٢٨ | معلومات أخرى ٩٢

٢٩ | متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق ٩٥
٣٠ | لجنة الرقابة الشرعية ٩٦
٣١ | خصائص الوحدات ٩٨
٣٢ | تعديل شروط الصندوق وأحكامه ٩٩
٣٣ | إقرارات مدير الصندوق ١٠٠
٣٤ | النظام المطبق ١٠٣
الملحق أ – ملخص الإفصاح المالي ١٠٤
الملحق ب – ضوابط الاستثمار الشرعية ١٠٨
الملحق ج – نموذج الاشتراك ١١٠
الملحق د – نموذج توكيل ١١١
الملحق هـ – خطاب إقرار ١١٢

قائمة المصطلحات

- **"الفترة المحاسبية"** تعني أي فترة يتم إعداد تقارير مدققة خاصة بها فيما يتعلق بالصندوق؛
- **"صافي قيمة الأصول المعدلة"** يعني صافي قيمة الأصول في نهاية فترة محاسبية ويتم تعديلها لتشمل التوزيعات المقدمة خلال تلك الفترة المحاسبية؛
- **"المدير الإداري"** تعني شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة تحمل سجل تجاري رقم (٧٠٠١٥٠٦٣٥٦) ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من جانب هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم (٣٧-٠٨١٢٥)؛
- **"الاستثمارات المؤقتة"** يعني استثمارات منخفضة المخاطر والتي من المتوقع أن يتم تحويلها إلى نقد خلال سنة واحدة ويمكن تسييلها بسرعة نسبياً وتتضمن عمليات المرابحة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر حسابات الودائع والصكوك وصناديق أسواق المال؛
- **"مراجع الحسابات"**: يعني شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية بصفة مراجع الحسابات. أو أي شركة أخرى تضم محاسبين قانونيين دوليين وذلك حسبما يتم تعيينه من قبل مدير الصندوق من وقت لآخر؛
- **"لائحة مؤسسات السوق"** تعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم والصادرة من قبل هيئة السوق المالية بقرار رقم ١-٨٣-٢٠٠٥ بتاريخ ٢١-٥-١٤٢٦ هـ (الموافق ٢٨-٦-٢٠٠٥ م) ؛ المعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم (١-٩٤-٢٠٢٢) وتاريخ ١٤٤٤/٠١/٢٤هـ الموافق ٢٠٢٢/٠٨/٢٢م (والتعديلات التي تتم عليها من حين لآخر).
- **"يوم العمل"** يعني أي يوم تفتح فيه البنوك والأسواق المالية أبوابها للعمل بالمملكة العربية السعودية؛
- **"تاريخ الإقفال"** يعني التاريخ الذي بحلوله تنتهي فترة طرح الصندوق؛
- **"هيئة السوق المالية"** أو **"الهيئة"** تعني هيئة السوق المالية السعودية؛
- **"أمين الحفظ"** يعني البلاد للاستثمار شركة مساهمة مقفلة مسجلة في الرياض بالمملكة العربية السعودية تحت سجل تجاري رقم ١٠١٠٢٤٠٤٨٩ وهي مرخصة كـ "شخص مرخص له" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم (٣٧-٠٨١٠٠).
- **"مجلس إدارة الصندوق"** يعني مجلس إدارة الصندوق؛
- **"مدير الصندوق"** يعني شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة تحمل سجل تجاري رقم (٧٠٠١٥٠٦٣٥٦) ومرخصة كمؤسسة سوق مالية من جانب هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم (٣٧-٠٨١٢٥)؛
- **"مدة الصندوق"** تشير إلى مدة الصندوق والبالغة (٩٩) عاماً من تاريخ الإدراج، قابلة للتجديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية؛
- **"المحفظة الاستثمارية المبدئية"** تعني أصول معينة مملوكة من جانب صندوق مكة المدر للدخل (برج إسكان ٥) و من جانب إسكان للتنمية (برج إسكان ٤) و(برج إسكان ٦) والتي سوف يتم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق قبل تاريخ الإدراج؛
- **"الاستثمار"** يعني أي أصل عقاري ينتفع به الصندوق؛
- **"تاريخ الإدراج"** يعني تاريخ إدراج وحدات الصندوق في السوق وإتاحتها للتداول؛
- **"صافي قيمة الأصول"** يعني إجمالي قيمة الأصول مخصوما منها إجمالي قيمة الخصوم والتي يتم تحديدها وفقاً فقرة (١٧) من هذه الشروط والأحكام؛
- **"الطرح"** يعني الطرح العام للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام؛

- **"فترة الطرح"** تشير إلى الفترة التي يتم خلالها طرح وحدات الصندوق على المستثمرين؛
- **"مالك وحدات من الجمهور"** يعني أي مالك وحدات يندرج تحت أي من الآتي: (أ) مالك وحدات يملك ٥٪ أو اكثر من الوحدات، (ب) مدير الصندوق أو أي من تابعيه؛ أو (ج) أو عضو في مجلس إدارة الصندوق؛
- **"لوائح صناديق الاستثمار العقاري"** تعني اللوائح التي تحمل نفس الاسم والصادرة عن هيئة السوق المالية بقرار رقم ١-١٩٣-٢٠٠٦ والمؤرخ في ١٩-٦-١٤٢٧ هـ (الموافق ١٥-٧-٢٠٠٦ م) والمعدلة بقرار مجلس هيئة السوق المالية رقم ٢-٢٢-٢٠٢١ وتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٢هـ الموافق ٢٠٢١/٠٢/٢٤م وحسب تعديلاتها من وقت لآخر؛
- **"الطرف ذو العلاقة"** يعني أياً مما يلي: (أ) مدير الصندوق؛ (ب) أمين الحفظ؛ (ج) مطور معين من جانب مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق؛ (د) أي شركة تقييم يستعين بها الصندوق لتقييم أصول الصندوق؛ (هـ) مراجع الحسابات للصندوق؛ (ز) كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق؛ (ز) أي مالك للوحدات يمتلك أكثر من ٥٪ من وحدات الصندوق؛ (ح) أي شخص أو كيان يتحكم في أي من الأطراف المذكورة أو يكون تابعاً لها؛ (ط) أي من المدراء التنفيذيين أو أي من موظفي الأطراف المذكورة؛
- **"عملة الصندوق"** العملة التي يتم بناء عليها تقويم سعر وحدات الصندوق وهي الريال سعودي
- **"ريال "** أي الريال السعودي، العملة الرسمية للمملكة العربية السعودية.
- **"شركة ذات غرض خاص"** تعني شركة ذات مسئولية محدودة تأسست من جانب أمين الحفظ لتحتفظ بملكية أصول الصندوق؛
- **"ضوابط الاستثمار الشرعية"** تعني المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة للصندوق والمعتمدة والتي بناءً عليها يحدد الصندوق صلاحية الاستثمارات، على النحو الوارد في الملحق (ج)؛
- **"المراقب الشرعي"** لجنة الرقابة الشرعية المعينة للصندوق والمتمثلة بدار المراجعة الشرعية، كما هو مبين في الملحق (ج)؛
- **"نموذج الاشتراك"** تعني الوثيقة التي توضح مبلغ اشتراك مالك الوحدات في رأس المال، والتي تكون بمثابة عقد ملزم قانوناً يشتري المستثمر بموجبه الوحدات بعد اعتماد تلك الاتفاقية من قبل مدير الصندوق؛
- **"مبلغ الاشتراك"** يعني المبلغ الذي يساهم به مالك الوحدات عن الاشتراك في الصندوق؛
- **"تداول"** تعني سوق الأوراق المالية السعودية؛
- **"حالة إنهاء"** تشير إلى حالة تتسبب في إنهاء الصندوق وفقاً للمادة (١٤) من هذه الشروط والأحكام؛
- **"الوحدة"** تعني إحدى وحدات الصندوق؛
- **"مالك الوحدات"** يعني المستثمر الذي يقوم بالاستثمار في واحدة أو أكثر من الوحدات عن طريق تملكها؛
- **"يوم التثمين"** يعني اليوم الذي يتم فيه تثمين أصول الصندوق وفقاً للفقرة (١٧) من هذه الشروط والأحكام.
- **"أتعاب هيكلة التمويل"** يعني الأتعاب التي سوف يتقاضاها مدير الصندوق مقابل القيام بترتيب تمويل مصرفي من قبل أحد المصارف العاملة في المملكة العربية السعودية والمرخصة من مؤسسة النقد العربي السعودي أو أي جهة مصرفية أخرى خارج المملكة العربية السعودية ومرخصة من الهيئات الرقابية والبنوك المركزية وذلك لصالح الصندوق أو أي شركة ذات غرض خاص خلال مدة الصندوق.
- **"معدل العائد الداخلي"** هو معدل العائد المركب الفعال السنوي عندما تكون المدفوعات في فترة غير منتظمة أو معدل العائد الذي يحدد صافي القيمة الحالية لجميع التدفقات النقدية (الإيجابية والسلبية) من الاستثمار الذي يساوي الصفر. وبالمثل يكون معدل الخصم الذي يساوي فيه صافي القيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية للاستثمار الأولي, وهو أيضا معدل الخصم الذي يساوي فيه إجمالي القيمة الحالية للتكاليف التدفقات النقدية السلبية (القيمة الحالية الإجمالية) الفوائد (التدفقات النقدية الإيجابية).**"عقود التحوط"** المقصود هي عقود التحوط الخاصة بأسعار الفائدة عند الحصول على التمويل.

- **"رسوم التعامل- السعي"** هي الرسوم التي يستحقها مدير الصندوق والوسطاء نظير للأصول التي قد يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء وإتمام العملية. وتكون مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء الخاصة بكل أصل عقاري.
- **"الرهن العقاري"** هو قرض يُمَكّن المقترض سواءً كان فرداً أو مؤسسة من أن يقترض نقوداً بمقابل عقار , وتكون ملكية هذا العقار ضماناً للقرض، أي أنه في حال عجزه عن سداد القرض فإن من حق المُقرض اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتملكه لهذا العقار، وبصورة أخرى فإن العقار يبقى مرهوناً حتى يتم سداد القرض ولذلك يسمى المُقرض مرتهنا، ويسمى المُقترض راهنا.
- **"ضريبة القيمة المضافة (VAT)"** هي ضريبة غير مباشرة تُفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنشآت مع بعض الاستثناءات، حيث تُعد مصدر دخل أساسي يساهم في تعزيز ميزانيات الدول. وقد التزمت المملكة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة ٥٪ بدءاً من ١ يناير ٢٠١٨م (١٤ ربيع الثاني ١٤٣٩هـ). تُفرض ضريبة القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإمداد، ابتداءً من الإنتاج ومروراً بالتوزيع وحتى مرحلة البيع النهائي للسلعة أو الخدمة. يدفع المستهلك تكلفة ضريبة القيمة المضافة على السلع والخدمات التي يشتريها، أما المنشآت فتدفع للحكومة ضريبة القيمة المضافة التي يتم تحصيلها من عمليات شراء المستهلكين، وتسترد المنشآت ضريبة القيمة المضافة التي دفعتها لمورديها.
- **"صندوق مكة المدر للدخل"** هو صندوق عقاري استثماري مطروح طرح خاص ومغلقاً متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة للصندوق، تم تشغيل الصندوق في مارس ٢٠١٤م لمدة ثلاث سنوات قابلة للتمديد لمدتين إضافيتين من سنة واحدة لكل مدة، ومدر للدخل بشكل دوري (نصف سنوي) في مدينة مكة المكرمة.
- **"شركة إسكان مسقط"** هي شركة ذات غرض خاص أسست لتسجيل وحفظ الصكوك العقارية الخاصة بصندوق مكة المدر للدخل ومملوكة حاليا من قبل أمين الحفظ الخاص بصندوق مكة المدر للدخل وسيتم نقل ملكيتها وتحويلها لتكون خاصة بحفظ وتسجيل الصكوك العقارية الخاصة بالصندوق مع أمين الحفظ

٢ | دليل صندوق العزيزية ريت

المدير الإداري
شركة الوساطة المالية " وساطة كابيتال "
شارع العليا
العنوان المختصر (RHGA7459)
الرياض ١٢٢٨٣
المملكة العربية السعودية
مركز خدمة العملاء: ٩٦٦١١٤٩٤٤٠٦٧+
الموقع الإلكتروني: www.wasatah.com.sa

مدير الصندوق
شركة الوساطة المالية " وساطة كابيتال "
شارع العليا
العنوان المختصر(RHGA7459)
الرياض ١٢٢٨٣
المملكة العربية السعودية
مركز خدمة العملاء: ٩٦٦١١٤٩٤٤٠٦٧+
الموقع الإلكتروني:www.wasatah.com.sa

مدير التشغيل والصيانة والتسويق
شركة إسكان للتنمية والاستثمار
برج الصفا الإداري – شارع العزيزية العام
مكة المكرمة
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: ٩٦٦١٢٥٦٦٨٢٨٨+

أمين الحفظ
شركة البلاد للاستثمار
ترخيص هيئة السوق المالية رقم (٠٨١٠٠-٣٧)
هاتف: ٨٠٠١١٦٠٠٠٢
٨١٦٢- طريق الملك فهد الفرعي العليا الرياض ١٢٣١٣-٣٧٠١

الجهات المستلمة

بنك سامبا
المركز الرئيسي -طريق الملك عبدالعزيز- الملز
صندوق بريد ٢٥٨٩٥، الرياض ١١٤٧٦،
المملكة العربية السعودية.

مصرف الإنماء
برج العنود - طريق الملك فهد
ص.ب ٦٦٦٧٤
الرياض ١١٥٨٦
المملكة العربية السعودية

بنك الرياض
طريق العليا
صندوق بريد ٢٢٦٢٢،
الرياض ١١٤١٦،
المملكة العربية السعودية

شركة سيكو
برج تمكين طريق الملك فهد الدور الحادي عشر
ص. ب ٦٤٦٦٦، العليا
الرياض ١١٥٤٦
المملكة العربية السعودية

مراجع الحسابات

شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية – EY
برج الفيصلية – الدور الرابع عشر- طريق الملك فهد
ص.ب ٢٧٣٢ الرياض ١١٤٦١
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.ey.com

الاستشاري معد دراسة الجدوى

شركة وايت كيوبز
مكتب: حي الملقا، شارع الأمير محمد بن سعد بن عبدالعزيز
الرياض
المملكة العربية السعودية
رقم الهاتف: ٩٢٠٠٢٥٨٣٢

المقيمون العقاريون

شركة إسناد للتقييم العقاري
مكتب: الرياض، مركز اوركيد التجاري
هاتف: ‎+٩٦٦٥٥٥٩٧٦٤٥٦

شركة قيم للتقييم العقاري
المملكة العربية السعودية، الرياض، طريق عثمان بن عفان
هاتف: ٩٢٠٠٢٥٨٣٢

لجنة الرقابة الشرعية

شركة دار المراجعة الشرعية
بناية رقم ٨٧٢ - مكتب رقم ٤١ و٤٢
طريق ٣٦١٨ ،سيف ٤٣٦، مملكة البحرين
الموقع الإلكتروني: www.shariyah.com

الجهة التنظيمية

هيئة السوق المالية
مبنى هيئة السوق المالية
طريق الملك فهد
ص.ب: ٨٧١٧١
الرياض ١١٦٤٢
رقم الهاتف: ٢٠٥٣٠٠٠ ١١ ٩٦٦ +
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: cma.gov.sa

منصة التداول

شركة تداول السعودية
طريق الملك فهد – العليا ٦٨٩٧
وحده رقم: ١٥
الرياض ١٢٢١١-٣٣٨٨
رقم الهاتف: ١٩١٩ ٩٢٠٠٠ ٩٦٦ +
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.saudiexchange.sa

٣ | ملخص الصندوق

اسم الصندوق ونوعه	اسم الصندوق هو " صندوق العزيزية ريت"، وهو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول ومتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.
الأهداف الاستثمارية	إن الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدِرة للدخل بما لا يقل عن ٧٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً ومدرة للدخل داخل المملكة العربية السعودية. كما يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بحد أقصى ٢٥٪ من إجمالي أصول الصندوق
فترة الطرح الأولي	٥ أيام عمل تبدأ من ٢٠١٧/١١/٠١م وتستمر حتى ٢٠١٧/١١/٠٧
إجمالي القيمة المستهدفة	٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
حصص عينية	بحد أقصى ٤٠٠,٦٨٠,٠٠٠ ريال سعودي
طرح عام	بحد أدنى ١٧١,١٧٢,٠٠٠ ريال سعودي
سعر الوحدة	١٠ ريال سعودي.
رسوم الاشتراك	٢٪ من إجمالي القيمة المستهدفة.
الحد الأدنى للاشتراك في الطرح الأولي	١٠,٠٠٠ ريال سعودي (١,٠٠٠ وحدة).
الحد الأعلى للاشتراك في الطرح الأولي	٢٨,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢,٨٦٠,٠٠٠ وحدة).
عملة الصندوق	الريال السعودي.
مدير الصندوق والمدير الإداري	شركة الوساطة المالية " وساطة كابيتال "، هي شركة مساهمة سعودية مقفلة سعودية مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم (٧٠٠١٥٠٦٣٥٦)، مرخصة كمؤسسة سوق مالية من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم (٣٧-٠٨١٢٥)
الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك	مصرف الإنماء، شركة مساهمة سعودية بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٥) وتاريخ ١٤٢٧/٢/٢٨هـ (الموافق٢٠٠٦/٣/٢٨م)، وقرار مجلس الوزراء رقم (٤٢) وتاريخ ١٤٢٧/٢/٢٧هـ (الموافق٢٠٠٦/٣/٢٧م)،طبقاً لأحكام نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/٦) وتاريخ ١٣٨٥/٣/٢٢هـ ونظام مراقبة البنوك وقرار مجلس الوزراء رقم (٢٤٥) وتاريخ ١٤٠٧/١٠/٢٦هـ، وكذلك الأنظمة الأخرى السارية في المملكة العربية السعودية، وتتمثل أغراض المصرف في مزاولة الأعمال المصرفية والاستثمارية، المركز الرئيسي للمصرف هو مدينة الرياض. بنك الرياض تأسس بنك الرياض كشركة مساهمة سعودية بناء على موافقة المقام السامي وبموجب قرار مجلس الوزراء رقم ٩١ الصادر في جمادى الأولى ١٣٧٧ هـ الموافق ٢٣ نوفمبر ١٩٥٧ ويزاول البنك نشاطه بموجب السجل التجاري رقم ١٠١٠٠٠١٠٥٤ بتاريخ ٢٥ ربيع الآخر ١٣٧٧ هـ الموافق ١٨ نوفمبر ١٩٥٧م، وتتمثل أغراض البنك في مزاولة الأعمال المصرفية والاستثمارية، المركز الرئيسي للبنك هو مدينة الرياض. مجموعة سامبا المالية هي مجموعة مالية تأسست عام ١٩٨٠م بموجب المرسوم الملكي رقم م/٣٨ للعام ١٩٨٠م وتحت مسمى البنك السعودي الأمريكي، وذلك عن طريق الاستحواذ على فروع مجموعة سيتي بنك الأمريكية العملاقة في المملكة العربية السعودية. وتتمثل أغراض البنك في مزاولة الأعمال المصرفية والاستثمارية، المركز الرئيسي للبنك هو مدينة الرياض. شركة سيكو المالية. الرياض، طريق الملك فهد الفرعي برج سي أم سي ص.ب.٦٤٦٦٦ الرياض ١٣٥٢٤.

<table>
<tr><td>مدة الصندوق</td><td>تكون مدة الصندوق (_٩٩_) عاماً من تاريخ الإدراج، قابلة للتجديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.</td></tr>
<tr><td>مستوى المخاطرة</td><td>عالي. لمزيد من المعلومات يرجى قراءة الفقرة (١٠) من هذه الشروط والأحكام.</td></tr>
<tr><td>المستثمرون المؤهلون</td><td>الاشتراك في الوحدات متاح للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون السعوديون أو (ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات القانونية المملوكة بشكل كامل لحاملي الجنسية السعودية فقط.</td></tr>
<tr><td>سياسة وتوقيت توزيع الأرباح</td><td>يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية في شهري يناير ويوليو على المستثمرين بنسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق سنوياً، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية واستثمارات النقد الأخرى والتي قد يعاد استثمارها في أصول إضافية.</td></tr>
<tr><td>التوزيعات المستهدفة</td><td>لا تقل نسبة الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات عن ٩٠٪ سنوياً من صافي أرباح الصندوق.</td></tr>
<tr><td>التمويل</td><td>يجوز لمدير الصندوق نيابة عن الصندوق الحصول على تمويل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية، ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن (٥٠٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق.</td></tr>
<tr><td>التوافق مع المعايير الشرعية</td><td>يقوم الصندوق بالاستثمار والتعامل بطريقة متوافقة مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة للصندوق والواردة في الملحق (ج).</td></tr>
<tr><td>عدد مرات التقييم</td><td>مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل، من قبل مقيمين اثنين مستقلين ومعتمدين. (مرتان في العام بنهاية النصف الأول من كل سنة ميلادية ونهاية النصف الثاني من كل سنة ميلادية أي بما يتوافق مع تاريخ ٣٠ يونيو و- ٣١ ديسمبر من كل عام).</td></tr>
<tr><td>رسوم الاشتراك</td><td>رسوم اشتراك تبلغ ٢٪ من قيمة مبلغ اشتراك كل مستثمر، تُدفع عند التقدم لشراء الوحدات خلال فترة الطرح، وتخصم بعد تخصيص الوحدات.</td></tr>
<tr><td>أتعاب الإدارة</td><td>يستحق مدير الصندوق أتعاب إدارة بنسبة ١٪ سنوياً من صافي قيمة الأصول تُدفَع بشكل ربع سنوي. وتحسب أتعاب الإدارة على أساس يومي خلال مدة الصندوق وتسدد في نهاية كل ربع سنة من صافي قيمة أصول الصندوق</td></tr>
<tr><td>رسوم الأداء</td><td>لمدير الصندوق عند التخارج من أي أصل من الأصول العقارية الحصول على رسوم أداء عن ذلك الأصل تبلغ نسبتها ٢٠٪ من العائد الفائض بعد خصم معدل العائد الداخلي البالغ نسبته ٨٪ من قيمة الأصل العقاري و رسوم التعامل وجميع الرسوم المتعلقة بالعقار، مخصوم منها التوزيعات النقدية (صافي الدخل الأصل العقاري). كما هو موضح بالجدول
<table>
<tr><td>عند بيع الأصل بعد خصم معدل العائد الداخلي البالغ نسبته ٨٪ من قيمة الأصل العقاري و رسوم التعامل وجميع الرسوم المتعلقة بالعقار، مخصوم منها التوزيعات النقدية (صافي الدخل الأصل العقاري).</td><td>نسبة الرسوم</td></tr>
<tr><td>أقل من ٨٪ معدل العائد الداخلي(XIRR)</td><td>صفر</td></tr>
<tr><td>أعلى من ٨٪ معدل العائد الداخلي(XIRR)</td><td>٢٠٪ من فوق ٨٪ XIRR</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>رسوم الحفظ</td><td>يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسما بقيمة ١٥٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، تدفع بشكل شهري مبلغ وقدره ١٢,٩١٧ ريال سعودي. وتحتسب رسوم الحفظ على أساس يومي وتسدد خلال ١٥ يوما من تاريخ استلام الفاتورة من أصول الصندوق.</td></tr>
<tr><td>أتعاب هيكلة التمويل</td><td>يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم بحد أقصى ١.٥٪ من كل مبلغ يحصل عليه كتمويل للصندوق أو أي شركة ذات أغراض خاصة خلال مدة الصندوق.</td></tr>
<tr><td>أتعاب المدير الإداري</td><td>يدفع الصندوق للمدير الإداري رسوما سنوية بحد أقصى ٠.٠٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً تدفع لمدير الصندوق. تدفع بشكل ربع سنوي. وتحتسب أتعاب المدير الإداري على أساس يومي وتسدد في نهاية كل ربع سنة من أصول الصندوق.</td></tr>
</table>

أتعاب مراجع الحسابات	يدفع الصندوق أتعاب مدقق الحسابات بإجمالي مبلغ وقدره ٥٢,٢٥٠ ريال سعودي سنوياً على النحو التالي: • أتعاب إصدار القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة) بمبلغ وقدره ١٩,٢٥٠ ريال سعودي؛ • أتعاب إصدار القوائم المالية (المدققة) بمبلغ وقدره ٣٣,٠٠٠ ريال سعودي.
عقد الإدارة والصيانة والتسويق	يدفع الصندوق لمدير العقار رسوماً سنوية ("**عقد الإدارة والصيانة والتسويق** ") أتعاب عقد الإدارة والصيانة والتسويق، فيما يخص برج إسكان ٤ لن يتم دفع أي رسوم خلال الخمس سنوات الأولى من عقد التأجير وإدارة الأملاك لمدير العقار (إسكان للتنمية والاستثمار)، وفيما يخص برج إسكان ٥ لن يتم دفع أي رسوم خلال الأربع سنوات الأولى من عقد التأجير وإدارة الأملاك لمدير العقار (إسكان للتنمية والاستثمار)، فيما يخص برج إسكان ٦ لن يتم دفع أي رسوم خلال الخمس سنوات الأولى من عقد التأجير وإدارة الأملاك لمدير العقار (إسكان للتنمية والاستثمار)، وفي حال تمديد العقد مع إسكان للتنمية والاستثمار سيتم رفع الإيجار بنسبة ١٠٪ بعد ذلك لكل الأبراج. وفي حال قيام أي من الطرفين بإلغاء عقد الإيجار بعد انتهاء المدة الأولية، تتعهد وتلتزم إسكان بتسليم العين بنفس حالة الاستلام (من دون أي عيب أو خلل وتشمل دون حصر اللوازم والتركيبات والأثاث والأدوات) ؛ وعليه، فإن إسكان تلتزم – دون قيد أو شرط- بتنفيذ أعمال الإدارة والصيانة والتسويق. ولتجنب أي شك، فإن تطبيق عقد الإدارة والصيانة والتسويق سيكون محصوراً على الفترة اللاحقة لإلغاء عقد الإيجار. ويعتبر هذا البند ملزماً فقط لإسكان دون سيكو المالية (مدير الصندوق السابق) أو الشركة أو الصندوق التي يحق لها أن تقوم بتعيين طرف آخر للقيام بأعمال الإدارة والصيانة والتسويق بعد إلغاء عقد الإيجار من أي من الطرفين. ويفهم الطرفان بأن عقد الإدارة والصيانة والتسويق لا يوجد له أي ارتباط بعقد الإيجار ويعتبر سارياً بعد السنوات الأولية الملزمة وفي حال قامت إسكان بإنهاء عقد الإيجار. وفيما يلي جدول يبين الأتعاب لعقد الإدارة والصيانة والتسويق : الأصل | بداية عقد الصيانة | مدة العقد | الرسم برج إسكان ٤ | يبدأ عقد الإدارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار والبالغة ٥ سنوات وذلك في حالة إلغاء إسكان لعقد التأجير | ١٠ سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار | ٧٪ من إجمالي قيمة عوائد البرج برج إسكان ٥ | يبدأ عقد الإدارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار والبالغة ٤ سنوات وذلك في حالة إلغاء إسكان لعقد التأجير | ١١ سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار | ٧٪ من إجمالي قيمة عوائد البرج برج إسكان ٦ | يبدأ عقد الإدارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار والبالغة ٥ سنوات وذلك في حالة إلغاء إسكان لعقد التأجير | ١٠ سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار | ٧٪ من إجمالي قيمة عوائد البرج وللتأكيد لن يتم دفع أي رسوم تتعلق بالإدارة والصيانة والتسويق في حال كان المستأجر هو (إسكان للتنمية والاستثمار) طوال فترة عقد الإيجار.
أتعاب هيكلة رأس المال	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم هيكلة رأس المال بواقع ٠.٢٥٪ تدفع مرة واحدة من إجمالي مبالغ الاشتراكات التي تم جمعها في الطرح الأولي بعد تخصيص الوحدات وتخصم من دخل الصندوق في السنة الأولى. أما في حالة جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية عن طريق إصدار حقوق الأولوية (أو عينية) فستبلغ رسوم هيكلة رأس المال ١.٥٪ من إجمالي مبالغ الاشتراكات وتدفع فورا بعد إقفال أي عملية جمع لرأس المال.
أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	يدفع الصندوق أتعاب الأعضاء المستقلين لمجلس إدارة الصندوق بمبلغ لا يتجاوز ٢٠,٠٠٠ ريال سعودي. لجميع الأعضاء المستقلين سنوياً.
أتعاب لجنة الرقابة الشرعية	يدفع الصندوق للرقابة الشرعية أتعاب بقيمة ١٨,٧٥٠ ريال سعودي بشكل سنوي.

رسوم مركز إيداع الأوراق المالية	من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في السوق المالية السعودية (تداول): • ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفَع إلى "تداول" في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات (تدفع مرة واحدة)؛ و • وسنويا تدفع حسب القيمة السوقية للصندوق حسب القيمة التالية: ◂ من ٠ إلى ١٠٠ مليون يدفع ١٨٠ ألف ريال. ◂ من ١٠٠ مليون إلى ٢٠٠ مليون يدفع ٢٢٠ ألف ريال. ◂ من ٢٠٠ مليون إلى ٥٠٠ مليون يدفع ٣٠٠ ألف ريال ◂ من ٥٠٠ مليون إلى ٢ مليار يدفع ٤٠٠ ألف ريال ◂ من ٢ مليار إلى ٥ مليار يدفع ٥٠٠ ألف ريال ◂ من ٥ مليار إلى ١٠ مليار يدفع ٦٠٠ ألف ريال ◂ أكثر من ١٠ مليار يدفع ٧٠٠ ألف ريال وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل تداول.
رسوم الإدراج في "تداول"	من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية: • ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي رسوم إدراج أولية (تدفع مرة واحدة)؛ و • ٠.٠٣٪ من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (بحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وبحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي). وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل تداول.
مصاريف أخرى	يتحمل الصندوق مسؤولية دفع المصاريف الإدارية والمهنية والتشغيلية الأخرى والتي تشمل (ولكن قد لا تقتصر على) جميع التكاليف التي يتكبدها الصندوق بهدف الاستحواذ على أصول عقارية على سبيل المثال وليس الحصر، الدراسات النافية للجهالة والتكاليف الاستشارية والقانونية والتثمين. بالإضافة إلى تكاليف التأمين والرسوم والنفقات الحكومية أو البلدية والتنظيمية الأخرى، ويتحمل الصندوق جميع تكاليف ومصاريف الشركات ذات الأغراض الخاصة ذات العلاقة، ومن المتوقع ألا تتجاوز المصاريف الأخرى بحد أقصى نسبة ١٪ من صافي قيمة أصول الصندوق، لمزيد من المعلومات يرجى قراءة الفقرة (١٥) من هذه الشروط والأحكام.
رسوم التعامل (السعي)	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم تعامل بنسبة ٢.٥٪ من سعر الشراء الخاص بكل أصل عقاري يتم شرائه من قبل الصندوق للأصول التي قد يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً..وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء وإتمام العملية. وتكون مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء الخاصة بكل أصل عقاري. بالنسبة للأصول الحالية وهم إسكان ٤ وإسكان ٥ وإسكان ٦ لن يتقاضى مدير الصندوق أو أي أطراف أخرى رسوم تعامل. ولن يتم دفع أي رسوم سعي غير المذكورة أعلاه.
الزكاة والضريبة	ويتعهد مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خلال المدة النظامية. كما يتعهد بتقديم إقرار المعلومات والبيانات التي تطلبها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض فحص ومراجعة الإقرارات خلال المدة النظامية وتزويد مالكي الوحدات المكلفين بالمعلومات القابلة للنشر واللازمة لحساب الوعاء الزكوي وبإخطار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بانتهاء الصندوق خلال المدة النظامية لذلك. كما يمكن الاطلاع على اللوائح ذات العلاقة بالصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من خلال موقعهم الإلكتروني zatca.gov.sa. ولن يقوم مدير الصندوق باحتساب الزكاة أو سدادها نيابةً عن مالكي الوحدات حيث أنها من مسؤوليات مالكي الوحدات. وسيتم تطبيق ضريبة القيمة المضافة وأي ضرائب أخري يتم فرضها على الصندوق أو مالكي الوحدات أو العقود المبرمة مع الصندوق أو الرسوم التي تدفع لأطراف أخرى مقابل تقديمهم لخدمات أو أعمال للصندوق أو مدير الصندوق مقابل إدارة الصندوق حسب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.

حقوق التصويت	يحق لمالكي الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات. حسب سياسة اجتماع مالكي الوحدات في المادة (٢٧) من هذه الأحكام والشروط. ويعتبر في حكم التغيير الجوهري: • التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛ • التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛ • التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛ • زيادة رأس مال الصندوق.
القيود على التحويلات (التداول)	عند الإدراج، يتم تداول الوحدات بنفس الطريقة التي يتم بها تداول أسهم الشركات المدرجة في "تداول". وعليه، فإنه يمكن لمالكي الوحدات بيع وشراء الوحدات خلال ساعات التداول اليومية من خلال السوق أو عبر الوسطاء الماليين المرخص لهم.
عوامل المخاطرة	هناك بعض المخاطر المتعلقة بالاستثمار في الصندوق. وتتضمن الفقرة (١٠) من الشروط والأحكام أمثلة على هذه المخاطر، والتي يجب على المستثمر المحتمل أن يدرسها بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.
تعارض المصالح مع الأطراف ذو العلاقة	تم عمل إفصاح كامل بخصوص تعارض المصالح بين مدير الصندوق أو الأطراف ذو العلاقة مع المشتركين وعليه ينصح بالإطلاع على تفاصيلها والمذكورة في الفقرة (٢٥) من هذه الشروط والأحكام.
النظام النافذ	يخضع صندوق الاستثمار العقاري المتداول إلى أنظمة المملكة العربية السعودية واللوائح النافذة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية حسب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري.
الجدول الزمني المتوقع	بعد اكتمال الاكتتاب:

الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
فترة الطرح	٣٥ أيام عمل
فترة الاشتراك	من ٢٠١٧/١١/٠١ إلى ٢٠١٧/١١/٠٧
تمديد فترة الاشتراك	٣٠يوم تقويمي من ٢٠١٧/١١/٠٨ إلى ٢٠١٧/١٢/٠٧
رد الفائض للمكتتبين بعد انتهاء فترة الطرح	٥ أيام عمل بعد التخصيص
رد الفائض للمكتتبين في حال عدم جمع المبلغ المستهدف	٥ أيام عمل بعد فترة الطرح الأولي وأي تمديد لها
فترة التخصيص	١٠ أيام عمل بعد إقفال الطرح
الحد الأدنى للاشتراك	١٠,٠٠٠ ريال سعودي
الحد الأعلى للاشتراك	٢٨,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
• إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية • توقيع اتفاقية البيع والشراء • إفراغ الصكوك للصندوق • توقيع اتفاقية التأجير	خلال ستين يوم تقويمي من انتهاء فترة التخصيص
بدء وحدات الصندوق في التداول بالسوق المالية السعودية	خلال ثلاثين يوم تقويمي من توقيع اتفاقية البيع والشراء, و لن يتم إدراج وحدات الصندوق قبل نقل الملكية بشكل كامل لصالح الصندوق
توزيعات أرباح ٢٠١٧م	خلال شهر يناير ٢٠١٨م
توزيعات أرباح ٢٠١٨م: التوزيع الأول	خلال شهر يوليو ٢٠١٨م
توزيعات أرباح ٢٠١٨م: التوزيع الثاني	خلال شهر يناير ٢٠١٩م
سوف يتم توزيعات الأرباح طول فترة الصندوق	التوزيع الأول : خلال شهر يناير من كل عام ميلادي التوزيع الثاني: خلال شهر يوليو من كل عام ميلادي

الشروط والأحكام

المقدمة

تبين هذه الوثيقة الشروط والأحكام الخاصة بطرح الوحدات في صندوق العزيزية ريت، وهو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. تقوم شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) بإدارة الصندوق، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة مُسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم (١٠١٠٢٦٣٥٦٠٠٧)، ومرخصة من قِبل الهيئة بموجب الترخيص رقم (٠٨١٢٥-٣٧). وتشكل هذه الشروط والأحكام العلاقة التعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات، والتي تأسس الصندوق بموجبها.

٤ | اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق هو "**صندوق العزيزية ريت**"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل مؤسس في المملكة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

٥ | عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لأي معلومة عن الصندوق أو مديره

العنوان: شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

شارع العليا

العنوان المختصر (RHGA7459)

الرياض ١٢٢٨٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٠٦٧ ٤٩٤ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٤٢٠٥ ٤٩٤ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني: (www.wasatah.com.sa)

٦ | مدة الصندوق

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

٧ | وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

أ. غرض الصندوق وأهدافه

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدِرة للدخل بما لا يقل عن ٧٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً ومدرة للدخل داخل المملكة العربية السعودية.

كما يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بحد أقصى ٢٥٪ من إجمالي أصول الصندوق.

يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في عقارات مطورة ومدرة للدخل في السعودية إلا أنه يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بما لا يزيد عن ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق؛ وحيث أن الصندوق سيستثمر في المقام الأول في الأصول العقارية المطورة والجاهزة للاستخدام، فإنه أيضاً قد يستثمر في مشاريع التطوير العقاري المجدية بهدف تحيق زيادة في قيمة الوحدة شريطة ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء، كما يحق للصندوق الاستثمار في تجديد وإعادة تطوير العقارات الحالية، واتفاقيات إعادة شراء العقارات وحقوق المنفعة والنقد وما في حكمه، وكذلك وحدات صناديق الاستثمار المرخصة من هيئة السوق المالية، وأسهم شركات عقارية متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية ومدرجة في السوق المالية تداول وبما لا يزيد عن ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.

إضافة إلى ذلك، يجوز للصندوق إعادة استثمار أية أرباح رأس مالية ناتجة عن بيع الأصول المملوكة من قبل الصندوق أو أي مبالغ مالية إيجارية غير موزعة من خلال الاستحواذ على أصول عقارية إضافية بما في ذلك الاستثمار في العقارات الواعدة والتي توفر فرص في زيادة كفائتها التشغيلية ورفع معدلات عوائدها الإيجارية عما كانت عليه عند الاستحواذ عن طريق تعديل أحد أو بعض الخصائص مثل التصميم، واستراتيجيات التأجير المرتبطة بخليط المستأجرين وسعر التأجير، ودواعي الاستخدام أو غير ذلك.

ويجوز للصندوق القيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع القيود المذكورة في سياسات تركز الاستثمار والموضحة في المادة (٩) فقرة (هـ) أدناه.

ب. سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات:

يهدف الصندوق إلى تحقيق عوائد إيجارية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية بنسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، بما لا يقل عن ٧٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً ومدرة للدخل داخل المملكة العربية السعودية.

يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية نصف سنوية على المستثمرين توزع خلال ٣٠ يوم عمل من تاريخ بداية كل نصف سنة ميلادية (الأول من يناير والأول من يوليو) ولن تقل عدد مرات التوزيع عن مرة واحدة سنوياً، علماً بأنه لن تقل التوزيعات عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية وغيرها من الاستثمارات، والتي قد يتم إعادة استثمارها من خلال الاستحواذ على أصول عقارية إضافية و/أو لصيانة وتجديد أي من الأصول المملوكة للصندوق.

٨ | ملخص للإستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق الأهداف

أ. مجالات الاستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق:

نوع الاستثمار	نسبة التخصيص	الحد الأدنى من إجمالي قيمة أصول الصندوق	الحد الأعلى من إجمالي قيمة أصول الصندوق
أصول عقارية مطورة تطويرا إنشائيا ومدرة للدخل داخل المملكة العربية السعودية	٪٧٥	٪٧٥	٪١٠٠
استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية	٪٢٥	٪٠	٪٢٥
١. التطوير العقاري، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن. ٢. تجديد وإعادة تطوير العقارات. ٣. اتفاقيات إعادة شراء العقار. ٤. النقد وما في حكمه، وحدات صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة، أسهم شركات عقارية متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). ٥. حقوق المنفعة.	٪٢٥	٪٠	٪٢٥
الاستثمار في الأراضي البيضاء	لن يقوم الصندوق بالاستثمار في الأراضي البيضاء	٪٠	٪٠

يعتزم الصندوق تحقيق أهدافه وتعزيز قيمة رأس مال المساهمين عن طريق:

- إعادة استثمار الدخل المحتفظ به في أصول استثمارية عقارية مجدية؛ بعد توزيع ما لا يقل عن ٩٠٪ من صافي أرباحه، باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات الأخرى حيث سيتم توزيع متحصلات البيع إلى مالكي الوحدات في حالة عدم وجود الفرصة الاستثمارية المناسبة بعد مضي ستة أشهر من تاريخ بيع الأصل.
- الزيادة المحتملة في قيمة رأس المال الناتجة عن تحسن مستوى العائدات، وذلك من خلال السعي لزيادة عدد العقارات المملوكة من قبل الصندوق.
- استغلال العقارات غير المستغلة بالطرق المثلى بشكل أفضل والقيام بتحسينات أخرى متنوعة يتم تطبيقها على الأصول العقاريّة بما يحقق الاستفادة القصوى من المساحات التأجيرية.

وتشمل المحفظة العقارية المبدئية للصندوق من عقارات تتركز في القطاع الفندقي والتجزئة تقع في مكة المكرمة. وسوف يسعى الصندوق مستقبلاً إلى الاستثمار في عقارات أخرى خارج مكة المكرمة والمدينة المنورة وقد تشمل على استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية، والقيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع القيود المذكورة في سياسات تركز الاستثمار والموضحة في هذا البند.

١. الإدارة النشطة

يقوم الصندوق بالاعتماد على فريق الاستثمار التابع لمدير الصندوق والمستشارين والاستشاريين الخارجيين لإجراء تقييم دوري للقطاعات الأكثر جاذبية في سوق الاستثمار العقاري. وستتم إدارة أصول الصندوق من قبل فريق ذي خبرة ومتخصص في الاستثمارات العقارية. وسيقوم الفريق بترقب مستمر للأنماط والدورات في سوق الاستثمار العقاري، إضافةً إلى أساسيات السوق وخصائص القطاع للاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري والحفاظ على أهداف الصندوق على المدى الطويل. وبالإضافة إلى ذلك، وقد قام مدير الصندوق بتعيين شركة إسكان للتنمية والاستثمار كمدير عقار لكل من برج إسكان ٤ وبرج إسكان ٥ وإسكان ٦ بناءً على أتعاب عقد الإدارة والصيانة والتسويق والواردة في ملخص الصندوق ويعتزم مدير الصندوق تعيين مديرين عقاريين متمرسين آخرين من أجل إدارة الأصول الجديدة للصندوق في حالة استحواذ الصندوق عليها في المستقبل.

الجدول (١): ملخص أتعاب عقد الإدارة والصيانة والتسويق

الأصل	بداية عقد الصيانة	مدة العقد	المبلغ
برج إسكان ٤	يبدأ عقد الإدارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار والبالغة ٥ سنوات وذلك في حالة إلغاء إسكان لعقد التأجير	١٠ سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	٧٪ من إجمالي قيمة عوائد البرج
برج إسكان ٥	يبدأ عقد الإدارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار والبالغة ٤ سنوات وذلك في حالة إلغاء إسكان لعقد التأجير	١١ سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	٧٪ من إجمالي قيمة عوائد البرج
برج إسكان ٦	يبدأ عقد الإدارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار والبالغة ٥ سنوات وذلك في حالة إلغاء إسكان لعقد التأجير	١٠ سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	٧٪ من إجمالي قيمة عوائد البرج

٢. عملية اتخاذ القرار الاستثماري

في إطار الحوكمة لعمليات دراسة الفرص الاستثمارية وفي سبيل السعي وراء فرص جديدة في السوق العقاري المحلي فإن فريق الاستثمار لدى مدير الصندوق سيتبنى عملية استثمارية من أجل تحديد الفرص وتنفيذ التعاملات بشكل فعال بما يتماشى مع السياسة الداخلية التفصيلية التي أعدها فريق الاستثمار التابع لمدير الصندوق:

تحديد العقارات

حدد مدير الصندوق الفرص الاستثمارية المناسبة التي تتماشى مع المعايير المعتمدة من قبل مجلس إدارة مدير الصندوق، وقام فريق تطوير المنتجات بتحليل كل فرصة جديدة لتقييم مدى جاذبيتها بناء على المعايير التالية:

- المشروع من منظور عام للسوق العقاري.
- محفزات الطلب على الموقع.
- سعر الشراء.
- سعر البيع المتوقع.
- العوائد المتوقعة.
- عوامل المخاطرة.
- المستأجرون الحاليون وإمكانية تسويق المساحات القابلة للتأجير.

إعداد وتقديم الفرص الاستثمارية

حدد فريق تطوير المنتجات عدداً من العقارات التي تمثل أكثر الفرص جاذبية. ومن ثم قامت لجنة الاستثمار التابعة لمدير الصندوق بمراجعة واعتماد الفرص الاستثمارية التي تستوفي المعايير المقررة، وشمل ذلك تقديم عرض توضيحي للفرصة الاستثمارية ودراسة جدوى اقتصادية عالية المستوى والنموذج المالي.

دراسة الجدوى المستقلة

عين مدير الصندوق بعد موافقة لجنة الاستثمار مستشاراً مستقلاً مختصاً في القطاع العقاري من أجل إعداد دراسة جدوى اقتصادية متكاملة. وقد ساعدت دراسة الجدوى في التأكد من صحة التحليل الداخلي الذي أجراه مدير الصندوق وأعطت فهماً واسعاً لجدوى الأهداف الاستثمارية للصندوق. وتم اعتماد دراسة الجدوى المستقلة من قبل مكتب سنتشري وايت كيوبز في الرياض.

التخارج من الاستثمارات

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

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

٣. التصرف في الاستثمارات

إن الهدف الاستثماري للصندوق هو توفير دخل ثابت لمالكي الوحدات وهو الأمر الذي يستدعي الاحتفاظ بأصول جذابة لفترة معينة من الوقت، لذا، يعتزم الصندوق الاحتفاظ بالاستثمارات بشكل عام على المدى الطويل. علماً بأن مدير الصندوق سيقوم بمتابعة كل عقار مملوك للصندوق بشكل دوري واقتراح استراتيجيات معينة، بما في ذلك قرارات التصرف في العقار على المدى الطويل والقصير إذا تبين أن تلك القرارات تصب في مصلحة الصندوق ومالكي الوحدات. ويكون ذلك بعد تحليل ودراسة تفصيلية تأخذ بعين الاعتبار العوامل التالية، على سبيل المثال وليس الحصر:

أ. سعر البيع فيما يتعلق بالدخل المحتمل؛

ب. التناسب الاستراتيجي للعقار ضمن المحفظة الاستثمارية العامة؛

ج. التناسب الاستراتيجي للعقار ضمن استراتيجية تخصيص القطاع؛

د. التدهور في ظروف السوق ذات الصلة؛

هـ. وجود فرص بديلة أفضل.

وقبل أي تصرف، سيسعى مدير الصندوق للحصول على تثمين للعقار ذي الصلة من مثمنين اثنين مستقلين والامتثال للمتطلبات والشروط الأخرى المتعلقة بلائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من هيئة السوق المالية، بما في ذلك الشرط الذي ينص على استثمار ٧٥٪ على الأقل من إجمالي أصول الصندوق في أصول عقارية مطورة تولد دخل دوري.

وسوف يحصل مدير الصندوق على تثمين لأي عقار يتم اقتراح بيعه أو التصرف فيه من جانب الصندوق من مثمنين اثنين مستقلين معتمدين. سيسعى مدير الصندوق إلى بيع العقار بسعر لا يقل عن متوسط قيمتي التثمين بما يتناسب مع ظروف السوق السائدة وظروف العقار بما يحقق مصالح المستثمرين في الصندوق.

٤. هيكل الملكية

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

ولن يتم رهن الأصول الموجودة في المحفظة الاستثمارية المبدئية عندما يتم الاستحواذ عليها من جانب الصندوق. ولكن بعد تاريخ الإدراج، قد يحصل الصندوق على تمويل من مؤسسة مالية أو أكثر. وفي هذه الحالة، يمكن رهن أصول الصندوق لصالح الجهة الممولة بموجب شروط وأحكام وثائق التمويل.

ب. وصف القطاع أو القطاعات التي سوف يستثمر فيها الصندوق

يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في عقارات مطورة ومدرة للدخل في المملكة العربية السعودية إلا أنه يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بما لا يزيد عن ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق؛ وحيث أن الصندوق سيستثمر في المقام الأول في الأصول العقارية المطورة والجاهزة للاستخدام، فإنه أيضاً قد يستثمر في مشاريع التطوير العقاري المجدية بهدف تحيق زيادة في قيمة الوحدة شريطة ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء، كما يحق للصندوق الاستثمار في تجديد وإعادة تطوير العقارات الحالية، واتفاقيات إعادة شراء العقارات وحقوق المنفعة والنقد وما في حكمه، وكذلك وحدات صناديق الاستثمار المرخصة من هيئة السوق المالية، وأسهم شركات عقارية متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية ومدرجة في السوق المالية تداول وبما لا يزيد عن ٢٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق.

ج. بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملكها

سيتم شراء الأصول التالية:

- برج إسكان (٤) وهو فندق في حي العزيزية بمدينة مكة المكرمة ويبعد مسافة ٥.٥ كيلو متر شرق الحرم المكي الشريف ويعتبر في الأساس برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين ويمكن أن يشتغل على مدار السنة حسب رغبة المستأجر وهو حاليا مملوك من قبل شركة إسكان للتنمية والاستثمار.
- و برج إسكان (٥) وهو فندق في حي الششة بمدينة مكة المكرمة على طريق الحج. يبعد مسافة ٣.٥ كيلو متر عن الحرم المكي الشريف ومسافة ٤.٥ كيلومتر عن منى و٢ كيلومتر عن الجمرات. ويعتبر برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين ويمكن أن يشتغل على مدار السنة حسب رغبة المستأجر وهو مملوك حاليا من قبل صندوق مكة المدر للدخل والمدار من قبل سيكو المالية.
- برج إسكان (٦) وهو فندق في حي العزيزية الشمالية شارع المسجد الحرام مقابل أسواق هايبر بن داوود العزيزية بمدينة مكة المكرمة ويعتبر برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين ويمكن أن يشتغل على مدار السنة حسب رغبة المستأجر وهو مملوك حاليا من قبل شركة إسكان للتنمية والاستثمار و مفرغ باسم البنك الأهلي المالك للشركة العقارية المطورة للتمليك والإدارة المحدودة وذلك مقابل رهن عقاري للبنك الأهلي التجاري بقيمة ١١٧,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (مائة وسبعة عشر مليون وأربع مائة ألف ريال سعودي).

د. جدول المعلومات الخاص بكل أصل من أصول الصندوق

تتكون المحفظة الاستثمارية للصندوق بشكل مبدئي من الأصول المبينة أدناه. وقد تضم عقارات إضافية يتم الاستحواذ عليها في المستقبل:

العقار الأول " الأصل العقاري الأول " (برج إسكان ٤)	
اسم العقار	برج إسكان ٤
معلومات مالك العقار	شركة إسكان للتنمية والاستثمار
نوع العقار	برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين
الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية/ مكة المكرمة
الحي/الشارع	حي العزيزية/ شارع المسجد الحرام
مخطط كروكي الموقع	حي العزيزية بمدينة مكة المكرمة ويبعد مسافة ٥.٥ كيلو متر شرق الحرم المكي الشريف ويعتبر برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين.
مساحة الأرض	١,٢٨٧.٩٧ متر مربع
مساحة البناء "حسب رخصة البناء"	١٨,٠٥٣ متر مربع
عدد الأدوار	٢٣ دور منها ١٧ دور سكني و٦ أدوار خدمات (مطعم ومصلى وغرف الغسيل ومستودعات ومكاتب الإدارة والمحاسبة)
أنواع الوحدات وأعدادها	٤٥٠ غرفة - ٤ معارض
عدد الحجاج المصرح به لعام ١٤٣٨هـ	١٨٦٨ حاج ومعتمر
نسبة الإشغال العقار	١٠٠٪
تاريخ إتمام إنشاء المبنى "حسب شهادة إتمام البناء"	٢٠١٣/٠١/١٣م
تكلفة شراء العقار	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	عقد تأجير برج إسكان (٤) لمدة خمسة عشر سنة منها أول خمس سنوات غير قابل للنقض بقيمة إجمالية ١٢,٨٢٥,٠٠٠ ريال سعودي سنويا أي ما نسبته ٦.٧٥ ٪ من إجمالي مبلغ الشراء، تدفع بشكل نصف سنوي وتوزع على ١٠ دفعات خلال فترة الإيجار الإلزامية والبالغة ٥ سنوات. وسوف تزيد قيمة الإيجار بنسبة ١٠٪ عند تجديد عقد الإيجار لخمس سنوات لاحقة، علما بأن توقيع عقد الإيجار سيتم بعد إفراغ الصك لصالح أمين حفظ الصندوق مباشرة.

العقار الأول " الأصل العقاري الأول " (برج إسكان ٤)	
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار	لم يتم تشغيل أو تأجير برج إسكان ٤ الفندقي منذ إنشائه ولا يوجد عوائد (دخل للبرج) لآخر ثلاث سنوات سابقة
أي معلومات إضافية	يحمل البرج تصاريح عديدة منها: • تصريح دفاع مدني من الدفاع المدني • تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة من وزارة الداخلية. • ترخيص تشغيل مرافق الإيواء السياحي من الهيئة العامة للسياحة والآثار. • يبدأ تاريخ استحقاق الصندوق لإيرادات الأصول العقارية من تاريخ الإفراغ ونقل الملكية للصندوق.

العقار الثاني " الأصل العقاري الثاني " (برج إسكان ٥)	
اسم العقار	برج إسكان ٥
معلومات مالك العقار	صندوق مكة المدر للدخل صندوق عقاري خاص والمدار من قبل سيكو المالية
نوع العقار	برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين
الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية/ مكة المكرمة
الحي/الشارع	حي الششة/ شارع الحج
مخطط كروكي الموقع	يقع برج إسكان ٥ في حي الششة بمدينة مكة المكرمة على طريق الحج. يبعد مسافة ٣.٥ كيلو متر عن الحرم المكي الشريف ومسافة ٤.٥ كيلومتر عن من و٢ كيلومتر عن الجمرات.
مساحة الأرض	١,٣٩٤.٥ متر مربع
مساحة البناء	١٩,٩٠٥ متر مربع
عدد الأدوار	١٤ دور منها ٩ أدوار سكنية و٥ أدوار خدمية (مطعم ومصلى وغرف الغسيل ومستودعات ومكاتب الإدارة والمحاسبة)
أنواع الوحدات وأعدادها	٤٢٨ غرفة
عدد الحجاج المصرح به لعام ١٤٣٨هـ	١,٩٧٦ حاج ومعتمر
نسبة الإشغال العقار	١٠٠٪

العقار الثاني " الأصل العقاري الثاني " (برج إسكان ٥)	
تاريخ إتمام إنشاء المبنى "حسب شهادة إتمام البناء"	٢٨-٠١-٢٠١٤م
تكلفة شراء العقار	١٨٢,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	عقد تأجير برج إسكان (٥) لمدة خمسة عشر سنة منها أول أربع سنوات غير قابل للنقض بقيمة إجمالية ١٢,٣١٢,٠٠٠ ريال سعودي سنويا، تدفع بشكل نصف سنوي وتوزع على ٨ دفعات خلال فترة الإيجار لإلزامية والبالغة ٤ سنوات. وسوف تزيد قيمة الإيجار بنسبة ١٠٪ عند تجديد العقد لمدة خمس سنوات لاحقة، علما بأن توقيع عقد الإيجار سيتم بعد إفراغ الصك لصالح أمين حفظ الصندوق مباشرة.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار	٥٣,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
أي معلومات إضافية	في عام ٢٠١٤م كان برج إسكان ٥ جديد ولم يتم تشغيله بعد وبناء على الدراسة التي قامت بها شركة جون لانغ لاسال لوضع السوق في ذلك الوقت على عوائد الفنادق في مكة المكرمة تم تحديد دخل البرج في تلك المنطقة بناء على الأسعار ونسب الإشغال المتوقعة للمنطقة بمتوسط دخل ١٩,٦٤٠,٧٣٥.٥٠ ريال وبعد قيام إسكان بإدارة البرج لمدة تربو على ٤ سنوات في تلك المنطقة وفي ظل أوضاع السوق الحالية فتم وضع العائد الإيجاري للبرج بناء على ظروف السوق الحالية بدخل البرج ٤.١١ مليون ريال سعودي وجعل الدخل المتحصل من البرج يعكس الواقع الحقيقي للدخل. والجدير بالذكر أن انخفاض الدخل كان نهجا طبيعياً خلال السنوات الماضية وتأثرت به جميع العقارات الموجودة في المملكة بشكل عام ومكة المكرمة أيضا نتيجة توسعة الحرم المكي الشريف وتقليل أعداد الحجاج والمعتمرين وهذا ما توصلت له شركة وايت كووب في الدراسة الجدوى الجديدة للأسعار الإيجار الجديدة. يحمل البرج تصاريح عديدة منها: - تصريح دفاع مدني من الدفاع المدني - تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة من وزارة الداخلية. - ترخيص تشغيل مرافق الإيواء السياحي من الهيئة العامة للسياحة والآثار. * يبدأ تاريخ استحقاق الصندوق لإيرادات الأصول العقارية من تاريخ الإفراغ ونقل الملكية للصندوق **نبذة تعريفية عن صندوق مكة المدر للدخل المدار من قبل سيكو المالية :** هو صندوق استثمار عقاري مطروح طرح خاص مقفل متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة للصندوق، تمت بداية تشغيل الصندوق في مارس ٢٠١٤م لمدة ثلاث سنوات قابلة للتمديد لمدتين إضافيتين من سنة واحدة لكل مدة، وذلك ليلبي حاجة المستثمرين إلى قناة استثمارية مدرة للدخل بشكل دوري (نصف سنوي) في مدينة مكة المكرمة. يقوم مدير الصندوق بشراء وبيع الأصول العقارية التي تراعي استراتيجية استثمار الصندوق. ومن المستهدف أن يتم الاحتفاظ بمحفظة استثمار عقاري تتكون من عقارات متنوعة عاملة في قطاعات مختلفة وذلك من خلال تبني استراتيجيات مختلفة التي تتضمن ما يلي والتي تشكل نقطة التركيز الرئيسية للصندوق: - الاستحواذ على عقارات مجدية مُدِرة للدخل؛ - الاستحواذ على عقارات مُدِرة للدخل وغير مستغلة بالطرق المثلى؛ - الاستحواذ على أراض لغايات التطوير العقاري المجدي. وحيث إن الصندوق سيستثمر في الأصول العقارية المطورة والجاهزة للاستخدام، إلا أنه أيضا قد يستثمر في مشاريع التطوير العقاري المجدية على أراضي شاغرة أو إعادة تطوير عقارات قائمة أو تجديدها أو ترميمها، شريطة أن يستثمر في الأصول العقارية المطورة التي تولد الدخل الدوري بما لا يقل عن ٧٥٪ من إجمالي أصول الصندوق.

<table>
<tr><th colspan="2">العقار الثاني " الأصل العقاري الثاني " (برج إسكان ٥)</th></tr>
<tr><td>تابع...
أي معلومات إضافية</td><td>يقر مدير الصندوق على وجود تعارض مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر لبرج إسكان ٥
<table>
<tr><th>الطرف</th><th>برج إسكان ٥</th></tr>
<tr><td>مدير الصندوق</td><td>أقرت شركة سيكو المالية (مدير الصندوق السابق) بوجود تعارض مصالح بشكل مباشر حيث أن البرج حاليا مملوك لصندوق مكة المدر للدخل (صندوق خاص) والمدار من قبل مدير الصندوق</td></tr>
<tr><td>مدير العقار (شركة إسكان للتنمية والاستثمار)</td><td>يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر حيث أنه مستأجر للبرج الحالي ويملك وحدات استثمارية تبلغ نسبتها ٢٠٪ من إجمالي وحدات صندوق مكة المدر للدخل. كما أن رئيسها التنفيذي د نبيه بن عبدالرحمن الجبر هو عضو مجلس إدارة في صندوق مكة المدر للدخل.</td></tr>
<tr><td>مالك العقار (شركة إسكان للتنمية والاستثمار)</td><td>يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر حيث أنه مستأجر للبرج الحالي ويملك وحدات استثمارية تبلغ نسبتها ٢٠٪ من إجمالي وحدات صندوق مكة المدر للدخل. كما أن رئيسها التنفيذي د نبيه بن عبدالرحمن الجبر هو عضو مجلس إدارة في صندوق مكة المدر للدخل.</td></tr>
<tr><td>المستأجر (شركة إسكان للتنمية والاستثمار)</td><td>يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر حيث أنه مستأجر للبرج الحالي ويملك وحدات استثمارية تبلغ نسبتها ٢٠٪ من إجمالي وحدات صندوق مكة المدر للدخل. كما أن رئيسها التنفيذي د نبيه بن عبدالرحمن الجبر هو عضو مجلس إدارة في صندوق مكة المدر للدخل.</td></tr>
<tr><td>مجلس إدارة الصندوق</td><td>لا يوجد</td></tr>
<tr><td>مجلس إدارة مدير الصندوق</td><td>لا يوجد</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

العقار الثالث " الأصل العقاري الثالث " (برج إسكان ٦)	
اسم العقار	برج إسكان ٦
معلومات مالك العقار	شركة إسكان للتنمية والاستثمار
نوع العقار	برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين
الدولة/المدينة	المملكة العربية السعودية/ مكة المكرمة
الحي/الشارع	حي العزيزية/ شارع المسجد الحرام
مخطط كروكي الموقع	يقع برج إسكان(٦) في حي العزيزية الشمالية شارع المسجد الحرام مقابل أسواق هايبر بن داوود العزيزية بمدينة مكة المكرمة ويعتبر برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين
مساحة الأرض	١,٤٥٨ متر مربع
مساحة البناء	١٥,٣١٤ متر مربع
عدد الأدوار	١٨ دور منها ١٢ دور سكني و٦ أدوار خدمات (بدروم - دور أرضي – ميزانين – مطعم – مصلى – خدمات)
أنواع الوحدات وأعدادها	٣٥٥ غرفة
عدد الحجاج المصرح به للعام ١٤٣٨هـ	١,٢٨٦ حاج ومعتمر
نسبة الإشغال العقار	١٠٠٪
تاريخ إتمام إنشاء المبنى "حسب شهادة إتمام البناء"	١٤٣٦/٠٨/٢٤هـ
تكلفة شراء العقار	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
نبذة عن عقود الإيجار الحالية	عقد تأجير برج إسكان (٦) لمدة خمسة عشر سنة منها أول خمس سنوات غير قابل للنقض بقيمة إجمالية ١٣,٥٠٠,٠٠٠ريال سعودي سنويا، تدفع بشكل نصف سنوي وتوزع على ١٠ دفعات خلال فترة الإيجار لإلزامية والبالغة ٥ سنوات. وسوف تزيد القيمة الإيجار بنسبة ١٠٪ عند تجديد عقد الإيجار لكل خمس سنوات لاحقة، علما بأن توقيع عقد الإيجار سيتم بعد إفراغ الصك لصالح أمين حفظ الصندوق مباشرة.
إيرادات آخر ثلاث سنوات للعقار	لم يتم تشغيل أو تأجير برج إسكان ٦ الفندقي منذ إنشائه
أي معلومات إضافية	• العقار مرهون للبنك الأهلي التجاري ومسجل بملكية الشركة العقارية المطورة للتمليك والإدارة المحدودة. • العقار ملك شركة إسكان للتنمية والاستثمار ومسجل بملكية الشركة العقارية المطورة للتمليك والإدارة المحدودة المملوكة للبنك الأهلي التجاري وذلك مقابل رهن عقاري للبنك الأهلي التجاري بقيمة (١١٧,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي)، وسيتم سداد الرهن عند أفراغ الصك ونقل كامل ملكية الأصل إلى الشركة ذات الغرض الخاص بالصندوق. • لم يتم تشغيل أو تأجير برج إسكان ٦ الفندقي منذ إنشائه ولا يوجد عوائد (دخل للبرج) لآخر ثلاث سنوات سابقة. • يحمل البرج تصاريح عديدة منها: – تصريح دفاع مدني من الدفاع المدني – تصريح إسكان الحجاج بالعاصمة المقدسة من وزارة الداخلية. – ترخيص تشغيل مرافق الإيواء السياحي من الهيئة العامة للسياحة والآثار. • يبدأ تاريخ استحقاق الصندوق لإيرادات الأصول العقارية من تاريخ الإفراغ ونقل الملكية للصندوق.

هـ أي سياسة ينتج عنها تركز الاستثمار في أصول عقارية من نوع معين أو منطقة جغرافية محددة

تشمل المحفظة العقارية المبدئية للصندوق من عقارات تتركز في القطاع الفندقي والتجزئة تقع في مكة المكرمة. وسوف يسعى الصندوق مستقبلاً إلى الاستثمار في عقارات أخرى خارج مكة المكرمة والمدينة المنورة وقد تشمل على استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية، والقيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع القيود المذكورة أدناه.

سوف يستهدف الصندوق بما لا يقل عن ٧٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً ومدرة للدخل داخل المملكة العربية السعودية.

كما يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بحد أقصى ٢٥٪ من إجمالي أصول الصندوق والتي من المتوقع أن تُنتج عائدات مجدية وزيادة في القيمة الاستثمارية.

وحيث يلتزم مدير الصندوق بالاستثمار بالأصول العقارية المناسبة والقابلة لتحقيق دخل تأجيري، والمطورة تطويراً إنشائياً بحد أدنى ٧٥٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق في المملكة العربية السعودية، وهذا الحصر ينطبق على الأصول العقارية فقط، ولا يشمل أي استثمارات أخرى خاصة بالصندوق مثل أسهم الشركات العقارية المدرجة في تداول والودائع الإسلامية وصناديق المرابحات الإسلامية العامة المرخصة من هيئة السوق المالية.

وبالإضافة، يجوز للصندوق الاستثمار ما يعادل ٢٥٪ من قيمة أصوله كحد أقصى في أنشطة التطوير العقاري المجدية على أراضي شاغرة أو إعادة تطوير عقارات قائمة أو تجديدها أو ترميمها، شريطة ألا يستثمر الصندوق في أرض بيضاء دون نية تطويرها. ويجوز للصندوق أيضاً الاستثمار في اتفاقيات إعادة الشراء وحقوق المنفعة وفي تعاملات الودائع الإسلامية مع بنوك ومصارف محليه أو خليجية ذات تصنيف إئتماني بحد أدنى فئة (Baa3) والصادر عن وكالة موديز كما أن أقل درجة للاستثمار بتقييم فيتش وستاندرد آند بورز للتصنيف الائتماني فقط هي BBB ، وصناديق استثمار أسواق النقد العامة والمرخصة من هيئة السوق المالية والمطروحة طرحاً عاماً والمتوافقة مع المعايير الشرعية أو في أسهم شركات عقارية مدرجة في السوق المالية ومتوافقة مع المعايير الشرعية أو صناديق الاستثمار العقاري المتداولة المرخصة من هيئة السوق المالية والمتوافقة مع المعايير الشرعية ومدرجة في السوق المالية.

مع مراعاة القيود المفروضة في الجدول أدناه، فإنه لا توجد أية متطلبات حول تركز أو تنوع الاستثمار والتي قد تحد من حجم كل استثمار أو نسبته من رأس مال الصندوق ككل. وتشكل سياسات تركز الاستثمار الخاصة بالصندوق ما يلي:

نوع الاستثمار	نسبة التخصيص
أصول عقارية مطورة تطويرا إنشائيا ومدرة للدخل داخل المملكة العربية السعودية.	بما لا يقل عن ٧٥٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق
استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية	بحد أقصى ٢٥٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
• التطوير العقاري، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن. • تجديد وإعادة تطوير العقارات. • اتفاقيات إعادة شراء العقار. • النقد وما في حكمه، وحدات صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة، أسهم شركات عقارية متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). • حقوق المنفعة.	بحد أقصى ٢٥٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق.
الاستثمار في الأراضي البيضاء	لن يقوم الصندوق بالاستثمار في الأراضي البيضاء

و. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار

عقد تأجير برج إسكان (٤) لمدة خمسة عشر سنة منها أول خمس سنوات غير قابل للنقض بقيمة إجمالية (١٢,٨٢٥,٠٠٠) ريال سعودي سنوياً، تدفع بشكل نصف سنوي وتوزع على ١٠ دفعات خلال فترة الإيجار الغير قابلة للنقض والبالغة خمس سنوات وتزيد قيمة الإيجار بنسبة ١٠٪ كل خمس سنوات لاحقة. والجدير بالذكر أن قيمة التأجير السنوية هي صافية من أي مصاريف صيانة أو إدارة أو تسويق حيث ستتكفل شركة إسكان للتنمية والاستثمار بجميع تلك المصاريف بغض النظر عن كلفة تلك المصاريف.

فيما يلي ملخص حول عقود الإيجار الخاصة بالأصول المكونة للمحفظة الاستثمارية المبدئية:

الجدول (٢): أهم بنود عقد تأجير برج إسكان (٤)

المادة	الوصف
قيمة شراء العقار	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
المؤجر	صندوق العزيزية ريت
المستأجر	شركة إسكان للتنمية والاستثمار
مدة العقد	١٥ سنة منها ٥ سنوات غير قابلة للنقض
تاريخ بداية التأجير	من تاريخ الإفراغ
تاريخ انتهاء عقد التأجير	بعد مضي خمسة عشر سنة ميلادية من تاريخ الإفراغ
شروط إلغاء العقد	- يحق للمؤجر منفرداً فسخ العقد وإنهاءه في حال تأخر المستأجر عن دفع التزاماته المالية لمدة تزيد عن (١٥) يوما مع عدم الإخلال بأي حقوق مستحقة للمؤجر. ولا يستوجب أن يسبق ذلك أية إخطارات أو مراسلات للوفاء بالالتزامات المالية. - لا يحق للمستأجر إلغاء العقد قبل مدة خمس سنوات ميلادية من تاريخ بداية مدة الإيجار. - يحق للطرفين أن يقوما بإلغاء عقد الإيجار بعد المدة الأولية (شريطة مراعاة توجيه إشعار معقول قبل سنة (٣٦٥ يوم ميلادي) من تاريخ نهاية المدة الأولية)، وفي حال عدم إشعار أحد الطرفين للآخر قبل انتهاء الفترة بـ ٣٦٥ يوما، فإن عقد الإيجار يتجدد تلقائيا لمدة خمسة سنوات أخرى، ولا يحق لأي من طرفيه فسخه إلا بموافقة خطية من الطرف الآخر.
نوع عقد التأجير	عقد تأجير يتحمل المستأجر (إسكان للتنمية والاستثمار) فيه تكلفة الإدارة والصيانة والتسويق والتأمين الخاص بتشغيل البرج
الاستخدام المصرح له	برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين
قيمة التأجير الكلية خلال مدة العقد الإلزامية	٥٧,٩٥٠,٠٠٠ ريال سعودي
الإيجار السنوي	١٢,٨٢٥,٠٠٠ ريال سعودي (للفترة الأولى لمدة خمس سنوات)، علي أن تكون نسبة الزيادة المستهدفة في قيمة الإيجار السنوي ١٠٪ للفترة الثانية (لمدة خمس سنوات) وكذلك ١٠٪ أخرى للفترة الثالثة (لمدة خمس سنوات).
طريقة دفع الإيجار	دفعات بشكل نصف سنوي مع بداية كل ستة أشهر من تاريخ التعاقد
ضمانات التزام المستأجر	يلتزم المستأجر بتحرير عدد (٩) سندات لأمر لصالح الشركة ذات الغرض الخاص(هي الشركة التي سوف تتملك الأصول العقارية لصالح الصندوق)، ويمثل كل سند ضمان للقيمة الإيجارية بمبلغ وقدره (٦,٤١٢,٥٠٠) فقط ستة ملايين وأربعمائة واثنا عشر ألفاً وخمسمائة ريال لكل سند؛ على أن يكون تاريخ الاستحقاق لكل سند هو في تاريخ حلول الدفعة الإيجارية للستة أشهر على التوالي. علما بأن الدفعة الأولى سوف تستلم عند توقيع عقد الإيجار مباشرة بشيك مصدق صادر من أحد البنوك العاملة في المملكة العربية السعودية، وسوف يتم توزيع صافي العوائد في يناير ٢٠١٨م.

الجدول (٣): ملخص الإيجار السنوي لبرج إسكان ٤

السنة	المبلغ (ريال سعودي)	نسبة الزيادة المستهدفة في قيمة الإيجار السنوي
١-٥ (المدة الإلزامية)	١٢,٨٢٥,٠٠٠ سنويا	لا ينطبق
٦-١٠	١٤,١٠٧,٥٠٠ سنويا	١٠٪ خلال الخمس سنوات
١١-١٥	١٥,٥١٨,٢٥٠ سنويا	١٠٪ خلال الخمس سنوات
الإجمالي لفترة ١٥ سنة	٢١٢,٢٥٣,٧٥٠	

الجدول (٤): تواريخ ومبالغ دفعات الإيجار لبرج إسكان ٤ لمدة الإيجار الإلزامية (أول خمس سنوات)

الدفعات	تاريخ الدفعة	الدفعة الإيجارية
١	من تاريخ الإفراغ	٦,٤١٢,٥٠٠
٢	--/---/ ٢٠١٨ م	٦,٤١٢,٥٠٠
٣	--/---/ ٢٠١٨ م	٦,٤١٢,٥٠٠
٤	--/---/ ٢٠١٩م	٦,٤١٢,٥٠٠
٥	--/---/ ٢٠١٩م	٦,٤١٢,٥٠٠
٦	--/---/ ٢٠٢٠م	٦,٤١٢,٥٠٠
٧	--/---/ ٢٠٢٠م	٦,٤١٢,٥٠٠
٨	--/---/ ٢٠٢١م	٦,٤١٢,٥٠٠
٩	--/---/ ٢٠٢١م	٦,٤١٢,٥٠٠
١٠	--/---/ ٢٠٢٢م	٦,٤١٢,٥٠٠

العقار الثاني:

عقد تأجير برج إسكان (٥) فهو لمدة خمسة عشر سنة منها أول أربع سنوات غير قابلة للنقض بقيمة إجمالية (١٢,٣١٢,٠٠٠) ريال سعودي سنوياً، تدفع بشكل نصف سنوي وتوزع على ٨ دفعات خلال فترة الإيجار الغير قابلة للنقض والبالغة أربع سنوات، وتزيد قيمة الإيجار بنسبة ١٠٪ كل خمس سنوات لاحقة. والجدير بالذكر أن قيمة التأجير السنوية هي صافية من أي مصاريف صيانة أو إدارة أو تسويق حيث ستتكفل شركة إسكان للتنمية والاستثمار بجميع تلك المصاريف. بغض النظر عن كلفة تلك المصاريف

الجدول (٥): أهم بنود عقد تأجير برج إسكان (٥)

المادة	الوصف
قيمة شراء العقار	١٨٢,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
المؤجر	صندوق العزيزية ريت
المستأجر	شركة إسكان للتنمية والاستثمار
مدة العقد	١٥ سنة منها ٤ سنوات غير قابلة للنقض
تاريخ بداية التأجير	من تاريخ الإفراغ
تاريخ انتهاء عقد التأجير	بعد مضي خمسة عشر سنة من تاريخ الإفراغ

المادة	الوصف
شروط إلغاء العقد	• يحق للمؤجر منفرداً فسخ العقد وإنهاءه في حال تأخر المستأجر عن دفع التزاماته المالية لمدة تزيد عن (١٥) يوماً مع عدم الإخلال بأي حقوق مستحقة للمؤجر. ولا يستوجب أن يسبق ذلك أية إخطارات أو مراسلات للوفاء بالالتزامات المالية. • لا يحق للمستأجر إلغاء العقد قبل مدة أربع سنوات ميلادية من تاريخ بداية مدة الإيجار. • يحق للطرفين أن يقوما بإلغاء عقد الإيجار بعد المدة الأولية والبالغة أربع سنوات (شريطة مراعاة توجيه إشعار معقول قبل سنة (٣٦٥ يوم ميلادي) من تاريخ نهاية المدة الأولية)، وفي حال عدم إشعار أحد الطرفين للآخر قبل انتهاء الفترة بـ ٣٦٥ يوما، فإن عقد الإيجار يتجدد تلقائيا لمدة خمسة سنوات أخرى، ولا يحق لأي من طرفيه فسخه إلا بموافقة خطية من الطرف الآخر.
نوع عقد التأجير	عقد تأجير يتحمل المستأجر (إسكان للتنمية والاستثمار) فيه تكلفة الإدارة والصيانة والتسويق والتأمين الخاص بتشغيل البرج.
الاستخدام المصرح له	برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين
قيمة التأجير الكلية خلال مدة العقد الإلزامية	٤٥,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
الإيجار السنوي٧	١٢,٣١٢,٠٠٠ ريال سعودي (للفترة الأولى لمدة أربع سنوات)، علي أن تكون نسبة الزيادة المستهدفة في قيمة الإيجار السنوي ١٠٪ للفترة الثانية (لمدة خمس سنوات) وكذلك ١٠٪ أخرى في للفترة الثالثة (لمدة خمس سنوات). وبزيادة تبلغ نسبتها ١٠٪ في السنة الخامسة عشر.
طريقة دفع الإيجار	دفعات بشكل نصف سنوي مع بداية كل ستة أشهر من تاريخ التعاقد.
ضمانات إلتزام المستأجر	تلتزم إسكان بتحرير عدد (٧) سندات لأمر لصالح الشركة ذات الغرض الخاص بقيمة (٦,١٥٦,٠٠٠) ستة ملايين ومائة وستة وخمسون ألف ريال سعودي لكل سند أمر على أن يكون تاريخ الاستحقاق لكل سند هو في تاريخ حلول الدفعة الإيجارية للستة أشهر على التوالي. علما بأن الدفعة الأولى سوف تستلم عند توقيع عقد الإيجار مباشرة بشيك مصدق صادر من أحد البنوك العاملة في المملكة العربية السعودية.

الجدول (٦): ملخص الإيجار السنوي لبرج إسكان ٥

السنة	المبلغ (ريال سعودي)	نسبة الزيادة المستهدفة في قيمة الإيجار السنوي
١-٤ (المدة الإلزامية)	١٢,٣١٢,٠٠٠سنويا	لا ينطبق
٥-٩	١٣,٥٤٣,٢٠٠سنويا	١٠٪ خلال الخمس سنوات
١٠-١٤	١٤,٨٩٧,٥٢٠سنويا	١٠٪ خلال الخمس سنوات
١٥	١٦,٣٨٧,٢٧٢سنويا	١٠٪ خلال السنة الخامسة عشر فقط
الإجمالي لفترة ١٥ سنة	٢٠٧,٨٣٨,٨٢٧	

الجدول (٧): تواريخ ومبالغ دفعات الإيجار لبرج إسكان ٥ لمدة الإيجار الإلزامية (أول أربع سنوات)

الدفعات	تاريخ الدفعة	الدفعة الإيجارية
١	من تاريخ الإفراغ	٦,١٥٦,٠٠٠
٢	--/---/ ٢٠١٨ م	٦,١٥٦,٠٠٠
٣	--/---/ ٢٠١٨ م	٦,١٥٦,٠٠٠
٤	--/---/ ٢٠١٩م	٦,١٥٦,٠٠٠
٥	--/---/ ٢٠١٩م	٦,١٥٦,٠٠٠
٦	--/---/ ٢٠٢٠م	٦,١٥٦,٠٠٠
٧	--/---/ ٢٠٢٠م	٦,١٥٦,٠٠٠
٨	--/---/ ٢٠٢١م	٦,١٥٦,٠٠٠

العقار الثالث:

الجدول (٨): أهم بنود عقد تأجير برج إسكان (٦)

المادة	الوصف
قيمة شراء العقار	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
المؤجر	صندوق العزيزية ريت
المستأجر	شركة إسكان للتنمية والاستثمار
مدة العقد	١٥ سنة منها ٥ سنوات غير قابلة للنقض
تاريخ بداية التأجير	من تاريخ الإفراغ
تاريخ انتهاء عقد التأجير	بعد مضي خمسة عشر سنة ميلادية من تاريخ الإفراغ
شروط إلغاء العقد	• يحق للمؤجر منفرداً فسخ العقد وإنهاءه في حال تأخر المستأجر عن دفع التزاماته المالية لمدة تزيد عن (١٥) يوما مع عدم الإخلال بأي حقوق مستحقة للمؤجر. ولا يستوجب أن يسبق ذلك أية إخطارات أو مراسلات للوفاء بالالتزامات المالية. • لا يحق للمستأجر إلغاء العقد قبل مدة خمس سنوات ميلادية من تاريخ بداية مدة الإيجار. • يحق للطرفين أن يقوما بإلغاء عقد الإيجار بعد المدة الأولية (شريطة مراعاة توجيه إشعار معقول قبل سنة (٣٦٥ يوم ميلادي) من تاريخ نهاية المدة الأولية)، وفي حال عدم إشعار أحد الطرفين للآخر قبل انتهاء الفترة بـ ٣٦٥ يوما، فإن عقد الإيجار يتجدد تلقائيا لمدة خمسة سنوات أخرى، ولا يحق لأي من طرفيه فسخه إلا بموافقة خطية من الطرف الآخر.
نوع عقد التأجير	عقد تأجير يتحمل المستأجر (إسكان للتنمية والاستثمار) فيه تكلفة الإدارة والصيانة والتسويق والتأمين الخاص بتشغيل البرج
الاستخدام المصرح له	برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين
قيمة التأجير الكلية خلال مدة العقد الإلزامية	٦٢,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
الإيجار السنوي	١٣,٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (للفترة الأولى لمدة خمس سنوات)، علي أن تكون نسبة الزيادة المستهدفة في قيمة الإيجار السنوي ١٠٪ للفترة الثانية (لمدة خمس سنوات) وكذلك ١٠٪ أخرى للفترة الثالثة (لمدة خمس سنوات).
طريقة دفع الإيجار	دفعات بشكل نصف سنوي مع بداية كل ستة أشهر من تاريخ التعاقد
ضمانات التزام المستأجر	يلتزم المستأجر بتحرير عدد (٩) سندات لأمر لصالح الشركة ذات الغرض الخاص(هي الشركة التي سوف تتملك الأصول العقارية لصالح الصندوق)، ويمثل كل سند ضمان للقيمة الإيجارية بمبلغ وقدره (٦,٧٥٠,٠٠٠) فقط ستة ملايين وسبعمائة وخمسون ألف ريال لكل سند؛ على أن يكون تاريخ الاستحقاق لكل سند هو في تاريخ حلول الدفعة الإيجارية للستة أشهر على التوالي. علما بأن الدفعة الأولى سوف تستلم عند توقيع عقد الإيجار مباشرة بشيك مصدق صادر من أحد البنوك العاملة في المملكة العربية السعودية، وسوف يتم توزيع صافي العوائد في يناير ٢٠١٨م.

الجدول (٩): ملخص الإيجار السنوي لبرج إسكان ٦

السنة	المبلغ (ريال سعودي)	نسبة الزيادة المستهدفة في قيمة الإيجار السنوي
١-٥ (المدة الإلزامية)	١٣,٥٠٠,٠٠٠ سنويا	لا ينطبق
٦-١٠	١٤,٨٥٠,٠٠٠ سنويا	١٠٪ خلال الخمس سنوات
١١-١٥	١٦,٣٣٥,٠٠٠ سنويا	١٠٪ خلال الخمس سنوات
الإجمالي لفترة ١٥ سنه	٢٢٣,٤٢٥,٠٠٠	

الجدول (١٠): تواريخ ومبالغ دفعات الإيجار لبرج إسكان ٦ لمدة الإيجار الإلزامية (أول خمس سنوات)

الدفعات	تاريخ الدفعة	الدفعة الإيجارية
١	من تاريخ الإفراغ	٦,٧٥٠,٠٠٠
٢	--/---/ ٢٠١٨ م	٦,٧٥٠,٠٠٠
٣	--/---/ ٢٠١٨ م	٦,٧٥٠,٠٠٠
٤	--/---/ ٢٠١٩م	٦,٧٥٠,٠٠٠
٥	--/---/ ٢٠١٩م	٦,٧٥٠,٠٠٠
٦	--/---/ ٢٠٢٠م	٦,٧٥٠,٠٠٠
٧	--/---/ ٢٠٢٠م	٦,٧٥٠,٠٠٠
٨	--/---/ ٢٠٢١م	٦,٧٥٠,٠٠٠
٩	--/---/ ٢٠٢١م	٦,٧٥٠,٠٠٠
١٠	--/---/ ٢٠٢٢م	٦,٧٥٠,٠٠٠

العوائد الإجمالية للصندوق

يمثل الجدول أدناه العوائد الإجمالية المستهدفة (دفعة الإيجار السنوية مقسومة على حجم الصندوق) حسب ما هو مذكور في عقود الإيجار للأبراج (إسكان ٤ وإسكان ٥ وإسكان ٦) على فرضية عدم تغير المستأجر أو عدم إضافة أصول جديدة

السنة	الدفعة الإيجارية	العائد الإجمالي المستهدف	العائد الصافي المستهدف
٢٠١٨	٣٨,٦٣٧,٠٠١.٠٠	٪٦.٧٥	٪٥.٣٦
٢٠١٩	٣٨,٦٣٧,٠٠٢.٠٠	٪٦.٧٥	٪٥.٢٨
٢٠٢٠	٣٨,٦٣٧,٠٠٣.٠٠	٪٦.٧٥	٪٥.٢٨
٢٠٢١	٣٨,٦٣٧,٠٠٤.٠٠	٪٦.٧٥	٪٥.٢٨
٢٠٢٢	٣٩,٨٦٨,٢٠٥.٠٠	٪٦.٩٧	٪٥.٥٠
٢٠٢٣	٤٢,٥٠٠,٧٠٦.٠٠	٪٧.٤٣	٪٥.٩٦
٢٠٢٤	٤٢,٥٠٠,٧٠٧.٠٠	٪٧.٤٣	٪٥.٩٦
٢٠٢٥	٤٢,٥٠٠,٧٠٨.٠٠	٪٧.٤٣	٪٥.٩٦
٢٠٢٦	٤٢,٥٠٠,٧٠٩.٠٠	٪٧.٤٣	٪٥.٩٦
٢٠٢٧	٤٣,٨٥٥,٠٣٠.٠٠	٪٧.٦٦	٪٦.١٩
٢٠٢٨	٤٦,٧٥٠,٧٨١.٠٠	٪٨.١٧	٪٦.٧٠
٢٠٢٩	٤٦,٧٥٠,٧٨٢.٠٠	٪٨.١٧	٪٦.٧٠
٢٠٣٠	٤٦,٧٥٠,٧٨٣.٠٠	٪٨.١٧	٪٦.٧٠
٢٠٣١	٤٦,٧٥٠,٧٨٤.٠٠	٪٨.١٧	٪٦.٧٠
٢٠٣٢	٤٨,٢٤٠,٥٣٧.٠٠	٪٨.٤٣	٪٦.٩٦
المتوسط	٤٢,٩٠١,١٨٢.٨٠	٪٧.٤٩	٪٦.٠٢

ز. صلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق في ممارسة تلك الصلاحيات

يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية حسب ماهو موضح في الملحق ب الفقرة (ب). ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن (٥٠٪) من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة. ويشار إلى أنه يلجأ الصندوق للحصول على تمويل لتعظيم العوائد المتوقعة لمالكي الوحدات وتحقيق أهداف الصندوق، وذلك بعد الدراسة الوافية ودراسة التدفقات النقدية والتي تشير إلى أن استخدام التمويل يؤدي إلى تعظيم العوائد. وتعتمد النسبة الفعلية للتمويل على (أ) نتائج دراسات مدير الصندوق بما في ذلك دراسة التدفقات النقدية للصندوق، و(ب) اعتبارات خاصة بترتيب التمويل المتحصل عليه؛ و(ج) ظروف السوق السائدة. وسوف تكون شروط أي تمويل على أساس عدم وجود حق بالرجوع على مالكي الوحدات في الصندوق.

ولمدير الصندوق القيام بالتحوط فيما يتعلق بأي تمويل يحصل عليه، ولذلك قد يتعرض الصندوق لمخاطر (العوائق للحصول على تمويل لعمليات الاستحواذ المستقبلية) والمبينة في البند (١٠) من هذه الشروط والأحكام.

ح. وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق

لمدير الصندوق كامل الصلاحية في إدارة واستثمار النقد المتوافر في الصندوق بما يحقق مصلحة المستثمرين، بالتالي يجوز لمدير الصندوق القيام باستثمارات مؤقتة بالمبالغ النقدية المتوفرة وذلك في تعاملات الودائع الإسلامية مع بنوك ومصارف محليه أو خليجية ذات تصنيف إئتماني بحد أدنى فئة (Baa3) والصادر عن وكالة موديز كما أن أقل درجة للاستثمار بتقييم فيتش وستاندرد آند بورز للتصنيف الائتماني فقط هي BBB ، أو صناديق استثمار أسواق النقد العامة والمرخصة من هيئة السوق المالية والمطروحة طرحاً عاماً والمتوافقة مع المعايير الشرعية أو في أسهم شركات عقارية مدرجة في السوق المالية ومتوافقة مع المعايير الشرعية أو صناديق الاستثمار العقاري المتداولة المرخصة من هيئة السوق المالية والمتوافقة مع المعايير الشرعية ومدرجة في تداول السوق المالية.

ويمكن القيام بالاستثمارات المؤقتة مع أي بنك خاضع لمراقبة مؤسسة النقد العربي السعودي , أو أي جهة رقابية مشابهه، أو مع صناديق عامة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية ومدارة من قبل مدير الصندوق أو أي مدير صندوق استثمار آخر.

ط. الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق

يستهدف مدير الصندوق تخصيص متحصلات الطرح النقدية والعينية لشراء العقارات المراد الاستحواذ عليها حسب الجدول التالي:

الأصل العقاري	قيمة الجزء النقدي من ثمن الشراء	قيمة الجزء العيني من ثمن الشراء
إسكان (٤)	٥٧,٢٦٦,٠٠٠ ريال سعودي	١٣٢,٧٣٤,٠٠٠ ريال سعودي
إسكان (٥)	٥٤,٩٧٥,٣٦٠ ريال سعودي	١٢٧,٤٢٤,٦٤٠ ريال سعودي
إسكان (٦)	٦٠,٢٨٠,٠٠٠ ريال سعودي	١٣٩,٧٢٠,٠٠٠ ريال سعودي
الإجمالي	١٧٢,٥٢١,٣٦٠ ريال سعودي	٣٩٩,٨٧٨,٦٤٠ ريال سعودي

ي. مالكي الوحدات ونسبة الاشتراكات العينة في الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق

ستقوم شركة إسكان للتنمية والاستثمار بالاشتراك في الصندوق بنسبة ٧٠٪ كحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق كحصص عينية، والتي تساوي (٤٠٠,٦٨٠,٠٠٠) ريال سعودي بما يعادل (٤٠,٦٨٠,٠٠٠) وحدة.

٩ | مخاطر الاستثمار في الصندوق

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

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

أ. ملخص المخاطر الرئيسية:

١. عوامل الخطر المرتبطة بالصندوق

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

٢. **مخاطر عدم الامتثال للأنظمة ذات العلاقة:** قد يتوقف الصندوق عن التأهل ليكون صندوق استثمار عقاري متداول بموجب اللوائح ذات الصلة، وهو الأمر الذي يترتب عليه آثار سلبية على الصندوق وعلى الأساس الذي يعتمد عليه في تحقيق عائدات لمالكي الوحدات. ولم يتم اختبار متطلبات الاحتفاظ بوضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، كما أن اللوائح المنظمة صادرة حديثاً وليس لها تفسيرات سابقة. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتم إجراء تغييرات لاحقة (بما في ذلك تغيير في التفسير) على متطلبات الاحتفاظ بوضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول. وينبغي على المستثمرين المحتملين ملاحظة أنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق، عقب اختياره ليكون صندوق استثمار عقاري متداول سوف يظل صندوق استثمار عقاري متداول أو سوف يستمر في الاحتفاظ بهذا الوضع (سواء بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية أو خلافه). وفي حال تخلف الصندوق عن الوفاء بأي من المتطلبات التنظيمية اللازمة للاحتفاظ بوضعه، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. ويمكن أن يؤدي عدم القدرة على إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية (تداول) إلى نتائج سلبية على إمكانية تسويق الوحدات وعلى سيولتها وقيمتها.

٣. **مخاطر سيولة السوق:** يعتزم الصندوق التقدم بطلب لكي يتم قبول الوحدات للتداول في السوق المالية السعودية (تداول). ولا ينبغي النظر إلى قبول هذا الطلب كإشارة إلى أنه سوف تكون هناك سوق سائلة للوحدات أو أنها سوف تتطور، أو إنها في حال لم تتطور سوف تستمر إلى أجل غير مسمى عقب القبول. وفي حال عدم تطوير سوق تداول سائلة أو المحافظة عليها، قد تتأثر سيولة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، في حال عدم تطوير هذه السوق، قد يكون للتعاملات الصغيرة نسبياً أو التعاملات المقررة على الوحدات تأثير سلبي كبير على سعر الوحدات، بينما قد يكون من الصعب تنفيذ التعاملات الفعلية أو التعاملات المقررة المتعلقة بعدد كبير من الوحدات بسعر ثابت. وقد يشير العدد المحدود من الوحدات و/أو مالكي الوحدات إلى وجود سيولة محدودة في هذه الوحدات وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على ما يلي: (١) قدرة المستثمر على تحقيق مردود من بعض أو كل استثماره و/أو (٢) السعر الذي من خلاله يستطيع هذا المستثمر تحقيق المردود و/أو (٣) السعر الذي من خلاله يتم تداول الوحدات في

السوق الثانوية. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتم إصدار نسبة كبيرة من الوحدات إلى عدد محدود من المستثمرين، وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على تطوير سوق سائلة نشطة للوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من أن الوحدات سوف تكون قابلة للتداول، قد تكون سيولة السوق بالنسبة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري القابلة للتداول أقل من سيولة السوق بالنسبة للأسهم التي تصدرها الشركات.

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

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

٦. **مخاطر التقلب في التوزيعات:** على الرغم من أنه وفقاً للوائح ذات الصلة يُفترَض أن يقوم الصندوق بتوزيع ٩٠٪ على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات، فلا يوجد ضمان لمعدل التوزيعات المستقبلية من جانب الصندوق أو ضمان لدفعها من عدمه. وفي حالة تأخر المستأجر دفع الإيجار في وقته أو عدم تمكنه من دفع الإيجار لأي سبب خارج عن إرادته أو تعمده سوف يلجأ مدير الصندوق مع مدير الأملاك والتشغيل الحالي أو مع مدير أملاك وتشغيل أخر إلى إيجاد مستأجر آخر وفي هذه الأثناء فقد يتأثر الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته وتدفقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين سلباً بشكل كبير بأي ظروف سلبية تؤثر على هؤلاء المستأجرين الرئيسيين مما يؤثر على الوفاء بالتوزيعات النقدية النصف سنوية، وبالإضافة إلى ذلك، يخضع الإعلان عن أي توزيعات مستقبلية للأرباح وسدادها وقيمتها (التي تزيد عن ٩٠٪ على الأقل من صافي الأرباح) لتوصية مدير الصندوق وتعتمد، من بين أشياء أخرى، على أداء الصندوق والوضع المالي للصندوق والمتطلبات النقدية وقدرة الصندوق على الالتزام بالمتطلبات القانونية المعمول بها الخاصة بدفع التوزيعات.

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

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

٩. **مخاطر العوائق للحصول على تمويل لعمليات الاستحواذ المستقبلية:** قد تؤدي متطلبات التوزيع وقيود التمويل بموجب اللوائح المنظمة لصناديق الاستثمار العقاري المتداولة إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الاستحواذ. ومن المفترَض أن يقوم الصندوق بتوزيع ٩٠٪ على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك ومن أجل الحفاظ على وضع الصندوق كصندوق استثمار عقاري متداول، فيجب ألا تتجاوز نسب التمويل للصندوق نسبة ٥٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق. وكنتيجة لذلك، يمتلك الصندوق قدرة محدودة على تحسين ممتلكاته أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على ممتلكات إضافية. ويشار إلى أنه كجزء من إجراء الحصول على تمويل، قد يقوم مدير الصندوق بالتحوط فيما يتعلق بأي تمويل يحصل عليه، والتالي على الرغم من أنه يوفر اليقين فيما يتعلق بعوائد الصندوق، إلا أنه يعرض الصندوق لتكاليف تمويل إضافية.

١٠. **مخاطر التاريخ التشغيلي المحدود:** لا يمتلك الصندوق تاريخ تشغيلي يمكن للمستثمرين المحتملين من خلاله الحكم على أداء الصندوق ونجاحاته. وعلى الرغم من أن "مدير الصندوق" يمتلك خبرة واسعة في إدارة الصناديق (بما في ذلك إدارة محفظة الاستثمار المبدئية) إلا أن طبيعة الاستثمارات المستقبلية في الصندوق وكذلك طبيعة المخاطر المرتبطة بها قد تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي اضطلع بها "مدير الصندوق" في السابق. كما أنه ليس بالضرورة أن تكون النتائج السابقة التي حققها مدير الصندوق دالّة على الأداء المستقبلي.

١١. **توفر الاستثمارات المناسبة:** لا يمكن تقديم ضمان بأن مدير الصندوق سيتمكن، عقب الاستحواذ على محفظة الاستثمار المبدئية) من تحديد استثمارات تتماشى مع أهداف الاستثمار الخاصة بالصندوق، وتحديداً في بيئة السوق الحالية. إن تحديد الاستثمارات المناسبة للصندوق وهيكلتها يتطلب قدراً عالياً من التحدي غير المضمون بدرجة كبيرة. وعدم قدرة مدير الصندوق على تحديد الاستثمارات المناسبة قد يؤثر سلباً على قدرة الصندوق على تحقيق العوائد المرغوبة.

١٢. **التقييدات الشرعية:** يجب أن تتم استثمارات الصندوق وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية حسبما تحددها لجنة الرقابة الشرعية. وهذه المبادئ تنطبق على هيكل الاستثمارات وإلى حد ما على نشاطات الصندوق وتنوع استثماراته. وللالتزام بتلك المبادئ، قد يضطر الصندوق عن التخلي عن الاستثمار أو جزء منه، أو جزء من دخله إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالف لمبادئ الشريعة الإسلامية. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام بالمعايير الشرعية قد يخسر الصندوق فرص استثمارية إذا قررت لجنة الرقابة الشرعية وجود أي استثمار مقترحة غير ملتزمة بالمعايير الشرعية المجازة وبالتالي لا يمكن للصندوق النظر فيه. وقد يكون لهذه العوامل، في ظل ظروف معينة، أثر سلبي على الأداء المالي للصندوق أو استثماراته، مقارنة مع النتائج التي يمكن الحصول عليها لو لم تكن المعايير الشرعية للصندوق موجودة.

١٣. **الاستخدام غير المحدد للعائدات:** باستثناء محفظة الاستثمار المبدئية، لم يحدد مدير الصندوق بعد تاريخ الإدراج استثمارات الصندوق التي من المقرر القيام بها بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام. ولن يكون أمام المستثمرين في الصندوق أي فرصة لتقييم المعلومات الاقتصادية والمالية والمعلومات الأخرى ذات الصلة المتعلقة بالاستثمارات.

١٤. **التغييرات في أوضاع السوق:** يعتمد أداء الصندوق المستقبلي بشكل كبير على التغيرات في أوضاع العرض والطلب في القطاع العقاري والقطاع الفندقي، والتي قد تتأثر بالأوضاع الاقتصادية والسياسية الإقليمية والمحلية، وزيادة التنافس الذي ينتج عنه انخفاض قيمة العقارات واحتمال محدودية توفر أموال الرهن العقاري أو زيادة أسعار الرهن العقاري، والتغيرات في العرض والطلب.

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

١٦. **الاعتماد على كبار الموظفين:** يعتمد نجاح تطوير الصندوق بشكل رئيسي على نجاح فريق إدارته. وقد تؤثر خسارة خدمات أي من أعضاء فريق إدارة الصندوق بشكل عام (سواء كان ذلك بسبب الاستقالة أو خلافه) أو عدم إمكانية جذب وتعيين موظفين إضافيين على عمل الصندوق ومنظومته.

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

١٨. **مخاطر تعارض المصالح:** يخضع الصندوق لحالات مختلفة لتعارض المصالح نظراً بأن مدير الصندوق والشركات التابعة له، ومدراء كل منهما والمدراء والمنتسبين قد يكونوا مشاركين في أنشطة عقارية وغيرها من الأنشطة تجارية بطريقة مباشرة أو غير مباشرة. وبهذا الخصوص، يجوز للصندوق من وقت لآخر التعامل مع أشخاص أو شركات أو مؤسسات أو الشركات التي ترتبط مع الشركات التابعة لمدير الصندوق لتسهيل الفرص الاستثمارية. ولا يتطلب من الجهات التي فوض مجلس إدارة الصندوق مسؤوليات معينه لها (بما في ذلك مدير الصندوق) أن يكرسوا كل مواردهم للصندوق. وفي حال قامت أي من الجهات المذكورة بتكريس مسؤولياتها أو مصادرها لصالح جهات أخرى، قد يحد ذلك من قدرتها على تكريس مصادرها ومسؤوليتها لصالح الصندوق مما قد يؤثر على قدرة الصندوق بتحقيق أهدافه من حيث النمو في العائدات والقدرة على تحقيق قيمة سوقية أفضل للوحدات.

٢. عوامل الخطر ذات الصلة بأصول الصندوق

١. **الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية**: أبرم الصندوق اتفاقية شراء مع صندوق مكة المدر للدخل وإسكان للتنمية من أجل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية قبل تاريخ الإدراج لبرج إسكان ٤ و٥ و٦ في غضون ٦٠ يوماً تقويمي من تاريخ الإقفال. وعلى الرغم من الإلزامية القانونية لاتفاقيات الشراء، إلا أنه في حال عدم التزام أي من الطرفين بالأداء بموجب اتفاقية الشراء، فقد لا تتم عملية الاستحواذ في تاريخ الإدراج أو في أي تاريخ على الإطلاق. وفي هذه الحالة، سوف يحتاج الصندوق إلى تحديد عمليات استحواذ على أصول أخرى وإنهائها قبل أن يستطيع البدء في تقديم توزيعات لمالكي الوحدات. وعلى الرغم من توقعات مدير الصندوق بأن الصندوق سوف يستمر في توفير العوائد المستهدفة للمستثمرين على المدى الطويل، قد تنخفض عوائد المستثمرين في المستقبل القريب.

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

٣. **المخاطر العقارية العامة**: سوف تخضع الاستثمارات للمخاطر المتعلقة بملكية العقارات و/أو تأجيرها و/أو تطوير عملياتها و/أو إعادة تطويرها. وتشمل هذه المخاطر، على سبيل المثال وليس الحصر، تلك المخاطر المرتبطة بالمناخ الاقتصادي المحلي العام والأوضاع العقارية المحلية والتغيرات في العرض والطلب المتعلق بالعقارات المتنافسة في منطقة ما (كنتيجة للإفراط في البناء على سبيل المثال) والنقص في إمدادات الطاقة ومختلف المخاطر غير المؤمن عليها أو غير القابلة للتأمين والكوارث الطبيعية واللوائح الحكومية (على سبيل المثال، مراقبة الإيجارات) والتغيرات في الضرائب العقارية و**القيمة المضافة (VAT)** والتغيرات في معدلات العوائد وتوافر صناديق الرهن العقاري التي قد تقدم خدمات بيع العقارات الصعبة أو غير العملية أو إعادة تمويلها والالتزامات البيئية والالتزامات المحتملة المرتبطة بالتصرف في الأصول والهجمات الإرهابية والحروب وغيرها من العوامل التي تقع خارج سيطرة مدير الصندوق. ولا يوجد هناك أي ضمان على وجود سوق جاهزة لإعادة بيع الاستثمارات وذلك لأن الاستثمارات عموماً لن تكون سائلة. وقد تنتج عدم السيولة من عدم وجود سوق قائمة للاستثمارات.

بالإضافة إلى القيود التعاقدية القانونية المفروضة على إعادة بيعها (بما في ذلك أي قيود مفروضة على عمليات التصرف في الاستثمارات من جانب الممولين الذين قدموا تمويلاً للاستحواذ على الاستثمارات ذات الصلة). بالإضافة إلى ذلك، قد يكون للتغيرات السلبية في تشغيل أي عقارات أو في الوضع المالي لأي مستأجر تأثيراً سلبياً على المدفوعات الإيجارية التي يتلقاها الصندوق، وبالتالي على قدرة الصندوق على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين. وقد يتعرض أي مستأجر، من وقت لآخر، للركود وهو الأمر الذي قد يضعف وضعه المالي ويؤدي إلى تخلفه عن سداد المستحقات الإيجارية عند استحقاقها. وفي أي وقت، يجوز لأي مستأجر أن يسعى للحصول على حماية ضد قوانين الإفلاس أو الإعسار المعمول بها، وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى رفض عقد الإيجار أو إنهائه أو أي نتائج سلبية أخرى، وبالتالي انخفاض التدفق النقدي القابل للتوزيع الخاص بالصندوق. ولا يمكن تقديم ضمان بأن المستأجرين لن يرفعوا دعاوى للحماية من الإفلاس في المستقبل، وإذا فعلوا ذلك يستمر الإيجار سارياً.

٤. **مخاطر سوق العقارات التجارية**: قد يستحوذ الصندوق على أصول عقارية تجارية فقط، وإذا اعتمد الصندوق على مصادر الدخل الناتجة عنها، قد يصبح الصندوق مُعرضاً لأي ركود يحدث في هذه السوق. وتتميز سوق العقارات التجارية بطبيعتها الدورية وتتأثر بالوضع الاقتصادي بصفة عامة. هذا وتؤثر الظروف الاقتصادية المتدهورة سلباً على قيمة الأصول العقارية التجارية وسيولتها. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الظروف الاقتصادية السلبية كان لها، وسيظل لها، تأثير سلبي جوهري على مستوى العوائد الإيجارية والتحصيل الفعال لها وقدرة المستأجرين على سداد مدفوعات تتدفق في نهاية الأمر إلى الصندوق. وحتى وقت قريب، كانت الأصول العقارية التجارية تتأثر سلباً بالتباطؤ الاقتصادي العالمي وآثار ما بعد الأزمة المصرفية، حيث أظهرت القيم العقارية، بما في ذلك قيمة العقارات التجارية، حدوث انخفاض جوهري (حتى مع الانتعاش الكبير الحادث مؤخراً). وقد تهبط قيمة العقارات مرة أخرى، وقد يكون هذا الانخفاض كبيراً. وكذلك قد يكون للانخفاض في أداء أسواق العقارات التجارية تأثير سلبي على مستويات الإيجار وعوائده ومعدلات الشواغر، وكنتيجة لذلك قد يكون لهذا الأمر تأثير سلبي جوهري على عمل الصندوق ووضعه المالي.

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

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

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

٨. **مخاطر عدم إشغال العقار لفترات طويلة:** عندما تصبح أي من الوحدات العقارية شاغرة لفترات طويلة كنتيجة لانتهاء عقد التأجير دون تجديده. أو تنصل المستأجر من إكمال عقد التأجير بشكل قانوني أو غير قانوني. أو إعلان المستأجر إفلاسه. أو إلغاء أو عدم تجديد العقد أو غير ذلك من الأسباب. فإن الصندوق قد يعاني من انخفاض في العوائد، وبالتالي انخفاض التوزيعات الدورية للمستثمرين. علاوة على ذلك ولكون قيمة عقار ما تعتمد بشكل كبير على العقود التأجيرية لذلك فإن قيمة العقار التي يمكن تحصيلها من بيع تلك العقارات التي ظلت غير مستأجرة بشكل جزئي أو كلي لفترات طويلة نسبياً قد تتناقص، وبالتالي قد تتناقص العوائد التي يمكن تحقيقها للمستثمرين مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وعوائده وتوزيعاته.

٩. **مخاطر بيع العقار بخسارة رأسمالية :** إن بعض العقارات المملوكة من قبل الصندوق قد لا تشهد ارتفاعات في عوائدها التأجيرية عبر الزمن، أو أن الزيادة في إيجاراتها قد تكون أقل من النسبة السوقية العادلة مستقبلاً، ولهذه الأسباب أو غيرها فإن قيمة العقار لأي مشتر محتمل قد لا تتزايد مع مرور الوقت، مما قد يحد من قدرة مدير الصندوق على بيع مثل تلك العقارات، وأنه في حال إذا تمكن الصندوق من بيعها، فإنها قد تباع بسعر يقل عن سعر الشراء الأصلي، مما يعني تناقصاً في الأموال التي يمكن للصندوق استخدامها في القيام بالاستحواذ على عقارات أخرى وتناقصاً في العائد الرأسمالي للصندوق وبالتالي تناقصاً في قيمة الاستثمار ككل مما قد يؤثر سلبياً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

١٠. **مخاطر سيولة الأصول الأساسية:** بصفتها نوع من الأصول، تُعَد الأصول العقارية من الأصول غير السائلة نسبياً. وبالتالي، قد يصعب أو يستحيل على الصندوق أن يبيع أصل عقاري معين بالسعر المرغوب في أي وقت معين. وتتكون محفظة الصندوق من أصول عقارية. وقد يصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تصنيفها كأصول عقارية كبيرة)، وقد يتعرض السعر لخصم كبير خاصة إذا تم إجبار الصندوق على التصرف في أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة. وقد يؤدي هذا الأمر إلى تخفيض قيمة الوحدات والتأثير سلباً على أداء الصندوق. في حال وجود عرض شراء لأحد الأصول العقارية المدارة من قبل مدير الصندوق، التي تساوي أو تزيد عن ١٠٪ من قيمة المحفظة العقارية يحق لمدير الصندوق بيع الأصول (الأصل) إذا رأى فيه مصلحة للمستثمرين وذلك بعد استكمال الإجراءات التغيرات الجوهرية وفي حال كانت أقل من ١٠٪ من قيمة المحفظة العقارية يحق لمدير الصندوق بيع الأصول (الأصل) إذا رأى فيه مصلحة للمستثمرين وذلك بعد استكمال الإجراءات التغيرات الاستثنائية. وفي حال تم بيع أي من أصول الصندوق العقارية سيكون هناك تأثير على التوزيعات النقدية إلى أن يتمكن مدير الصندوق من إيجاد أصول

عقارية جديدة وتكون ذات عائد مجزي للصندوق ويستهدف مدير الصندوق أن لا تزيد عن ٦ أشهر حيث يحتاج قبل الاستحواذ إلى استكمال جميع إجراءات والمتطلبات الاستحواذ حسب لوائح الصناديق العقارية والتي منها على سبيل المثال لا الحصر تقييمين تكون تقاريرهم لا تزيد عن ٣ أشهر ويؤخذ بمتوسط سعر التقييمين وفحص نافي للجهالة ومواجهة عقود الإيجار المرافقة للأصل العقاري المراد شراؤه وتحديد مدير أملاك وتشغيل ذو كفاءة ودراسة الجدوى الاقتصادية من الأصل العقاري وغيرها وعند عدم تمكن مدير الصندوق من إيجاد أصل عقاري للاستحواذ بعد ٦ أشهر سيقوم مدير بإعادة توزيع رأس المال للمستثمرين كل حسب حصته في الصندوق في يوم التوزيعات النقدية.

١١. **مخاطر التطوير:** علماً بأن مشاريع التطوير لن تشكل نسبة كبيرة من محفظة الصندوق الاستثمارية، إلا أن مشاريع التطوير العقاري في المملكة تواجه مخاطر عديدة. إن مخاطر الاشتراك في بناء وتسويق مشروع عقاري جديد تشمل، دون حصر، ما يلي: (١) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، و(٢) تجاوز التكاليف المحددة، و(٣) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة، و(٤) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة الصندوق والتي تتعلق بقطاع التشييد (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق) وهو الأمر الذي يعوق الانتهاء من مشاريع التطوير. إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي والإشغال، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية الأخرى المطلوبة، وتكاليف التطوير العقاري المتصلة بالمشاريع التي لم تتم متابعتها حتى الاكتمال. إن الإنجاز الناجح لتلك المشاريع سوف يكون له تأثير مباشر وكبير على قيمة الوحدات وأي فشل في ذلك من شأنه أن يؤدي إلى تخفيض التوزيعات للمستثمرين وصافي قيمة أصول الصندوق.

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

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

١٤. **مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيده:** سوف يقوم الصندوق بالتخارج من العقارات والأصول الأخرى الخاصة به في الوقت الذي يراه مدير الصندوق مناسباً للبيع. إن قدرة الصندوق على التصرف في العقارات بناءً على شروط مواتية يعتمد على عوامل خارج سيطرته بما في ذلك المنافسة من جانب بائعين آخرين وتوافر حلول تمويل تجذب المشترين المحتملين. وفي حال لم يتمكن الصندوق من التصرف في أصوله بناءً على الشروط التي يفضلها أو في التوقيت الذي يقوم فيه مدير الصندوق بالتصرف في الأصول فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

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

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

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

١٨. **مخاطر تقويم العقارات:** فضلاً عن التقييمات التي يجريها اثنين من المقيّمين المستقلين، سوف يستخدم مدير الصندوق عمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق. وستكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق لغرض تقدير قيمة عقار ما فقط، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار، حيث يعتمد الأمر على التفاوض بين المشتري والبائع، حيث إن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار يعتمد إلى حد كبير على الظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق ومدير الصندوق، ومن بين تلك الظروف دون حصر، ظروف السوق بشكل عام. وعلاوة على ذلك، فإن التقييمات لا تعّبر بالضرورة عن السعر الذي يمكن بيع العقار مقابله، علماً بأن أسعار البيع لممتلكات الصندوق يمكن تحديدها فقط عن طريق التفاوض بين المشتري والبائع. وإذا قرر الصندوق تصفية أصوله، فإن القيمة المحققة قد تكون أكثر من أو أقل من قيمة التقييم المقدرة لهذه الأصول. وفي فترات التقلبات الاقتصادية، والتي يزيد فيها عدم اليقين بالنسبة لتقديرات القيمة، وتقل العمليات المماثلة التي يمكن في مقابلها قياس القيمة، فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقدرة لأصل عقاري معين والقيمة السوقية النهائية لذلك الأصل. وعلاوة على ذلك، فإن عدم اليقين النسبي بشأن التدفقات النقدية في السوق المتعثرة يمكن أن يؤثر سلباً على دقة تقديرات قيمة العقار وعلى المفاوضات بين المشتري والبائع وبالتالي على العوائد النهائية لمالكي الوحدات.

١٩. **مخاطر الاستثمارات غير السعودية وسعر الصرف:** يجوز للصندوق استثمار جزء من أصوله خارج المملكة العربية السعودية. وقد تنطوي الاستثمارات غير السعودية على بعض العوامل التي لا تتعلق بشكل عام بالاستثمار في المملكة العربية السعودية، بما في ذلك المخاطر المتعلقة بما يلي: (١) الأمور المرتبطة بصرف العملات و(٢) الاختلافات بين السوق العقارية السعودية والأسواق العقارية غير السعودية و(٣) عدم وجود معايير موحدة للمحاسبة والتدقيق والتقارير المالية والممارسات ومتطلبات الإفصاح والمستويات المختلفة من الإشراف والتنظيم الحكومي و(٤) بعض المخاطر الاقتصادية والسياسية و(٥) احتمال فرض ضرائب غير سعودية على الدخل والمكاسب المرتبطة بهذه الأصول. وقد تؤثر هذه العوامل سلباً على قيمة استثمارات الصندوق غير السعودية وبالتالي على إجمالي قيمة الوحدات.

٢٠. **مخاطر سلامة العقارات:** بخصوص سلامة العقارات محل الاستثمار، سوف يعتمد الصندوق على مدير العقار الحالي (المستأجر) بغرض المحافظة على سلامة العقار وتوفير التغطية التأمينية اللازمة. فإذا لم يكن مدير العقار الحالي (المستأجر) قادر على المحافظة على سلامة المبنى وإجراء الصيانة اللازمة في الوقت المناسب، فإن هذا من شأنه أن يضعف قدرة الصندوق على إنجاز أو تشغيل العقارات مما قد يؤثر بشكل سلبي على أداء الصندوق لتأخر تشغيل العقار.

٢١. **مخاطر نزع الملكية:** أنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة نزع ملكية العقار للمصلحة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والم رافق العامة). ومن الناحية النظرية، يفترض أن تكون قيمة التعويض للعقار المنزوعة ملكيته مساو للقيمة السوقية ولكن هذا الأمر غير مضمون حيث قد تقل قيمة التعويض عن القيمة السوقية للعقار وقت نزع الملكية أو القيمة المدفوعة عند الشراء. وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإجباري على العقار بعد فترة أخطار غير محددة نظاميا، وذلك لأن تحديدها يعتمد على نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن يكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق خطر نزع الملكية، قد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.

٢٢. **مخاطر احتمال عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إيجاد مستأجر بديل:** سوف يحقق الصندوق معظم دخله من الإيجار الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته المستلم من مستأجري العقارات. وبناءً عليه، قد يتأثر سلبا وتدفقاته النقدية وقدرته على القيام بتوزيعات على المستثمرين إذا تعذر عليه إعادة تأجير العقارات أو تجديد عقود الإيجار المنتهية أو إيجاد مستأجر بديل، أو إذا كانت معدلات الإيجار عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بشكل كبير مما هو متوقع. لا يستطيع الصندوق التنبؤ بما إذا كان المستأجر سوف يجدد عقده الإيجاري في نهاية مدته أو إيجاد مستأجر بديل. وفي هذه الحالة س بالعثور على مستأجر/مستأجرين آخرين لشغل يكون الصندوق مطالبا العقارات أو بيعها.

٢٣. **الإنهاء المبكر لعقد الإيجار:** سوف يكون الصندوق في البداية صندوقاً عقارياً قائماً على أصول مؤجرة إلى طرف واحد ،شركة إسكان للتنمية والاستثمار (المستأجر) بموجب عقدين طويلة الأجل تمد إلى ١٥ عام، ويمكن أن تكون هناك عوامل خارج نطاق السيطرة المعقولة للأطراف قد تؤدي إلى الإنهاء المبكر لعقد الإيجار. قد يؤدي ذلك إلى انقطاع أو توقف كامل لمدفوعات الإيجار لمدة بينما يقرر مدير الصندوق والمستأجر معاً الطريق الأمثل للمضي قدماً في إدارة الصندوق. وقد يؤدي وقوع هذا الحدث إلى انخفاض إيرادات الصندوق بشكل كبير عن السابق مع احتمال وقوع خسائر في رأس المال.

٢٤. **مخاطر الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية:** يتوقع الصندوق إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية في غضون ٦٠ يوماً من تاريخ الإقفال. وعلى الرغم من الإلزامية القانونية لاتفاقيات الشراء، إلا أنه في حال عدم التزام أي من طرفي اتفاقيات الشراء بتنفيذ التزاماتهم بموجبها، فقد لا تتم عملية الاستحواذ في غضون ٦٠ يوماً من تاريخ الإقفال أو في أي وقت على الإطلاق، وفي حال عدم حصول ذلك سيقوم مدير الصندوق بإغلاق الصندوق والقيام بالإجراءات التي تم الإشارة إليها في البند (ل) من هذه الشروط والأحكام.

٢٥. **مخاطر الإخفاق في الالتزام بالأنظمة:** يخضع المستأجر لعدد من الأنظمة الحكومية. وإخفاق المستأجر في الالتزام لأي من تلك الأنظمة والمعايير أو جميعها قد يؤدي إلى احتساب غرامات وعقوبات. وقد يؤثر بشكل جوهري على قدرة المستأجر على تقديم مدفوعات الآجار. كما أن هناك احتمال بأن يتحمل مالك الأرض والعقار غرامات أو عقوبات نظير إجراءات المستأجر.

٢٦. **مخاطر تراجع أداء الاستثمارات:** يتعرض الصندوق لمخاطر عدم نجاح أصوله الحالية أو صفقاته الجديدة جميعها أو بعضاً منها. وعلاوة على ذلك، لا يوجد ضمان بأن عمليات الاستثمار المستقبلية ستتم وفقاً لتوقعات مدير الصندوق، أو أنها ستتم من الأساس. وقد يكون لهذا تأثير سلبي على نتائج عملياته التشغيلية ووضعه المالي.

٢٧. **مخاطر التدفقات النقدية الخارجة وغير المتوقعة لصيانة العقارات:** بسداد نفقات محددة قد يكون الصندوق مطالبا في حال عدم قدرة مدير العقار على سداد تلك النفقات وقد يكون الصندوق مطالبا بتسديد هذه النفقات (على سبيل المثال، الضرائب العقارية والقيمة المضافة (VAT) والصيانة) للحفاظ على قيمة عقار استثماري وتجنب توقيع حجز على عقار و/أو نقل عقار إلى مستأجر جديد. حيث أن هذه النفقات ستخفض أرباح الصندوق.

٢٨. **مخاطر المطورين وأعمال الإنشاء:** إذا استثمر الصندوق في مشروع تطوير عقاري في مرحلة لاحقة من مدة الصندوق، فسوف يكون الصندوق معرضاً حينها لمخاطر عدة مرتبطة بملكية عقارات ومشاريع محددة، وهذا يشمل على سبيل المثال لا الحصر، التأخير في عمليات الإنشاء والإخفاق أو التأخير في الحصول على الموافقات الحكومية، ونقص/ عدم توفر المواد الخام، وتأشيرات العمالة، والتغيرات في القوانين واللوائح والقواعد ذات الصلة وعدم القدرة على تحديد مشاريع وعقارات مناسبة خلال إطار زمني معقول بما يؤثر على الإيرادات، وعدم أداء الالتزامات من جانب المطورين والمقاولين، وعدم سداد الإيجار من جانب المستأجرين، وحالات التجاوز غير المتوقعة للتكاليف. و/أو المصروفات الرأسمالية/ مصروفات الصيانة والتراجع العام في أسعار العقارات، إلخ. ف يحال حدوث مثل هذه الحالات فإنه قد يكون لها تأثير سلبي على نتائج العمليات التشغيلية والوضع المالي للصندوق.

٢٩. **مخاطر تكاليف الإنشاء:** إذا استثمر الصندوق في مشروع تطوير عقاري في مرحلة لاحقة من مدة الصندوق فسوف يكون معرضا لمخاطر قد تنشأ عن تغيرات في أسعار المواد الخام على المشاريع العقارية للصندوق عن طريق تأخير تاريخ إتمامها أو الحد من الإيرادات أو خسارة الإنشائية أو ندرتها، مما سيؤثر سلبا مشروع محدد بسبب ارتفاع أسعار تلك المواد الخام المشار إليها. وعلاوة على ذلك، فإن الارتفاع في أجور العمالة أو ندرة العمالة المطلوبة لإتمام تلك المشاريع العقارية سيكون له تأثير سلبي على مشاريع الصندوق ووضعه المالي.

٣٠. **مخاطر إدارة العمليات التشغيلية والعقارات:** قد يكون الصندوق مطالبا كذلك بسداد نفقات محددة (على سبيل المثال، الضرائب العقارية والقيمة المضافة (VAT) والصيانة) للحفاظ على قيمة عقار استثماري و/أو سداد رسوم تسويقية و/أو عمولات في حالة التسويق أو نقل عقار إلى مستأجر جديد. وسوف يعتمد الصندوق على مستأجريه أو على أطراف ثالثة لإدارة المشاريع العقارية لصالح الصندوق. علماً بأن المستأجر الحالي يتحمل تكاليف الصيانة وسداد الضرائب والقيمة المضافة (VAT).

٣١. **مخاطر تسويق وبيع العقارات:** نظراً لانخفاض السيولة في سوق العقار فإنه قد يتعين على مدير الصندوق إعادة تطوير العقارات لجعلها قابلة للتسويق أو لجذب المشترين، وهذا سيؤثر بدوره على إيرادات الصندوق وربما يترتب عليه وقوع خسائر مالية.

٣٢. **مخاطر الائتمان والطرف المقابل:** سوف يقوم الصندوق باستثمار المبالغ النقدية الزائدة في صناديق مرابحة ومضاربة متوافقة مع الشريعة، مع أن هذه الاستثمارات منخفضة المخاطر إلا أنه يوجد احتمالية عدم السداد الأطراف المقابلة والمؤسسات المالية التي يتعامل معها الصندوق، وهذا قد يؤثر سلباً على الوضع المالي للصندوق.

٣٣. **مخاطر بيع الوحدات بكميات كبيرة:** قد يؤثر بيع أعداد كبيرة من الوحدات في السوق المالية عقب إتمام الطرح، أو احتمال حدوث ذلك البيع، بشكل سلبي على سعر الوحدات في سوق الأسهم.

٣٤. **مخاطر تقلبات توزيعات الأرباح:** رغم أن الصندوق مطالب بأن يوزع على مالكي الوحدات ٩٠٪ من صافي أرباحه على الأقل مرة واحدة سنوياً، إلا أنه لا توجد ضمانه بشأن المبلغ الفعلي لأي توزيعات أرباح يقوم بها الصندوق. وعلاوة على ذلك. وباستثناء المبلغ الموضح أعلاه الذي سيتم توزيعه، يخضع إعلان الصندوق عن أي أرباح أو توزيعات وسداده لها لتوصية مدير الصندوق كما سوف يعتمد على جملة أمور من بينها أداء الصندوق والوضع المالي للصندوق والمتطلبات النقدية وقدرة الصندوق على سداد توزيعات الأرباح.

٣٥. **مخاطر عدم استيفاء أو تجديد التراخيص النظامية اللازمة:** قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال عدم استيفاء أو تجديد التراخيص النظامية اللازمة لمزاولة النشاط التعليمي. وفي مثل هذه الحالة، قد لا يستطع الصندوق المض ي قدما بالاستثمار أو تطوير العقار، مما سيؤثر سلبا على قيمة الوحدات حيث أن العوائد المتوقعة من التطوير لن يتم حصادها في الوقت المحدد لها.

٣٦. **مخاطر إبرام عقود إيجار طويلة الأجل:** سيبرم الصندوق عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين لفترات إيجار تتجاوز ١٠ سنوات. وقد تتضمن هذه العقود زيادات في قيمة الإيجار وقد لا تتضمن ذلك، عند حدوث أي زيادة في تكاليف التشغيل أو معدلات التضخم أو تغير أسعار صرف العملات أو زيادة أسعار العقارات مع ثبات دفعات الإيجار يؤدي إلى انخفاض العائد على الإيجار. وعلاوة على ذلك، ونظراً لمدة الإيجار، قد لا يكون الصندوق قادراً على إعادة التفاوض على عقد الإيجار ليعكس التغيرات السابقة إلى حين انتهاء مدته. مما يتسبب في انخفاض عوائد الصندوق عن العوائد المتوفرة في السوق وقد يؤثر ذلك أيضاً في انخفاض السعر الأصلي للأصول وسعر وحدات الصندوق.

٣٧. **مخاطر فرض الرسوم الضرائب / القيمة المضافة (VAT) على العقارات :** قد تفرض الحكومة رسوما / ضرائب / القيمة المضافة (VAT) على العقارات التي يملكها الصندوق. وسوف يؤدي ذلك إلى تغيير أسعار العقارات أو يزيد التكاليف التي يتكبدها الصندوق بما يؤثر تأثيراً جوهرياً في عائدات الصناديق. وعلاوة على ذلك، فإنه نظراً لطبيعة عقود الإيجار طويلة الأجل، قد لا يكون الصندوق قادراً على نقل تأثير هذه التكاليف على المستأجرين.

٣٨. **مخاطر سريان الإيجار الذي يتضمن الالتزام بالتأمين والإصلاح الكامل:** تم تأجير الأصول العقارية المبدئية بموجب عقود إيجار معادلة بشكل كبير لما يعرف بعقود الإيجار التي تتضمن الالتزام بالتأمين والإصلاح الكامل، والتي بموجبها يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة، بالإضافة إلى الخدمات والتأمين والالتزام بسداد الضرائب والقيمة المضافة (VAT) والرسوم المتعلقة بشكل مباشر بالعقار ذي الصلة. وعلى الرغم من اعتماد العقود من جانب اللجنة الشرعية للصندوق، فهي لا تضمن أن تقرر المحاكم المختصة في المملكة أن أحكام عقود الإيجار أو غيرها من العقود ذات الصلة هي عقود متوافقة مع المعايير الشرعية، وبالتالي يمكن تنفيذها في المملكة حسب صياغتها، وذلك خاصة فيما يتعلق بالأحكام التي تخول للمستأجر مسئولية إجراء إصلاحات إنشائية والالتزام بسداد الضرائب والقيمة المضافة (VAT) والرسوم المتعلقة بالأصول العقارية المبدئية. وفي حال قررت المحكمة المختصة أن هذا الترتيب غير متوافق مع الشريعة، فقد تزيد النفقات المتكبدة من جانب الصندوق بشكل كبير. وقد يكون لهذا الأمر تأثير جوهري سلبي على الصندوق ومركزه المالي وقد يؤدي إلى انخفاض التوزيعات لمالكي الوحدات وبالتالي انخفاض قيمة الوحدات.

٣٩. **مخاطر قطاع الفندقة:** سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على قطاع الفندقة بشكل عام. وقد تتضمن هذه العوامل عوامل متعلقة بمستويات الطلب ومن بينها أي انكماش اقتصادي أو أي تفشي للأمراض أو أوبئة أو قيود الحجر الصحي أو القيود المرتبطة بالصحة العامة أو أي أنظمة أو لوائح (بما في ذلك تلك المتعلقة بالضرائب والرسوم و**القيمة المضافة (VAT)**) أو التعطل في خدمات النقل والمواصلات المحلية أو الوطنية أو الدولية أو التقييد أو الخطر أو أي حالة مشابهة، أو عوامل تتعلق بمستويات العرض ومن بينها زيادة المعروض من الفنادق إما بشكل عام أو في قطاع أو مكان معين كالفنادق الموجودة في موقع معين من مكة المكرمة أو المدينة المنورة أو في أي مدينة داخل المملكة العربية السعودية أو ف خارجها أو في فئة معينة. ويتسم قطاع الفندقة بنمط دوري وقد يكون للاقتصاد الكلي وغيره من العوامل تأثير سلبي على العمل وعلى الإنفاق الشخصي وهو ما يؤدي إلى انخفاض معدلات الإشغال وأسعار الغرف ويؤثر على القيمة الإجمالية للعقارات في قطاع الفندقة. وبالتالي قد يحتاج الصندوق إلى التخارج من الأصول مقابل مبلغ أقل من تكلفة الاستحواذ، مما يؤدي إلى خسارة رأس مالية وقد لا يتمكن من تحقيق العوائد المستهدفة.

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

٣.عوامل الخطر الأخرى:

١. **مخاطر الوضع القانوني:** إن الصندوق يمثل ترتيباً تعاقدياً بين مالكي الوحدات ومدير الصندوق. وهذا الترتيب التعاقدي تحكمه وتشرف عليه هيئة السوق المالية. ليس لدى الصندوق شخصيته القانونية الخاصة ولذا فإن درجة تأييد أية هيئة حكومية سعودية أو محكمة سعودية لهذا الفرق بين الوضع القانوني للصندوق والوضع القانوني لمدير الصندوق يعتبر أمراً غير واضح وغير مختبر وذلك حسب علمنا.

٢. **المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية:** إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على التشريعات القائمة والمعلنة. فقد تطرأ تغيرات قانونية وضريبية وزكوية وتنظيمية في المملكة أو غيرها خلال مدة الصندوق، والتي يمكن أن يكون لها تأثير سلبي على الصندوق، أو استثماراته. وقد تكون قدرة الصندوق على اللجوء للطرق القانونية في حال النزاعات محدودة، وقد يتعين اللجوء إلى محاكم المملكة العربية السعودية سعياً وراء سبل الانتصاف. وتُعَد عملية تنفيذ عقود الإيجارات والعقود الأخرى من خلال النظام القضائي في المملكة عملية طويلة وصعبة ونتائجها غير متوقعة. وبالإضافة إلى ذلك، تتمتع الإدارات والجهات الحكومية في المملكة، على سبيل المثال كاتب العدل، بقدر كبير من الصلاحية وحرية التصرف فيما يتعلق بتطبيق التشريعات القائمة. وقد تؤدي أي تغييرات في التشريعات القائمة أو تأخر الإدارات الحكومية في تطبيق هذه التشريعات إلى التأثير سلباً على الصندوق.، ويتعهد مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خلال المدة النظامية. كما يتعهد بتقديم إقرار المعلومات والبيانات التي تطلبها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض فحص ومراجعة الإقرارات خلال المدة النظامية وتزويد مالكي الوحدات المكلفين بالمعلومات القابلة للنشر واللازمة لحساب الوعاء الزكوي وبإخطار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بانتهاء الصندوق خلال المدة النظامية لذلك. كما يمكن الاطلاع على اللوائح ذات العلاقة بالصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من خلال موقعهم الإلكتروني zatca.gov.sa.

٣. **مخاطر ضريبة الدخل:** ينطوي الاستثمار في الصندوق على مخاطر ضريبية متنوعة، بعضها ينطبق على الاستثمار في الصندوق نفسه والبعض الآخر ينطبق على ظروف معينة قد تكون ذات صلة بمستثمر معين وقد لا تكون. ويؤدي تكبد الصندوق لمثل هذه الضرائب والقيمة المضافة (VAT) إلى تخفيض المبالغ النقدية المتاحة لعمليات الصندوق فضلاً عن التوزيعات المحتملة للمستثمرين. وسوف تؤدي الضرائب أو القيمة المضافة (VAT) التي يتكبدها المستثمرون بالضرورة إلى تخفيض العوائد المرتبطة بالاستثمار في الصندوق. ويجب على المستثمرين المحتملين التشاور مع مستشاريهم الضريبيين بشأن الضرائب أو الزكاة أو القيمة المضافة (VAT) المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها.

٤. **مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية:** قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رُفِضَ إصدار أي اعتماد أو موافقة بلدية مطلوبة أو تم منحها بشروط غير مقبولة. وفي مثل هذه الحالة، قد لا يستطع الصندوق استكمال استثمار أو عملية تطوير مشروع عقاري.

٥. **القوة القاهرة**: قد يتعرض الصندوق خلال فترات تطوير المشروع إلى مخاطر " القوة القاهرة"، تحديداً الأحداث التي تكون خارج سيطرته، مثل أحداث القضاء والقدر، الحرائق، الفيضانات، الحروب، الأعمال الإرهابية، الزلازل والإضرابات، الأوامر أو القرارات الحكومية. وقد تتسبب تلك الأحداث في التأخير أو قد تقلل من قيمة استثمارات الصندوق.

٦. **مخاطر السعودة:** قد تشترط حكومة المملكة العربية السعودية توظيف نسبة معينة من المواطنين السعوديين في القطاع العقاري بالمملكة. ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يُطلب من الصندوق واستثماراته الالتزام بمثل هذه السياسات أو النسب التي تفوق النسب الحالية. ذلك لأن السعودة قد تتطلب توظيف موظفين إضافيين أو تقديم تدريب إضافي، وهذه التكاليف الأخرى قد تتسبب في ارتفاع تكاليف التشغيل عما هو متوقع بالأساس، وهو ما سوف يتم اقتطاعه من صافي دخل الصندوق وبالتالي سوف تنخفض الأرباح الصافية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات.

٧. **مخاطر التقاضي مع الغير:** إن أنشطة الصندوق تعرضه لأخطار الانخراط في نزاعات قضائية مع الغير. وسوف يتحمل الصندوق أتعاب الدفاع ضد مطالبات الغير ومبالغ التسويات أو الأحكام، الأمر الذي من شأنه أن يقلل من أصول الصندوق والأموال النقدية المتاحة للتوزيع على مالكي الوحدات. ويحق لمدير الصندوق وآخرين الحصول على تعويض من الصندوق فيما يتعلق بتلك النزاعات القضائية وذلك وفقاً لقيود معينة.

٨. **مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض:** تحدد شروط وأحكام الصندوق الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومستشاروه ومساهموه ومديروه ومسئولوه وموظفوه ووكلاءه والشركات التابعة له، وأعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤولية تجاه الصندوق. ونتيجة لذلك، فإن حق المستثمرين في التصرف في حالات معينة يكون محدوداً بالمقارنة مع الحالات التي تكون فيها مثل تلك الشروط غير منصوص عليها. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الشروط والأحكام تنص على أن الصندوق سوف يعوّض مدير الصندوق والمستشارين عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق. وهذه الالتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل جوهري على عوائد المستثمرين.

٩. **التوزيعات العينية:** رهناً بالالتزام بالمتطلبات التنظيمية، يجوز للصندوق إجراء توزيعات عينية لعقارات أو لحصص في شركات أخرى في سياق حل الصندوق. وفي حالة التوزيع العيني، قد يستلم مالكو الوحدات حصص في أي أصل أو شركة يُحتمل أن تكون مجمدة وعليه قد يكون من الصعب تحقيقها. ونتيجة لذلك، يجوز لمالكي الوحدات أن يمتلكوا بالتضامن عقاراً أو حصصاً في شركة موزعة عيناً. وقد ينشئ التوزيع العيني لأية أصول تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليتحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات نقداً.

١٠. **مخاطر تعارض المصالح:** قد ينشأ تعارض في المصالح بين مصالح مدير الصندوق أو الأطراف ذوي العلاقة ومصالح المشتركين في الصندوق أثناء القيام بإدارة الصندوق. وفي حال وجود أي تعارض مصالح محتمل فإن مدير الصندوق مُلزم بالإفصاح عنه إلى مجلس إدارة الصندوق لاتخاذ القرار حياله وفق البند (٣٥) من شروط وأحكام الصندوق. كما ان مدير الصندوق قد قام بالإفصاح عن تعارض المصالح الموجود حالياً في البند (٣٤) من هذه الشروط والأحكام.

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

١٢. **البيانات المستقبلية:** إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق. وفي بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل: "نتوقع"، "نعتقد"، "يواصل"، "نُقدّر"، "ننتظر"، "ننوي"، "ربما"، "خطط"، "مشاريع"، "من المفترض"، "سوف"، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. وهذه البيانات تشير لمجرد توقعات فقط في حين أن الأحداث أو النتائج الفعلية قد تختلف على نحو جوهري. ويجب على المستثمرين عند تقييم هذه البيانات النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في الفقرة ٢(ز). حيث أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسئولية عن تحديث أي من البيانات المستقبلية بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام من أجل مطابقة هذه البيانات مع النتائج الفعلية أو التغييرات في التوقعات.

١٣. **مخاطر التعاقد مع إسكان للتنمية والاستثمار(كمدير للعقار ومستأجر):** في حال تأخر إسكان عن سداد القسط الإيجاري خلال الفترة الإيجار سوف يقوم مدير الصندوق بالتفاوض مع المستأجر حسب عقد الإيجار وفي حالة تأخرة سوف يقوم مدير الصندوق بتقديم سندات الأمر لجهات التنفيذ المختصة حسب أنظمة المملكة العربية السعودية من أجل تحصيل المبلغ الإيجاري المستحق، أما في حال قيام أي من الطرفين بإلغاء عقد الإيجار بعد انتهاء المدة الأولية والمحددة بـ (٥) سنوات، تتعهد وتلتزم إسكان بتسليم العين بنفس حالة الاستلام (من دون أي عيب أو خلل وتشمل دون حصر اللوازم والتركيبات والأثاث والأدوات) ؛ وعليه، فإن إسكان تلتزم – دون قيد أو شرط- بتنفيذ أعمال الإدارة والصيانة والتسويق. ولتجنب أي شك، فإن تطبيق عقد الإدارة والصيانة والتسويق سيكون محصوراً على الفترة اللاحقة لإلغاء عقد الإيجار وبحد أقصى (٥) سنوات من تاريخ انتهاء المدة الأولية. ويعتبر هذا البند ملزماً فقط لإسكان دون شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) أو الشركة أو الصندوق التي يحق لها أن تقوم بتعيين طرف آخر للقيام بأعمال الإدارة والصيانة والتسويق بعد إلغاء عقد الإيجار من أي من الطرفين. ويفهم الطرفان بأن عقد الإدارة والصيانة والتسويق لا يوجد له أي ارتباط بعقد الإيجار ويعتبر سارياً بعد السنوات الأولية الملزمة وفي حال قامت إسكان بإنهاء عقد الإيجار.

ب. وبناء على قائمة المخاطر المشار إليها أعلاه، نود التنويه إلى أن الاستثمار في صندوق العزيزية ريت لا يعني ضمان للربح أو عدم الخسارة وقد لا يتمكن المستثمرين من استعادة بعض أو كل مبالغ استثماراتهم ويجب على الأشخاص القيام بالاستثمار في الصندوق فقط إذا كانوا قادرين على تحمل الخسارة.

١٠ | الاشتراك

أ. معلومات الاشتراك:

يطرح الصندوق (٥٧,٢٤٠,٠٠٠) وحدة بسعر اشتراك يبلغ ١٠ ريال سعودي لجمع مبلغ (٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠) ريال سعودي. موزعة على النحو التالي:

١. كحد أقصى ٧٠٪ حصص عينية تساوي (٤٠٠,٦٨٠,٠٠٠) ريال سعودي بما يعادل (٤٠,٠٦٨,٠٠٠) وحدة.

٢. كحد أدنى ٣٠٪ منها طرح عام تساوي (١٧١,٧٢٠,٠٠٠) ريال سعودي, بما يعادل (١٧,١٧٢,٠٠٠) وحدة. وسوف يتم طرح الوحدات من خلال طرح عام وفقاً لتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، خلال فترة الطرح التي تبدأ اعتباراً من [٢٠١٧/١١/٠١] وتستمر حتى [٢٠١٧/١١/٠٧] ("تاريخ الإقفال") (ويشار إلى هذه الفترة بـ "فترة الطرح"). وخلال فترة الطرح، يكون لكل وحدة سعر اشتراك يبلغ ١٠ ريال سعودي للوحدة.

في حالة زيادة الاشتراكات عن مبلغ (١٧١,٧٢٠,٠٠٠) ريال سعودي سيقوم مدير الصندوق برفع الحد الأدنى للطرح العام بما يعادل قيمة الزيادة في الاشتراكات عن ٣٠٪ وخفض الحد الأقصى للحصص العينية للصندوق.

الفئة المستهدفة :

الاشتراك في الوحدات متاح للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون السعوديون أو (ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات القانونية المملوكة بشكل كامل لحاملي الجنسية السعودية فقط.

يجب على مدير الصندوق أن يرفض، كلياً أو جزئياً، اشتراك أي مستثمر في الصندوق في حال كان هذا الاشتراك مخالفاً لهذه الشروط والأحكام أو لائحة صناديق الاستثمار العقاري أو التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة أو أي لوائح أخرى يتم تطبيقها من وقت لآخر من جانب هيئة السوق المالية أو أي جهة تنظيمية أخرى. كما سيتم رفض اشتراك أي مستثمر في حال عدم إضافة مبلغ الاشتراك في حساب الاشتراكات خلال فترة الاشتراك.

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

أ. أن يضم الصندوق عدداً من مالكي الوحدات لا يقل عن ٥٠ مستثمر، و

ب. أن يكون ٣٠٪ على الأقل من مالكي الوحدات من الجمهور.

ويُعَد مدير الصندوق مفوضاً لاتخاذ كافة الإجراءات الضرورية لضمان الالتزام بالفقرتين (أ) و(ب) أعلاه، طالما كانا مطلوبين من جانب هيئة السوق المالية.

ب. معلومات ملاك العقار المشاركين بشكل عيني:

ستقوم شركة إسكان للتنمية والاستثمار بالاشتراك في الصندوق بنسبة ٧٠٪ كحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق كحصص عينية، والتي تساوي (٤٠٠,٦٨٠,٠٠٠) ريال سعودي بما يعادل (٤٠,٠٦٨,٠٠٠) وحدة.

ج. قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح

لن يشترك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح.

د. تعهد مدير الصندوق بالالتزام بنظام تملك غير السعودين.

يتعهد مدير الصندوق بالالتزام بالأنظمة المطبقة على الصندوق أو التي يمكن أن تفرضها الجهات الرسمية في المملكة مثل أنظمة ولوائح هيئة السوق المالية ولوائح وزارة التجارة وبنظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

هـ. الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك

الحد الأدنى للاشتراك:

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

الحد الأعلى للاشتراك:

الحد الأعلى للاشتراك هو ٢٨,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي (٢,٨٦٠,٠٠٠ وحدة).

و. كيفية التقدم بطلب الاشتراك:

آلية الاشتراك في صندوق سيكو السعودية ريت

الخطوة الأولى – الاشتراك في الصندوق:

الشروط العامة للاشتراك في الصندوق:

١. هوية سارية المفعول.

٢. توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد الأشخاص المرخص لهم.

٣. توفر رقم حساب بنكي آيبان مسجل باسم المستثمر الذي يرغب بالاشتراك في الصندوق. على أن يقوم المستثمر بتحويل قيمة الاشتراك منه وسيتم رد الفائض إليه بعد التخصيص.

٤. تقديم مستندات الاشتراك كاملة (الشروط والأحكام موقعة+ نموذج الاشتراك معبئا وموقعاً كاملاً + صورة الحوالة البنكية + صورة الهوية موقعة من المستثمر).

يتم إرفاق المستندات التالية حسب فئة المستثمر:

المستندات المطلوبة من جميع المستثمرين :

- صورة الحوالة البنكية صادرة من حساب بنكي باسم المستثمر، موضح فيها المبلغ شاملاً قيمة الاشتراك ورسوم الاشتراك، في حال تقديم طلب الاشتراك من خلال مدير الصندوق.
- نسخة موقعة من الشروط والأحكام.
- نموذج الاشتراك موقعاً ومعبئاً بشكل كامل.

المستندات المطلوبة الأفراد:

- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين.

المستندات المطلوبة للأفراد القاصرين

- تنفيذ حوالة بنكية مستقلة لكل فرد قاصر من نفس الحساب البنكي لولي القاصر في حال عدم وجود حساب بنكي أو محفظة للقاصر.

إرفاق الوثائق التالية :

- صورة من الهوية الوطنية للقاصرين السعوديين لمن أعمارهم من ١٥ سنة هجرية إلى ١٨ سنة هجرية أو دفتر العائلة لمن أعمارهم دون ١٥ سنة هجرية.
- صورة من الهوية الوطنية لولي الأمر سارية المفعول.

المستندات المطلوبة للشركات :

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

المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية :

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

المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية :

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

ويمكن الاشتراك من خلال الجهات التالية:

٥. شركة سيكو المالية
٦. مصرف الإنماء
٧. بنك الرياض
٨. مجموعة سامبا المالية

ز. طريقة الاشتراك في الصندوق:

آلية الاشتراك في الصندوق من خلال مدير الصندوق:

الخطوة الأولى: الحصول على الشروط والأحكام.

بإمكان الراغبين بالاشتراك الحصول على نسخة من الشروط والأحكام من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق ("مدير الصندوق") أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية ("الهيئة") (cma.gov.sa) أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودي ("تداول") (www.saudiexchange.sa). أو من خلال زيارة مقر الشركة.

على من يرغب بالاشتراك في الصندوق الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق وتوقيعها، والاحتفاظ بها لغرض تقديمها إلى مدير الصندوق في خطوة لاحقة.

الخطوة الثانية: التحويل البنكي.

يتم تحويل كامل مبلغ الاشتراك المراد الاشتراك به بحد أدنى ١٠,٠٠٠ ريال وحد أقصى ٢٨,٦٠٠,٠٠٠ ريال، بالإضافة إلى رسوم الاشتراك بنسبة ٢٪ من مبلغ الاشتراك،، خلال فترة الطرح وذلك على الحساب التالي:

أسم البنك: بنك مسقط

اسم الحساب: المشاعر ريت

رقم الحساب: ٠٠١٠٠٦٠٠٠٦٣٠٧٩

رقم الآيبان: SA5876000000100600063079

وعلى سبيل المثال: إذا أراد المستثمر الاشتراك بالحد الأدنى بقيمة ١٠,٠٠٠ ريال فإنه يتوجب عليه تحويل مبلغ قيمته ١٠,٢٠٠ ريال عبارة عن ١٠,٠٠٠ ريال قيمة الاشتراك مضافاً له ٢٠٠ ريال رسوم الاشتراك.

وسيقوم المستثمر بالاحتفاظ بإيصال الحوالة البنكية لتقديمها إلى مدير الصندوق في خطوة لاحقة.

الخطوة الثالثة: تعبئة نموذج الاشتراك

يحصل المستثمر على نموذج الاشتراك من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو من خلال زيارة مقر الشركة، ويتوجب على المستثمر تعبئة نموذج الاشتراك كاملاً، وتوقيعه إما ورقياً أو إرساله إلكترونياً بالموافقة عليه عند استخدام خاصية الاشتراك الإلكتروني.

ثم يقوم المستثمر بإرسال جميع المستندات المطلوبة والموضحة في الخطوة الأولى والثانية والثالثة بشكل ورقي إلى مقر الشركة، أو باستخدام خاصية الاشتراك الإلكتروني للشركة من خلال موقعها الإلكتروني.

ولن يتم قبول أي طلب اشتراك أو تحويل بنكي بعد انتهاء يوم العمل الأخير لأيام الاكتتاب. ولن يستطيع المستثمر تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد إرساله أو تسليمه. ويمكن إلغاء الاشتراك والتقدم بطلب جديد، كما لا يمكن إلغاء الاشتراك بعد الموافقة عليه وتأكيده.

وفي جميع الحالات. يجب على المستثمرين بمختلف فئاتهم مراعاة تسليم واستكمال متطلبات الاشتراك والوثائق أو تحميلها عبر الموقع الإلكتروني.

الخطوة الرابعة: تأكيد استلام الاشتراك.

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

وفي حال الاشتراك من خلال تقديم المستندات ورقياً إلى مقر الشركة. فسيقوم الموظف المستلم لمستندات الاشتراك بتزويد المستثمر بإشعار تأكيد الاشتراك ورقياً.

ولا يعني استلام طلب الاشتراك تأكيداً لقبوله.

الخطوة الخامسة: قبول طلب الاشتراك.

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

الخطوة السادسة: إشعار التخصيص

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

الخطوة السابعة: رد الفائض والإدراج

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

الاشتراك من خلال الجهات المستلمة الأخرى :

من خلال مصرف الإنماء :

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى مصرف الإنماء ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لمصرف الإنماء بعد الموافقة على الشروط والأحكام أو من خلال فروع البنك بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام.

- وجود حساب جاري باسم المكتتب الرئيسي لدى مصرف الإنماء (في حالة عدم وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى مصرف الإنماء).
- وجود محفظة استثمارية باسم المكتتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
- الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة www.alinma.com تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتبارا من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني www.alinma.com من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال الفترة المحددة يومياً على مدار الساعة.
- في حال كان الاشتراك عن طريق الموقع الإلكتروني لا حاجة للهوية الوطنية إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) فردي أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعيين.
- في حال كان الاشتراك عن طريق الفروع يجب إرفاق للهوية الوطنية إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) فردي أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعيين.
- ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد تعبئته وإنما يمكنه إلغاء الاشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة ٥ مساء. علما بأن أقل مبلغ للاشتراك في الصندوق هو ١٠,٠٠٠ريال بالإضافة إلى رسوم الاشتراك البالغة ٢٪ من مبلغ الاشتراك.

من خلال بنك الرياض :

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى بنك الرياض ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لبنك الرياض بعد الموافقة على الشروط والأحكام أو من خلال فروع البنك بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام.

- وجود حساب جاري باسم المكتتب الرئيسي لدى بنك الرياض (في حالة عدم وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى بنك الرياض).
- وجود محفظة استثمارية باسم المكتتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
- الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة www.riyadbank.com تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتبارا من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني www.riyadbank.com من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال الفترة المحددة يومياً على مدار الساعة.
- في حال كان الاشتراك عن طريق الموقع الإكتروني لا حاجة للهوية الوطنية إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) فردي أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعيين.
- في حال كان الاشتراك عن طريق الفروع يجب إرفاق للهوية الوطنية إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) فردي أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعيين.
- ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الاشتراك بعد تعبئته وإنما يمكنه إلغاء الاشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة ٥ مساء. علما بأن أقل مبلغ للاشتراك في الصندوق هو ١٠,٠٠٠ريال بالإضافة إلى رسوم الاشتراك البالغة ٢٪ من مبلغ الاشتراك.

من خلال مجموعة سامبا المالية :

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى بنك سامبا ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لمجموعة سامبا المالية بعد الموافقة على الشروط والأحكام أو من خلال فروع البنك بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام.

- وجود حساب جاري باسم المكتتب الرئيسي لدى بنك سامبا (في حالة عدم وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى بنك سامبا).
- وجود محفظة استثمارية باسم المكتتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
- الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة www.samba.com تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتبارا من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني www.samba.com من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال الفترة المحددة يومياً على مدار الساعة.
- في حال كان الاشتراك عن طريق الموقع الإلكتروني لا حاجة للهوية الوطنية إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) فردي أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعيين.
- في حال كان الاشتراك عن طريق الفروع يجب إرفاق للهوية الوطنية إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) فردي أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعيين.
- ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الوارده في نموذج الاشتراك بعد تعبئته وإنما يمكنه إلغاء الاشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة ٥ مساء. علما بأن أقل مبلغ للاشتراك في الصندوق هو ١٠,٠٠٠ريال بالإضافة إلى رسوم الاشتراك البالغة ٢٪ من مبلغ الاشتراك.

ملاحظات هامة.

- يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها ،ولا يتحمل مدير الصندوق ما قد ينتج عن أي أخطاء.
- يجب على العميل مراعاة تطابق قيمة طلب الاشتراك مع الحوالات البنكية المنفذة. وسيتم رفض طلب الاشتراك في حال وجود أي أختلاف بالزيادة أو النقص.
- سيتم رفض / عدم قبول أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل لدينا عن الاشتراك في الصندوق. ويجب أن يكون الحساب البنكي باسم العميل.
- سيتم رفض / عدم قبول أي اشتراك (اكتتاب) يتم تقديمه لأكثر من جهة مستلمة.
- سيتم رفض / عدم قبول أي اشتراك (اكتتاب) يتم تقديمه لنفس الجهة المستلمة عن طريق أكثر من قناة استقبال.

ح. شرح تفصيلي عن طريقة اشتراك التابعين والقصر بالصندوق

يتم قبول اشتراكات التابعين والقصر في الصندوق وفقا لما يلي:

اشتراك التابعين في الصندوق:

يكتفي بتعبئة نموذج اشتراك واحد لكل مشترك رئيسي يشترك لنفسي ولأفراد عائلته المقيدين في سجل الأسرة إذا كان أفراد العائلة سيشتركون بنفس عدد الوحدات التي يتقدم بطلبها المشتركة الرئيسي ويترتب على ذلك ما يلي:

- يتم تسجيل جميع الوحدات المخصصة للمشترك الرئيسي والمستثمرين التابعين باسم المشترك الرئيسي
- تعاد مبالغ الفائضة (إن وجدت) عن الوحدات غير المخصصة إلى المشترك الرئيسي والمشتركين التابعين
- يحصل المشترك الرئيسي على كامل أرباح الوحدات الموزعة عن الوحدات المخصصة للمشترك الرئيسي ولا المشتركين التابعين(في حال عدم بيع الوحدات أو نقل ملكيتها).

اشتراك القصر وفاقدي الأهلية بالصندوق:

إرفاق الوثائق التالية:

- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول للقاصرين لمن أعمارهم دون ١٥ سنة هجرية أو سجل الأسرة لمن أعمارهم دون ١٥ سنة هجرية
- صورة من الهوية الوطنية للسعوديين أو مواطني دول مجلس التعاون الخليجي أو صورة من هوية مقيم للمقيمين سارية المفعول لولي الأمر.
- في حال كان الولي غير والد القاصر فيتم إرفاق صك الولاية
- يجب تنفيذ حوالة بنكية مستقلة لكل فرد قاصر من نفس الحساب البنكي لولي القاصر في حال عدم وجود حساب بنكي أو محفظة للقاصر
- تفصيل لبعض حالات الاشتراك الأفراد القاصرين: يجوز الاشتراك لمن هم دون سن ١٨ سنة هجرية عن طريق الولي أو الوصي وفقا لما يلي:
  ١. القاصر الذي دون ١٨ سنة هجرية للحصول على صورة من الهوية مع هوية الولي أو الوصي
  ٢. إذا كان العميل سعودي الجنسية وأقل من ١٥ سنة يجب إرفاق سجل الأسرة المضافة فيه القاصر وبطاقة الهوية الوطنية للولي أو الوصي
  ٣. إذا كان العميل ممن هم دون ١٨ سنة هجرية تحت الوصاية يجب إرفاق صورة من صك الوصاية الصادرة من المحكمة المختصة

- يجوز لفاقد الأهلية الاكتتاب بوصفة الولي أو الوصي بشرط أن يكون للعميل فاقد الأهلية محفظة استثمارية لدى أحد مؤسسات السوق المالية
- يجوز للمرأة السعودية المطلقة والأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي الاشتراك بأسماء أولادها لصالحها بشرط أن تقدم ما يثبت بأنها مطلقة وأرملة وما يثبت أمومتها لأولاد قصر.

ط. الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لتخصيص الوحدات للمشتركين

يخطر مدير الصندوق كل مستثمر في غضون ١٠ أيام عمل من تاريخ إقفال فترة الطرح بقبول طلب الاشتراك أو رفضه، سواء كلياً أو جزئياً. وفي حال تم قبول الاشتراك، يتم إرسال تأكيدات لمالكي الوحدات بانتهاء التخصيص. وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمستثمر ما (سواء كلياً أو جزئياً)، يتم رد الجزء غير المقبول من مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك ذات العلاقة للحساب الاستثماري للمستثمر والموضح في نموذج الاشتراك في غضون ١٠ أيام عمل من تاريخ الإقفال (غير مخصوماً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها).

رهناً باستكمال متطلبات التسجيل والإدراج على النحو المبين أدناه، يتم تخصيص الوحدات عقب تاريخ الإقفال وفقاً للتالي:

- في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراكات المتقدم لها جميع المستثمرين تساوي أو تتجاوز المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ (_ ١٧١,٧٢٠,٠٠٠_) ريال سعودي، فسيتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح كالتالي:
  - يتم تخصيص عدد ١,٠٠٠ وحدة استثمارية لكل مستثمر.
  - في حال وجود فائض، يتم تخصيص المتبقي من الوحدات على أساس تناسبي.
  - في حال كان عدد المكتتبين أكثر من ١٧,١٧٢ مكتتب، سيقوم مدير الصندوق برفع الحد الأدنى للطرح العام بما يعادل قيمة الزيادة في الاشتراكات عن ٣٠٪ وخفض الحد الأقصى للحصص العينية للصندوق.
  - في حال كان قيمة الاكتتابات الأولية أكثر من ١٧١,٧٢٠,٠٠٠ ريال سعودي، سيقوم مدير الصندوق برفع الحد الأدنى للطرح العام بما يعادل قيمة الزيادة في الاشتراكات عن ٣٠٪ وخفض الحد الأقصى للحصص العينية للصندوق.

الإلغاء واسترداد الأموال

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

- العجز عن جمع مبالغ الاشتراكات النقدية التي تبلغ (١٧١,٧٢٠,٠٠٠) ريال سعودي بعد إقفال فترة الطرح أو تمديدها بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية، أو
- إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من ٥٠؛ أو
- تم الاشتراك في أقل من ٣٠٪ من الوحدات لمالكي الوحدات من الجمهور؛ أو
- لم تعتمد هيئة السوق المالية إدراج الوحدات لأي سبب.
- عدم نقل ملكية الأصول لصالح الصندوق.

وفي حال إلغاء الطرح، سوف يتم رد جميع مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك المستلمة للمستثمرين في غضون ١٠ أيام عمل من تاريخ الإلغاء دون حسم.

لن يتم نقل ملكية العقار لصالح الصندوق بشكل كامل ما لم يتم جمع المبلغ المراد الاكتتاب فيه.

التسجيل والإدراج

من المقرر تسجيل الوحدات وإدراجها في السوق المالية السعودية ("تداول") في أقرب وقت ممكن بعد تاريخ الإقفال، شريطة أن:

أ. يتم تحقيق الحد الأدنى من الاشتراكات النقدية في طرح (١٧١,٧٣٠,٠٠٠) ريال سعودي؛ و

ب. ألا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن ٥٠ مستثمر، وأن يمتلكوا ٣٠٪ على الأقل من إجمالي وحدات الصندوق، و

ج. يتم الوفاء بأي شروط تنظيمية أخرى تحددها هيئة السوق المالية لهذا الغرض.

حساب الصندوق

سوف يفتح مدير الصندوق حساباً مصرفياً منفصلاً (أو أكثر) في مصرف محلي أو أكثر باسم الصندوق (و/أو الشركة ذات الغرض الخاص) ويتم إيداع كافة عائدات الاشتراك من المستثمرين وإيرادات الصندوق في هذا الحساب، وسوف يتم سحب المستحقات والنفقات المستحقة فيما يتعلق بتشغيل الصندوق وإدارته من هذا الحساب.

ي. آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو عن طريق قبول مساهمات نقدية:

في حال قرر مدير الصندوق أن الصندوق بحاجة إلى زيادة رأس المال، قد يزيد الصندوق إجمالي القيمة المستهدفة من الاشتراكات عن طريق إصدار حقوق قابلة للتداول على النحو المعمول به في حالة الشركات المدرجة وذلك وفقاً لإجراءات ومتطلبات التنفيذ المعمول بها والخاصة بقواعد التسجيل والإدراج. وفي هذه الحالة، يكون لمالكي الوحدات في الصندوق حق الأولوية للاشتراك في أي وحدات إضافية. وبالإضافة إلى ذلك، ولتجنب الشك، فإنه يمكن زيادة إجمالي القيمة المستهدفة للصندوق عن طريق مساهمات عينية. وفي أي عمليات طرح أو زيادة لرأس المال لاحقة، يتم إصدار الوحدات في الصندوق على أساس صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة وفقاً لأحدث تقييم.

وفي حال تقرر زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو مساهمات أو كليهما ستكون آلية في هذه الزيادة وفقا لما تقرره اللوائح والأنظمة المعتمدة من قبل هيئة السوق المالية في حينه

ك. جدول زمني يوضح المدة الزمنية المتوقعة من تاريخ بداية طرح الوحدات حتى بدء تداول الوحدات

الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
فترة الطرح	خمسة أيام عمل
فترة الاشتراك	من ٢٠١٧/١١/١م إلى ٢٠١٧/١١/٠٧م
تمديد فترة الاشتراك	٣٠ يوم تقويمي تبدأ من ٢٠١٧/١١/٠٨م إلى ٢٠١٧/١٢/٠٧م
رد الفائض للمكتتبين بعد انتهاء فترة الطرح	٥ أيام عمل بعد التخصيص
رد الفائض للمكتتبين في حال عدم جمع المبلغ المستهدف	٥ أيام عمل بعد فترة الطرح الأولي وأي تمديد لها
فترة التخصيص	١٠ أيام عمل بعد إقفال الطرح
الحد الأدنى للاشتراك	١٠,٠٠٠ عشرة الآف ريال سعودي
الحد الأعلى للاشتراك	٢٨,٦٠٠,٠٠٠ ريال سعودي
• إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية • توقيع اتفاقية البيع والشراء • إفراغ الصكوك للصندوق • توقيع اتفاقية التأجير	خلال ٦٠ يوم تقويمي من انتهاء فترة التخصيص
بدء وحدات الصندوق في التداول بالسوق المالية السعودية	خلال ٣٠ يوم تقويمي من توقيع اتفاقية البيع والشراء ولن يتم إدراج وحدات الصندوق قبل نقل الملكية بشكل كامل لصالح الصندوق

II | تداول وحدات الصندوق

أ. طريقة تداول الوحدات في السوق المالية السعودية:

١. عند الإدراج، يجوز تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق المالية السعودية (تداول). وبالتالي، يجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية في أي يوم عمل من خلال السوق عبر شركات الوساطة المرخصة. وعلى الرغم من أي بند مخالف.

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

٣. يكون التداول في وحدات الصندوق خاضع لرسوم تداول يتم تسويتها حسبما هو سائد في السوق.

ب. الحالات التي يتم فيها تعليق الصندوق و/ أو إلغاء الإدراج:

وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري القابلة للتداول، يجوز لهيئة السوق المالية في أي وقت تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراجها حسبما تراه مناسباً وفي أي من الحالات التالية:

١. إذا رأت ذلك ضروريا لحماية المستثمرين أو المحافظة على سوق منظمة

٢. إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقا تراه الهيئة جوهريا في الالتزام بالنظام ولوائحه التنفيذية

٣. إذا لم يسدد مدير الصندوق أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها

٤. إذا رأت أن الصندوق أو أعماله أو مستوى عملياته ووصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج وحداته في السوق

٥. إذا رأت أن أمين الحفظ أو صانع السوق حيت ما ينطبق أخفق إخفاق الترهل هيئة جوهريا في الالتزام بالنظام واللوائح التنفيذية وقواعد السوق.

٦. إذا لم تستوفي متطلبات السيولة المحددة في قواعد الإدراج.

هذا ويقر مدير الصندوق بعدم إدراج الصندوق إلا بعد نقل ملكية العقار له.

١٢ | سياسة توزيع الأرباح

يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية نصف سنوية على المستثمرين توزع خلال ٣٠ يوم عمل من تاريخ بداية كل نصف سنة ميلادية (الأول من يناير والأول من يوليو) ولن تقل عدد مرات التوزيع عن مرة واحدة سنوياً، علماً بأنه لن تقل التوزيعات عن ٪٩٠ من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية وغيرها من الاستثمارات، والتي قد يتم إعادة استثمارها من خلال الاستحواذ على أصول عقارية إضافية و/أو لصيانة وتجديد أي من الأصول المملوكة للصندوق.

١٣ | انقضاء الصندوق وتصفيته

أ. الحالات التي تؤدي إلى انتهاء الصندوق:

١. دون الإخلال بما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، يلغى إدراج وحدات الصندوق عند انتهائه.

٢. يجوز إنهاء الصندوق (أ) في حال لم يتم جمع ٥٠ مالك وحدة من الجمهور في الصندوق خلال ١٢ شهر من تاريخ إشعار مدير الصندوق الهيئة بذلك بموجب الفقرة (ع) من البند ثالثاً من التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة (ب) في حال التصرف بكافة أصوله وتم توزيع جميع العائدات من هذه التصرفات للمستثمرين أو (ج) في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية لظروف السوق في المملكة العربية السعودية واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق أو (د) في حال لم يتم جمع مبلغ (١٧١,٧٢٠,٠٠٠) ريال سعودي خلال فترة الطرح أو أي تمديد له وفقاً لهذه الشروط والأحكام أو (هـ) إذا كان المطلوب إنهاء صندوق وفقاً لقرار لهيئة السوق المالية أو بموجب أنظمتها (كل منها "**حالة إنهاء**").

ب. إجراءات تصفية الصندوق:

١. تتطلب كل حالة إنهاء موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية. وسيتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون ٣٠ يوماً من تاريخ وقوع حالة الإنهاء.

٢. في حال إنهاء الصندوق، يتم إلغاء إدراج الوحدات بعد تقديم إخطار خطي لهيئة السوق المالية وإعلان انتهاء الصندوق وجدول زمني لتصفيته على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والسوق المالية السعودية. ولاحقاً لذلك، يتم البدء بإجراءات تصفية الصندوق ويحق لمدير الصندوق أن يكون المصفي لإجراء عمل إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات، ويحق لمدير الصندوق تعين مصفي آخر بما يراه افضل للصندوق. يجوز توزيع أصول الصندوق على مالكي الوحدات عينياً في حال عدم إمكانية بيع أصول الصندوق أو في حال رأى مدير الصندوق أن هذا الأمر يصب في مصلحة مالكي الوحدات.

١٤ | الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

فيما يلي ملخص حول الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة التي يتحملها الصندوق،.

١. الأتعاب والرسوم :

أ. أتعاب ورسوم الصندوق :

الرسوم المتحصلة لمرة واحدة :

- **رسوم الاشتراك** يلتزم كل مالك وحدات يشترك بالصندوق خلال الطرح بدفع رسوم اشتراك لمرة واحدة ٢ ٪ من قيمة مبلغ اشتراك كل مستثمر، تُدفع عند التقدم لشراء الوحدات ("رسوم الاشتراك"). وتدفع رسوم الاشتراك قبل تاريخ الإقفال لاعتبار مشاركة المستثمر. ولتجنب الشك، تدفع رسوم الاشتراك عن الوحدات المخصصة فعلياً إضافة إلى مبلغ الاشتراك.
- **أتعاب هيكلة رأس المال** يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم هيكلة رأس المال بواقع ٠.٢٥٪ تدفع مرة واحدة من إجمالي مبالغ الاشتراكات التي تم جمعها في الطرح الأولي وتخصم من دخل الصندوق في السنة الأولى. أما في حالة جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية عن طريق إصدار حقوق الأولوية (أو عينية) فستبلغ رسوم هيكلة رأس المال ١.٥٪ من إجمالي مبالغ الاشتراكات وتدفع فورا بعد إقفال أي عملية جمع لرأس المال. ويشمل ذلك دون الحصر عند شراء أصل عقاري جديد أتعاب المقيمين ودراسة الجدوى والفحص التقني للعقار والدراسة النافية للجهالة قانونياً التي تشمل الصكوك وعقود الإيجار والتصاريح اللازمة مثل تصريح البلديات والدفاع المدني وأي جهة حكومية يتطلب من مدير الصندوق توفيرها وكذلك أتعاب المحامين وأي مصاريف أخرى متعلقة بالعقار الجديد باستثناء رسوم التعامل. لمزيد من المعلومات يرجى قراءة الفقرة (ط) من هذه الشروط والأحكام.
- **أتعاب هيكلة التمويل:** يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم تبلغ ١.٥٪ من كل مبلغ يحصل عليه كتمويل للصندوق أو أي شركة ذات أغراض خاصة خلال مدة الصندوق ("**رسوم ترتيب التمويل**") وذلك مقابل جهوده في هيكلة وتوفير التمويل للصندوق. وتكون هذه الرسوم مستحقة الدفع فور إتمام أي صفقات تمويل.

٢. الرسوم الدورية :

أتعاب الإدارة

مقابل إدارة أصول الصندوق ودفع كافة النفقات العامة للصندوق، بما في ذلك مكافآت موظفيه وتكاليف منشآته، يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية ("**أتعاب الإدارة**") خلال مدة الصندوق بمقدار ١٪ من صافي أصول الصندوق.

وتحسب أتعاب الإدارة على أساس يومي خلال مدة الصندوق وتسدد في نهاية كل ربع سنة من أصول الصندوق. وتُدفع أول دفعة لأتعاب الإدارة على أساس تناسبي بحيث يُؤخذ بعين الاعتبار الأيام التي مضت من السنة الميلادية. في حال لم يكن لدى الصندوق سيولة نقدية كافية متوفرة لدفع أتعاب الإدارة في موعدها، يتم تأجيل دفع الأتعاب لحين توفر سيولة نقدية كافية لدى الصندوق.

رسوم الحفظ

يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسما بقيمة ١٥٥,٠٠٠ ريال سعودي سنوياً، تدفع بشكل شهري مبلغ وقدره ١٢,٩١٧ ريال سعودي. وتحتسب رسوم الحفظ على أساس يومي وتسدد خلال ١٥ يوما من تاريخ استلام الفاتورة من أصول الصندوق.

ويستحق أمين الحفظ الرسوم أعلاه حسب الاتفاقية التي تم توقيعها بين مدير الصندوق وأمين الحفظ لقاء الخدمات المقدمة منه للاحتفاظ بملكية أصول الصندوق، بما في ذلك تأسيس شركة ذات غرض خاص أو أكثر والقيام بكافة الإجراءات لاستكمال تسجيلها لتتمكن من الاحتفاظ بملكية أصول الصندوق.

أتعاب المدير الإداري

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم إدارية لتغطية المصاريف المباشرة المتعلقة بأعمال الصندوق وتشمل على سبيل المثال لا الحصر التكاليف الفعلية المتعلقة بإعداد النشرات والتقارير والإشعارات إلى المستثمرين وطباعة تلك النشرات والتقارير والإشعارات وتوزيعها ومكافأة أعضاء مجلس إدارة الصندوق والرسوم الرقابية ومراجعي الحسابات الخارجيين وأتعاب المثمنين وأية أطراف اخرى تقدم خدمات للصندوق، وأية مصاريف استثنائية وغيرها مثل مصاريف التصفية. ويبلغ الحد الأقصى للرسوم الواردة اعلاه ما نسبته ٠.٠٥٪ سنوياً من صافي للأصول.

أتعاب مراجع الحسابات

يدفع الصندوق أتعاب مدقق الحسابات بإجمالي مبلغ وقدره ٥٢,٢٥٠ ريال سعودي سنوياً على النحو التالي:

- أتعاب إصدار القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة) بمبلغ وقدره ١٩,٢٥٠ ريال سعودي؛
- أتعاب إصدار القوائم المالية (المدققة) بمبلغ وقدره ٣٣,٠٠٠ ريال سعودي.

رسوم التقويم

سيقوم الصندوق بسداد مبلغ وقدره ٢٤,٠٠٠ ريال سعودي لشركة إسناد للتقييم العقاري، ومبلغ وقدره ١٣,٨٨٨ ريال سعودي لشركة قيم للتقييم العقاري، مقابل تقويم عقارات الصندوق مرة كل ستة أشهر.

أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق

يدفع الصندوق أتعاب الأعضاء المستقلين لمجلس إدارة الصندوق بمبلغ ٥٠٠٠ ريال عن كل اجتماع لكل عضو مستقل والبالغ عددهم عضوين وبحد أقصى ٢٠,٠٠٠ ألف ريال سنوياً لكل الأعضاء.

أتعاب لجنة الرقابة الشرعية

يدفع الصندوق للجنة الرقابة الشرعية أتعاب بقيمة ١٨,٧٥٠ ريال سعودي بشكل سنوي،

رسوم مركز إيداع الأوراق المالية

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

- ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي بالإضافة إلى ٢ ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى ٥٠٠,٠٠٠ ريال سعودي تُدفَع إلى "تداول" في مقابل إنشاء سجل لمالكي الوحدات (تدفع مرة واحدة)؛ و
- و سنويا تدفع حسب القيمة السوقية للصندوق حسب القيمة التالية:
  - من ٠ إلى ١٠٠ مليون يدفع ١٨٠ ألف ريال.
  - من ١٠٠ مليون إلى ٢٠٠ مليون يدفع ٢٢٠ ألف ريال.
  - من ٢٠٠ مليون إلى ٥٠٠ مليون يدفع ٣٠٠ ألف ريال
  - من ٥٠٠ مليون إلى ٢ مليار يدفع ٤٠٠ ألف ريال
  - من ٢ مليار إلى ٥ مليار يدفع ٥٠٠ ألف ريال
  - من ٥ مليار إلى ١٠ مليار يدفع ٦٠٠ ألف ريال
  - أكثر من ١٠ مليار يدفع ٧٠٠ ألف ريال

وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل تداول.

رسوم الإدراج في "تداول"

من المتوقع أن يدفع الصندوق رسوم الإدراج الآتية:

- ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي رسوم إدراج أولية (تدفع مرة واحدة)؛ و
- ٠.٠٣٪ من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (بحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وبحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).

وتكون الرسوم المذكورة عرضة للتعديل كما يتم تحديده من قبل تداول.

أتعاب ورسوم أصول الصندوق العقارية :

أتعاب المطور

يجوز لمدير الصندوق تعيين مطورين من وقت لآخر فيما يتعلق بمشاريع التطوير. ويتم التفاوض حول أي أتعاب تطوير تُدفع من الصندوق لأي مطور يعينه مدير الصندوق على أساس تجاري بحت ومستقل.

رسوم التعامل

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم تعامل(سعي) بنسبة ٢.٥٪ من سعر الشراء الخاص بكل أصل عقاري يتم شرائه من قبل الصندوق للأصول التي قد يستحوذ عليها الصندوق مستقبلاً..وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء وإتمام العملية. وتكون مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء الخاصة بكل أصل عقاري. بالنسبة للأصول الحالية وهم إسكان ٤ وإسكان ٥ وإسكان ٦ لن يتقاضى مدير الصندوق أو أي أطراف أخرى رسوم تعامل.

رسوم الأداء

لمدير الصندوق عند التخارج من أي أصل من الأصول العقارية الحصول على رسوم أداء عن ذلك الأصل تبلغ نسبتها ٢٠٪ من العائد الفائض بعد خصم " معدل العائد الداخلي البالغ نسبته ٨٪ من قيمة الأصل العقاري و رسوم التعامل وجميع الرسوم المتعلقة بالعقار مخصوم منها التوزيعات النقدية (صافي الدخل الأصل العقاري).

كما هو موضح بالجدول

نسبة الرسوم	عند بيع الأصل بعد خصم معدل العائد الداخلي البالغ نسبته ٨٪ من قيمة الأصل العقاري و رسوم التعامل وجميع الرسوم المتعلقة بالعقار، مخصوم منها التوزيعات النقدية (صافي الدخل الأصل العقاري).
صفر	أقل من ٨٪ معدل العائد الداخلي (XIRR)
٢٠٪ من فوق ٨٪ XIRR	أعلى من ٨٪ معدل العائد الداخلي (XIRR)

أتعاب إدارة والصيانة والتسويق

يدفع الصندوق لمدير العقار رسوماً سنوية ("عقد الإدارة والصيانة والتسويق ") أتعاب عقد الإدارة والصيانة والتسويق، فيما يخص برج إسكان ٤ لن يتم دفع أي رسوم خلال الخمس سنوات الأولى من عقد التأجير وإدارة الأملاك لمدير العقار (إسكان للتنمية والاستثمار)، وفيما يخص برج إسكان ٥ لن يتم دفع أي رسوم خلال الأربع سنوات الأولى من عقد التأجير وإدارة الأملاك لمدير العقار (إسكان للتنمية والاستثمار)، وفيما يخص برج إسكان ٦ لن يتم دفع أي رسوم خلال الخمس سنوات الأولى من عقد التأجير وإدارة الأملاك لمدير العقار (إسكان للتنمية والاستثمار)، وفي حال تمديد العقد مع إسكان للتنمية والاستثمار سيتم رفع الإيجار بنسبة ١٠٪ بعد ذلك لكلا البرجين. وفي حال قيام أي من الطرفين بإلغاء عقد الإيجار بعد انتهاء المدة الأولية، تتعهد وتلتزم إسكان بتسليم العين بنفس حالة الاستلام (من دون أي عيب أو خلل وتشمل دون حصر اللوازم والتركيبات والأثاث والأدوات) ؛ وعليه، فإن إسكان تلتزم – دون قيد أو شرط- بتنفيذ أعمال الإدارة والصيانة والتسويق. ولتجنب أي شك، فإن تطبيق عقد الإدارة والصيانة والتسويق سيكون محصوراً على الفترة اللاحقة لإلغاء عقد الإيجار. ويعتبر هذا البند ملزماً فقط لإسكان دون سيكو المالية (مدير الصندوق السابق) أو الشركة أو الصندوق التي يحق لها أن تقوم بتعيين طرف آخر للقيام بأعمال الإدارة والصيانة والتسويق بعد إلغاء عقد الإيجار من أي من الطرفين. ويفهم الطرفان بأن عقد الإدارة والصيانة والتسويق لا يوجد له أي ارتباط بعقد الإيجار ويعتبر سارياً بعد السنوات الأولية الملزمة وفي حال قامت إسكان بإنهاء عقد الإيجار.

وفيما يلي جدول يبين الأتعاب لعقد الإدارة والصيانة والتسويق :

الأصل	بداية عقد الصيانة	مدة العقد	المبلغ
برج إسكان ٤	يبدأ عقد الإدارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار والبالغة ٥ سنوات وذلك في حالة إلغاء إسكان لعقد التأجير	١٠ سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	٧٪ من إجمالي قيمة عوائد البرج
برج إسكان ٥	يبدأ عقد الإدارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار والبالغة ٤ سنوات وذلك في حالة إلغاء إسكان لعقد التأجير	١١ سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	٧٪ من إجمالي قيمة عوائد البرج
برج إسكان ٦	يبدأ عقد الإدارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار والبالغة ٥ سنوات وذلك في حالة إلغاء إسكان لعقد التأجير	١٠ سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	٧٪ من إجمالي قيمة عوائد البرج

وللتأكيد لن يتم دفع أي رسوم تتعلق بالإدارة والصيانة والتسويق في حال كان المستأجر هو (إسكان للتنمية والاستثمار) طوال فترة عقد الإيجار.

الزكاة

يتعهد مدير الصندوق بتسجيل الصندوق لدى هيئة الزكاة والضريبة والجمارك خلال المدة النظامية. كما يتعهد بتقديم إقرار المعلومات والبيانات التي تطلبها هيئة الزكاة والضريبة والجمارك لأغراض فحص ومراجعة الإقرارات خلال المدة النظامية وتزويد مالكي الوحدات المكلفين بالمعلومات القابلة للنشر واللازمة لحساب الوعاء الزكوي وبإخطار هيئة الزكاة والضريبة والجمارك بانتهاء الصندوق خلال المدة النظامية لذلك. كما يمكن الاطلاع على اللوائح ذات العلاقة بالصناديق الاستثمارية الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك من خلال موقعهم الإلكتروني zatca.gov.sa

٣. المصاريف:

مصاريف الصندوق

يكون الصندوق مسؤولا عن جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المقدمة من الغير مثل المصاريف القانونية والاستشارية والخدمات الإدارية،، والتكاليف الحكومية للهيئات الرقابية، وتكاليف التأمين ذات الصلة وغيرها من الخدمات المهنية بالإضافة إلى مصاريف تطهير الأرباح الغير شرعية إن وجدت. ومن المتوقع ألا تتجاوز مثل هذه المصاريف ما نسبته ٠.٥٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً.

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

المسئولية والالتزامات

لن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسئولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ وكل مطور ومدير عقار والمراقب الشرعي وأعضاء لجنة الرقابة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مستثمر وذلك بخصوص أي خسارة يتعرض لها الصندوق بسبب القيام بأي تصرف يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. وفي هذه الحالة، فإنه يشترط لأي طرف سابق ذكره، والذي يريد أن يستند إلى أحكام هذه الفقرة، أن يكون قد تصرف بحسن نية وبشكل يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

جدول يوضح الرسوم:

#	نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
١	رسوم اشتراك	٢٪	لا ينطبق	يحسب من مبلغ الاشتراك	لا يتكرر
٢	رسوم هيكلة	٠.٢٥٪	لا ينطبق	يحسب من إجمالي قيمة الصندوق	لا يتكرر
٣	رسوم مركز إيداع الأوراق المالية	لا ينطبق	رسم أولي (٥٠,٠٠٠ ريال) بالإضافة إلى (٢) ريالين عن كل مالك وحدات بالصندوق وبحد أقصى (٥٠٠,٠٠٠ ريال)	يحسب من مجموع صافي مجموع مبالغ الاشتراكات.	لا يتكرر
٤	رسوم مركز إيداع الأوراق المالية	لا ينطبق	وسنويا تدفع حسب القيمة السوقية للصندوق حسب القيمة التالية: • من ٠ إلى ١٠٠ مليون يدفع ١٨٠ ألف ريال • من ١٠٠ مليون إلى ٢٠٠ مليون يدفع ٢٢٠ ألف ريال • من ٢٠٠ مليون إلى ٥٠٠ مليون يدفع ٣٠٠ ألف ريال • من ٥٠٠ مليون إلى ٢ مليار يدفع ٤٠٠ ألف ريال • من ٢ مليار إلى ٥ مليار يدفع ٥٠٠ ألف ريال • من ٥ مليار إلى ١٠ مليار يدفع ٦٠٠ ألف ريال • أكثر من ١٠ مليار يدفع ٧٠٠ ألف ريال	يحسب بشكل يومي	سنوي
٥	رسوم الإدراج في تداول	لا ينطبق	رسوم الإدراج الأولي ٥٠,٠٠٠ ريال		لا يتكرر
٦	رسوم الإدراج في تداول	٠.٠٣٪	لا تقل عن (٥٠,٠٠٠ ريال) ولا تزيد عن (٣٠٠,٠٠٠ ريال)	يحسب بشكل يومي من القيمة السوقية للصندوق.	سنوي
٧	رسوم تمويل	١.٥٪	لا ينطبق	يحسب من مبلغ التمويل إن وجد	لا يتكرر

#	نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
٨	أتعاب إدارة صندوق الاستثمار العقاري المقفل المتداول	١٪ من صافي قيمة أصول الصندوق	لا ينطبق	يحسب بشكل يومي بعد خصم المصاريف الثابتة	يخصم بشكل ربع سنوي
٩	رسوم الإدارية	٠.٠٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق	لا ينطبق	يحسب بشكل يومي بعد خصم المصاريف الثابتة	يخصم بشكل ربع سنوي
١٠	رسوم أمين الحفظ	لا ينطبق	١٥٥,٠٠٠	يحسب بشكل يومي بعد خصم المصاريف الثابتة	يخصم بشكل ربع سنوي
١١	مكافأة لجنة الرقابة الشرعية	لا ينطبق	١٨,٧٥٠	يحسب بشكل يومي	يخصم بشكل ربع سنوي
١٢	رسوم الإدراج الأولي	لا ينطبق	٥٠,٠٠٠	يحسب بشكل يومي	يخصم بشكل ربع سنوي
١٣	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	لا ينطبق	٢٠,٠٠٠	يحسب بشكل يومي	يخصم بشكل نصف سنوي
١٤	أتعاب مراجع الحسابات	لا ينطبق	٥٢,٢٥٠	يحسب بشكل يومي	سنويً تحتسب بشكل يومي وتخصم على ٣ دفعات غير متساوية
١٥	رسوم الرقابة	لا ينطبق	٧,٥٠٠	يحسب بشكل يومي	يخصم بشكل سنوي
١٦	ورسوم تداول	لا ينطبق	٥,٠٠٠	يحسب بشكل يومي	يخصم بشكل سنوي
١٧	المصاريف الأخرى	٠.٠٣٪ من صافي قيمة أصول الصندوق	لا ينطبق	يحسب بشكل يومي بعد خصم الرسوم الإدارية وأمين الحفظ ومكافأة أعضاء مجلس الإدارة ولجنة الرقابة الشرعية وأتعاب مراجع الحسابات ورسوم التسجيل والإدراج في تداول	يخصم بشكل ربع سنوي
١٨	رسوم الأداء	يحسب ٢٠٪ فوق ٨٪ من صافي العائد من بيع العقار	لا ينطبق	يحسب شراء العقار مع الرسوم إن وجد (السعي) زائد جميع المصاريف المترتبة على تملك العقار من تثمين ودراسة جدوى وتطوير أو تجديد العقار ناقص العوائد الموزعة طول عمر تملك العقار ناقص سعر البيع العقار	يخصم عند بيع العقار
١٩	أتعاب الإدارة والصيانة والتسويق	لا ينطبق	لا ينطبق	هذه الأتعاب لن تقع على الصندوق إلا في حالة تأجير الأبراج لمستأجر غير إسكان	

جدول الرسوم الافتراضي:

بافتراض أن الاشتراك بمبلغ ١٠ آلاف ريال سعودي وعلى فرضية أن حجم الصندوق ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال والعائد السنوي هو ١٠٪ وبافتراض احتساب رسوم التسجيل في السوق المالية ورسوم الإدراج في "تداول" من القيمة السوقية للصندوق سنوياً أخذت بالحد الأقصى

البيان	التكرار	الأتعاب والرسوم النقدية لكامل الصندوق	نسبة المصاريف على حجم الصندوق	الأتعاب والرسوم النقدية على المستثمر
مبلغ الاشتراك				١٠,٢٠٠.٠٠
رسوم الاشتراك	تدفع مرة واحدة فقط		٪٢.٠٠	٢٠٠.٠٠
رسوم هيكلة	تدفع مرة واحدة فقط		٪٠.٢٥	٢٥.٠٠
رسوم التسجيل في السوق المالية رسم أولي (٥٠,٠٠٠ ريال) بالإضافة إلى (٢)ريالين عن كل مالك وحدات بالصندوق وبحد أقصى (٥٠٠,٠٠٠ ريال)	تدفع مرة واحدة فقط	٥٥٠,٠٠٠	٪٠.٥٥	٥٥.٠٠
رسوم إدراج أولية ٥٠,٠٠٠	تدفع مرة واحدة فقط	٥٠,٠٠٠	٪٠.٠٥	٥.٠٠
صافي مبلغ الاستثمار				٩,٩١٥.٠٠
العائد بنسبة من صافي أصول الصندوق			٪١٠.٠٠	٩٩١.٥
رسوم مركز إيداع الأوراق المالية حسب قيمة السوقية للصندوق من ٥٠٠ مليون إلى ٢ مليار يدفع (٤٠٠,٠٠٠ ألف ريال)	تدفع بشكل دوري	٤٠٠,٠٠٠	٪٠.٤٠	٤٠.٠٠
رسوم الإدراج في "تداول" من القيمة السوقية للصندوق سنويا (بحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وبحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).	تدفع بشكل دوري	٥٠,٠٠٠	٪ ٠.٠٥	٥.٠٠
مكافئة لجنة الرقابة الشرعية ١٨,٧٥٠	تدفع بشكل دوري	١٨,٧٥٠	٪٠.٠٢	١.٨٨
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ٢٠,٠٠٠	تدفع بشكل دوري	٢٠,٠٠٠	٪٠.٠٢	٢.٠٠
أتعاب مراجع الحسابات	سنويا تحتسب بشكل يومي وتخصم على ٣ دفعات غير متساوية	٥٢,٢٥٠	٪٠.٠٥	٥.٢٢
رسوم الرقابة ٧,٥٠٠	تدفع بشكل دوري	٧,٥٠٠	٪٠.٠١	٠.٧٥
رسوم تداول ٥,٠٠٠	تدفع بشكل دوري	٥,٠٠٠	٪٠.٠١	٠.٥٠
رسوم المقيّمين	تدفع بشكل دوري	٥٠,٠٠٠	٪٠.٠٥	٥.٠٠
رسوم فحص العقار	تدفع بشكل دوري	٥٠,٠٠٠	٪٠.٠٥	٥.٠٠
رسوم تأمين	تدفع بشكل دوري	٧٥,٠٠٠	٪٠.٠٨	٧.٥٠
رسوم التمويل ١.٥٠٪ (لن يخصم إلا عند أخذ تمويل من البنك)	تدفع مرة واحدة فقط		٪٠.٠٠	-
رسوم الأداء ٢٠٪ فوق ٨٪ من صافي العائد من بيع العقار (لن يخصم الا في حالة بيع العقار)	تدفع مرة واحدة فقط		٪٠.٠٠	-
أتعاب الإدارة والصيانة والتسويق هذه الأتعاب (لن يخصم على الصندوق إلا في حالة تأجير الأبراج لمستأجر غير إسكان)	تدفع بشكل دوري		٪٠.٠٠	-
المصاريف الأخرى	تدفع بشكل دوري		٪٠.٢٨	٢٨.١٢
إجمالي الرسوم من الأصول			٪١.٠١	١٠٠.٩٧
صافي الأصول				١٠,٩٠٦.٥٠
أتعاب إدارة الصندوق	تدفع بشكل دوري		٪١.٠٨	١٠٨.٠٦

البيان	التكرار	الأتعاب والرسوم النقدية لكامل الصندوق	نسبة المصاريف على حجم الصندوق	الأتعاب والرسوم النقدية على المستثمر
رسوم الإدارية	تدفع بشكل دوري		٪٠.٠٥	٥.٤٥
رسوم أمين الحفظ	تدفع بشكل دوري	١٥٥,٠٠٠	٪٠.١٦	١٦.٠٠
إجمالي الرسوم من صافي الأصول			٪٢.٣٣	٢٣٣.٤٠
صافي مبلغ الاستثمار نهاية السنة				١٠,٥٤٠.٦٧

يقر مدير الصندوق أن جدول الرسوم المذكور في الجدول أعلاه يشمل على جميع الرسوم المفروضة على الصندوق، وأن مدير الصندوق سيتحمل أي رسم لم يذكر بالجدول الرسوم.

١٥ | التأمين

سيقوم مدير الصندوق بالتأكد من وجود تأمين يغطي جميع الأصول والعقارات التي يملكها الصندوق، وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تنطبق على العقار، وبتكلفة التغطية المناسبة، مع تطبيق أفضل الممارسات المهنية. التأمين ضد خسائر معينة، مثل تلك التي تنتج ومن الممكن أيضا عن العواصف أو الفيضانات أو الزلازل، مع مراعاة بعض القيود، من بينها الخصومات الكبيرة أو السداد التشاركي وقيود وثائق التأمين والتأخر في تحصيل المطالبات.

١٦ | أصول الصندوق

أ. آلية تسجيل أصول الصندوق

يقوم الصندوق بتعيين أمين الحفظ للاحتفاظ بملكية أصول الصندوق وذلك بتسجيل ملكية الأصول باسم أمين الحفظ لصالح الصندوق من خلال إنشاء شركة ذات غرض خاص أو أكثر من قبل أمين الحفظ لتسجيل أصول الصندوق لأجل التفريق بين ملكية الأصول المملوكة من قبل الصندوق وتلك المملوكة من قبل أمين الحفظ

ب. تفاصيل تقييم أصول الصندوق:

١. أسماء المقيمين المعتمدين:

- المقيم الأول: شركة قيم للتقييم العقاري
- المقيم الثاني: شركة إسناد للتقييم العقاري

٢. كيفية تقييم أصول الصندوق العقارية:

يقوم الإداري بتثمين أصول الصندوق العقارية استناداً إلى تقييم معد من قبل مثمنين اثنين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وبحسب الترتيبات القائمة، يكونوا المثمنين هما (شركة قيم للتقييم العقاري) و(شركة إسناد للتقييم العقاري) ويحق لمدير الصندوق تغيير أو تعيين أي مثمن جديد للصندوق دون أي إشعار مسبق لمالكي الوحدات. ويتم التعيين المذكور من قبل مدير الصندوق آخذاً بعين الاعتبار مسؤوليته الائتمانية تجاه مالكي الوحدات.

وتكون قيمة إجمالي أصول الصندوق هي مجموع كافة الأصول العقارية، والنقدية، والأرباح المتراكمة، وذمم مدينة أخرى والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات إضافةً إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق. ولأغراض تحديد صافي قيمة الأصول، يحسب المدير الإداري متوسط التثمينين

يقوم مدير الصندوق، قبل شراء أي أصل للصندوق أو بيعة، بالحصول على تثمين من مثمنين اثنين مستقلين على ان يكونا أعضاء أساسيين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين "تقييم" ويتمتعان بالخبرة والنزاهة ومعرفة النشاط العقاري والمنطقة محل الاستثمار، على ألا يكون قد مضى على إعداد تقارير التثمين أكثر من ثلاثة أشهر.

٣. قيمة تقييم كل أصل:

تم تقييم أصول الصندوق من قبل مثمنين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حسب الجدول الموضح أدناه. وقد تم اعتماد شراء برج إسكان ٤ بمبلغ١٩٠,٠٠٠,٠٠٠ريال سعودي وبرج إسكان ٥ بمبلغ ١٨٢,٤٠٠,٠٠٠ ريال سعودي وبرج إسكان ٦ بمبلغ ٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال سعودي :

التفصيل	برج إسكان ٤ (ريال سعودي)	برج إسكان ٥ (ريال سعودي)	برج إسكان ٦ (ريال سعودي)
تقييم وايت كيوبز	١٩٣,١٧٠,٠٠٠	١٨٢,٤٠٠,٠٠٠	٢٠٤,٠٨٠,٧٦٩
تقييم سنشري ٢١	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٥,٠٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٥١,٩٢٣
متوسط التقويم	١٩١,٥٨٥,٠٠٠	١٨٣,٧٠٠,٠٠٠	٢٠٢,٠٦٦,٣٤٦
سعر الشراء	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٨٢,٤٠٠,٠٠٠	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠

٤. عدد مرات التثمين وتوقيته

يقوم مدير الصندوق بتثمين أصول الصندوق من خلال تعيين مثمنين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

ج. الإعلان عن صافي الوحدة:

يقوم مدير الصندوق بالإعلان عن صافي قيمة أصول الصندوق لكل وحدة خلال ٣٠ يوم من التقييم ذي العلاقة ويتم إخطار مالكي الوحدات بصافي قيمة الأصول لكل وحدة من خلال التقارير الدورية وتكون هذه المعلومات متاحة على الموقع الإلكتروني للسوق وموقع مدير الصندوق.

د. جدول التقييم:

الأصل العقاري	تقييم وايت كيوبز	تقييم سنشري ٢١	معدل التقييمات	سعر الشراء
برج إسكان ٤	١٩٣,١٧٠,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠	١٩١,٥٨٥,٠٠٠	١٩٠,٠٠٠,٠٠٠
برج إسكان ٥	١٨٢,٤٠٠,٠٠٠	١٨٥,٠٠٠,٠٠٠	١٨٣,٧٠٠,٠٠٠	١٨٢,٤٠٠,٠٠٠
برج إسكان ٦	٢٠٤,٠٨٠,٧٦٩	٢٠٠,٠٥١,٩٢٣	٢٠٢,٠٦٦,٣٤٦	٢٠٠,٠٠٠,٠٠٠

١٧ | مجلس الإدارة

يقر مدير الصندوق يفيد بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق المرشحين 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 قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

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

أ. أسماء أعضاء مجلس الإدارة :

سوف يتألف مجلس إدارة الصندوق من أربعة أعضاء يعينهم مدير الصندوق منهم اثنين مستقلين. ويتم الإعلان عن أي تعديل في تشكيل مجلس إدارة الصندوق على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية "(تداول.)"

ويتألف مجلس إدارة الصندوق من الأعضاء التالية أسماؤهم:

السيد/ عبد العزيز بن عبد الله الحميد – رئيس مجلس إدارة الصندوق (عضو غير مستقل)

يتمتع الأستاذ/ عبد العزيز بخبرة قيادية واسعة تمتد لعدة سنوات في المجالات التجارية والعقارية والاستثمارية. يشغل حالياً عدداً من المناصب البارزة، من أهمها: مؤسس ورئيس مجلس إدارة شركة رؤوم التجارية، ورئيس مجلس إدارة الشركة السعودية للأسماك، ورئيس مجلس إدارة شركة القصيم القابضة بالإضافة إلى رئاسته لعدد من الشركات العاملة في مجالات متنوعة.

كما شغل سابقاً عضوية عدد من المجالس واللجان المحلية والإقليمية، من أبرزها عضوية مجلس منطقة القصيم واللجنة الاقتصادية بالمنطقة ورئاسة مجلس إدارة غرفة القصيم وعضوية مجلس الغرف السعودية، ورئاسة لجنة الاستثمار في مجلس الغرف السعودية إضافةً إلى لجان تُعنى بتنمية الاستثمار والتوطين بمنطقة القصيم. وشارك في تطوير العمل الرياضي في منطقة القصيم شارك أيضا في إعداد دراسات متخصصة بقطاعي الإسكان والعقار في المملكة، كما رعى وشارك في العديد من الفعاليات والمنتديات وورش العمل والمعارض والمؤتمرات داخل المملكة وخارجها، وشارك ضمن وفود رسمية خارجية تمثل المملكة في مجالات اقتصادية وتنموية.

السيد/ سعود بن عثمان الرشودي – عضو مجلس إدارة الصندوق (عضو غير مستقل)

يتمتع الأستاذ/ سعود بخبرة واسعة في مجالات العقار والمصارف والاستثمار. يشغل حالياً منصب مستشار في شركة تي إم جي للتطوير العقاري منذ عام ٢٠٢٣م، وعضو لجنة الاستثمار بشركة الوساطة المالية وساطة كابيتال منذ يوليو ٢٠١٤م، وعضو مجلس إدارة صندوق الواحة ريت. عمل سابقاً في مؤسسة الراجحي المصرفية.

يحمل الأستاذ/ سعود درجة الماجستير في الجودة الشاملة وإدارة الأداء من جامعة برادفورد في المملكة المتحدة، ودرجة البكالوريوس في الاقتصاد من جامعة الملك سعود. كما حضر العديد من الدورات التدريبية المتخصصة في مجالات العقارات والمصارف، مكافحة غسيل الأموال، المحاسبة، التمويل، والقانون داخل المملكة وخارجها. شارك في تأسيس وتطوير عدد من الشركات والمشاريع العقارية المتنوعة، ويشغل عضوية مجالس إدارات شركات وصناديق استثمارية.

السيد/ عبد العزيز بن ناصر السريع – عضو مجلس إدارة الصندوق (عضو مستقل)

يتمتع الأستاذ عبد العزيز بخبرة تمتد لأكثر من ثلاثة عقود في المجالات الصناعية والتجارية، حيث أسهم في تطوير وتحويل مجموعة السريع التجارية الصناعية من شركة عائلية إلى شركة مساهمة مدرجة في السوق المالية السعودية. يشغل حاليًا منصب رئيس مجلس إدارة شركة عبد العزيز السريع الاستثمارية وعضو مجلس إدارة في عدد من الشركات الصناعية والتجارية، منها شركة الراية المتميزة للصناعة وشركة اتحاد مصانع الأسلاك ومجموعة الرائدة التجارية الصناعية. شغل سابقًا عضوية مجلس إدارة الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة، والغرفة التجارية الصناعية بجدة، وكان نائبًا لرئيس اللجنة الوطنية الصناعية بمجلس الغرف السعودية، وعضوًا في عدد من اللجان الصناعية والمجتمعية. يحمل الأستاذ عبد العزيز درجة الماجستير في التسويق، وشارك في العديد من البرامج المتخصصة في القيادة والحوكمة وتطوير المشاريع الصناعية، إلى جانب إسهاماته في دعم المبادرات الاجتماعية والخيرية داخل المملكة.

السيد/ عبد المحسن يحيى الجهيمي – عضو مجلس إدارة الصندوق (عضو مستقل)

يتمتع الأستاذ عبد المحسن بخبرة تمتد لأكثر من ثلاثين عامًا في المجالات الأمنية والإدارية والاستثمارية، خصوصًا في القطاعين العقاري والمالي. يشغل حاليًا منصب الرئيس التنفيذي لشركة إشبورن السابِق للاستثمار، ومؤسس وعضو مجلس إدارة في شركة نماء الثروات للاستثمار، وعضوًا في عدد من مجالس إدارات الشركات والصناديق الاستثمارية داخل المملكة وخارجها.

شغل سابقًا مناصب تنفيذية وإدارية في عدد من الشركات، منها شركة السابق للاستثمار وشركة دار قباء للتطوير العقاري، كما عمل بوزارة الداخلية في الأمن العام. يحمل الأستاذ عبد المحسن درجة الماجستير في التشريع الإسلامي، وبكالوريوسًا في العلوم الأمنية والدعوة والإعلام، ودبلومًا في اللغة الإنجليزية، وشارك في العديد من البرامج وورش العمل في مجالات الإدارة والتطوير والاستثمار العقاري

ب. أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق

أتعاب الأعضاء المستقلين لمجلس إدارة الصندوق لا تتجاوز مبلغ ١٠,٠٠٠ ريال سعودي كحد أقصى لكل عضو مستقل سنوياً بمعدل خمسة ألاف ريال سعودي وذلك عن كل اجتماع يحضرونه.

ج. المسئوليات

يقع على عاتق أعضاء مجلس إدارة الصندوق المسئوليات الآتية:

- ضمان قيام مدير الصندوق بمسئولياته بالطريقة التي تحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام ولائحة صناديق الاستثمار العقاري وقرارات لجنة الرقابة الشرعية وتعليمات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة؛
- اعتماد العقود الجوهرية والقرارات والتقارير المتعلقة بالصندوق بما في ذلك، على سبيل المثال وليس الحصر، اتفاقيات التطوير واتفاقيات الحفظ واتفاقيات التسويق وتقارير التقييم؛
- اعتماد هذه الشروط والأحكام وأي تعديلات عليها؛
- اعتماد أي تعارض في المصالح يتم الإفصاح عنه من جانب مدير الصندوق؛
- اعتماد تعيين مراجع الحسابات للصندوق الذي يسميه مدير الصندوق؛
- الاجتماع مرتين على الأقل سنوياً مع مسئول الالتزام التابع لمدير الصندوق ومسئول الإبلاغ عن جرائم مكافحة غسل الأموال/مكافحة الإرهاب لضمان امتثال مدير الصندوق للقواعد واللوائح المعمول بها؛
- ضمان إفصاح مدير الصندوق عن كافة المعلومات الجوهرية إلى مالكي الوحدات وغيرهم من المعنيين؛
- العمل بحسن نية وبالعناية المعقولة لتحقيق مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

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

د. الصناديق الأخرى المدارة من قبل أعضاء مجلس إدارة الصندوق

لا يدير حالياً أي من أعضاء مجلس إدارة صندوق أي صندوق استثمار آخر في المملكة العربية السعودية (بما في ذلك صناديق الاستثمار العقاري المتداولة)، باستثناء ما يلي:

اسم عضو مجلس الإدارة	اسم الصندوق	مدير الصندوق
السيد/ سعود بن عثمان الرشودي	صندوق الواحة ريت	شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

هـ. مؤهلات الأعضاء

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

- غير خاضعين لأي إجراءات إفلاس أو تصفية؛ ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش؛ ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تأهلهم ليكونوا أعضاءً بمجلس إدارة الصندوق

و. إقرار مدير الصندوق فيما يتعلق باستقلالية أعضاء المجلس المستقلين:

كما يقر مدير الصندوق بأن أعضاء المجلس المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها

١٨ | مدير الصندوق

أ. اسم مدير الصندوق والمدير الإداري

مدير الصندوق

مدير شركة الوساطة المالية " وساطة كابيتال "

شارع العليا

العنوان المختصر (RHGA7459)

الرياض ١٢٢٨٣

المملكة العربية السعودية

هاتف: ٤٠٦٧ ٤٩٤ ١١ ٩٦٦+

فاكس: ٤٢٠٥ ٤٩٤ ١١ ٩٦٦+

الموقع الإلكتروني:www.wasatah.com.sa

ب. مدير الصندوق مؤسسة سوق مالية مرخص لها

شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) هي شركة مساهمة سعودية مقفلة مسجلة وفقاً لأنظمة المملكة سجل تجاري رقم (٧٠٠١٥٠٦٣٥٦)، وهي مرخصة من الهيئة "كمؤسسة سوق مالية" بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية بموجب الترخيص رقم (٠٨١٢٥-٣٧).

ج. خطاب صادر عن مدير الصندوق

لا ينطبق حيث سبق وأن تم طرح وحدات الصندوق والاستحواذ على الأصول العقارية.

د. مهام مدير الصندوق

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

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

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

ب. وضع إجراءات اتخاذ القرارات التي ينبغي إتباعها عند تنفيذ القضايا الفنية والإدارية لأعمال الصندوق؛

ج. إطلاع هيئة السوق المالية السعودية حول أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق؛

د. الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح السارية في المملكة العربية السعودية المتعلقة بعمل الصندوق؛

هـ. إدارة أصول الصندوق بشكل يحقق مصلحة المستثمرين وفقاً للشروط والأحكام؛

و. ضمان قانونية وسريان جميع العقود المبرمة لصالح الصندوق؛

ز. تنفيذ استراتيجيات الصندوق الموضحة في هذه الشروط والأحكام؛

ح. الترتيب والتفاوض وتنفيذ وثائق تسهيلات الدين المتوافقة مع ضوابط الاستثمار الشرعية نيابة عن الصندوق؛

ط. تعيين لجنة رقابة شرعية للصندوق والحصول على موافقتهم أن هذه الشروط والأحكام متوافقة مع ضوابط الاستثمار الشرعية؛

ي. الترتيب والتفاوض وتنفيذ عقود مدراء الأملاك ومدراء تشغيل العقارات بالنيابة عن الصندوق؛

ك. الإشراف على أداء الأطراف التي يتعاقد معها الصندوق من الغير؛

ل. ترتيب تصفية الصندوق عند انتهائه؛

م. تزويد مجلس إدارة الصندوق بجميع المعلومات اللازمة المتعلقة بالصندوق لتمكين أعضاء المجلس أداء مسؤولياتهم بشكل كامل؛

ن. التشاور مع مجلس إدارة الصندوق لضمان الامتثال للوائح هيئة السوق المالية وهذه الشروط والأحكام.

كما يتحمل مدير الصندوق المسئولية عن أي خسائر يتكبدها الصندوق كنتيجة لإهمال مدير الصندوق الجسيم أو سوء سلوكه المتعمد.

هـ. بيان الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله

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

١. توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط الإدارة دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.

٢. إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط الإدارة أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة.

٣. تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الإدارة.

٤. إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالالتزام بنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.

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

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

٧. أي حالة أخرى ترى الهيئة بناءً على أسس معقولة أنها ذات أهمية جوهرية.

- يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأي من الحالات الوارد ذكرها أعلاه خلال يومين من تاريخ حدوثها.
- إذا مارست الهيئة أياً من صلاحياتها وفقاً للفقرة هذه، فيتعين على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى مدير الصندوق البديل وذلك خلال الستين ٦٠ يوم الأولى من تعيين مدير الصندوق البديل.
- إذا عُزل مدير الصندوق فيجب أن يتوقف عن اتخاذ أي قرارات استثمارية تخص الصندوق بمجرد تعيين مدير الصندوق البديل أو في أي وقت سابق تحدده الهيئة.

و. التعارضات الجوهرية في المصالح

لم يحدد مدير الصندوق أي نشاط تجاري أو مصلحة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق من شأنها أن تتعارض مع مصالح الصندوق.

تم تحديد حالات التعارض المحتملة في المصالح بين مدير الصندوق والصندوق في المادة (٢٥) من هذه الشروط والأحكام.

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

ز. وصف لأي تعارض جوهري في المصالح من شأنه التأثير في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق وتنفيذها

لا يوجد

ح. التفويض للغير

يكون مدير الصندوق مسئولاً عن إدارة الصندوق، ويكون مسئولا عن تعيين أي طرف (بما في ذلك تابعيه) للقيام بأي من مسؤولياته المذكورة. ويجوز لمدير الصندوق تعيين الغير لتوفير الخدمات وتفويض صلاحياته للغير من أجل تعزيز أداء الصندوق.

ط. الاستثمار في الصندوق

لن يشترك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح.

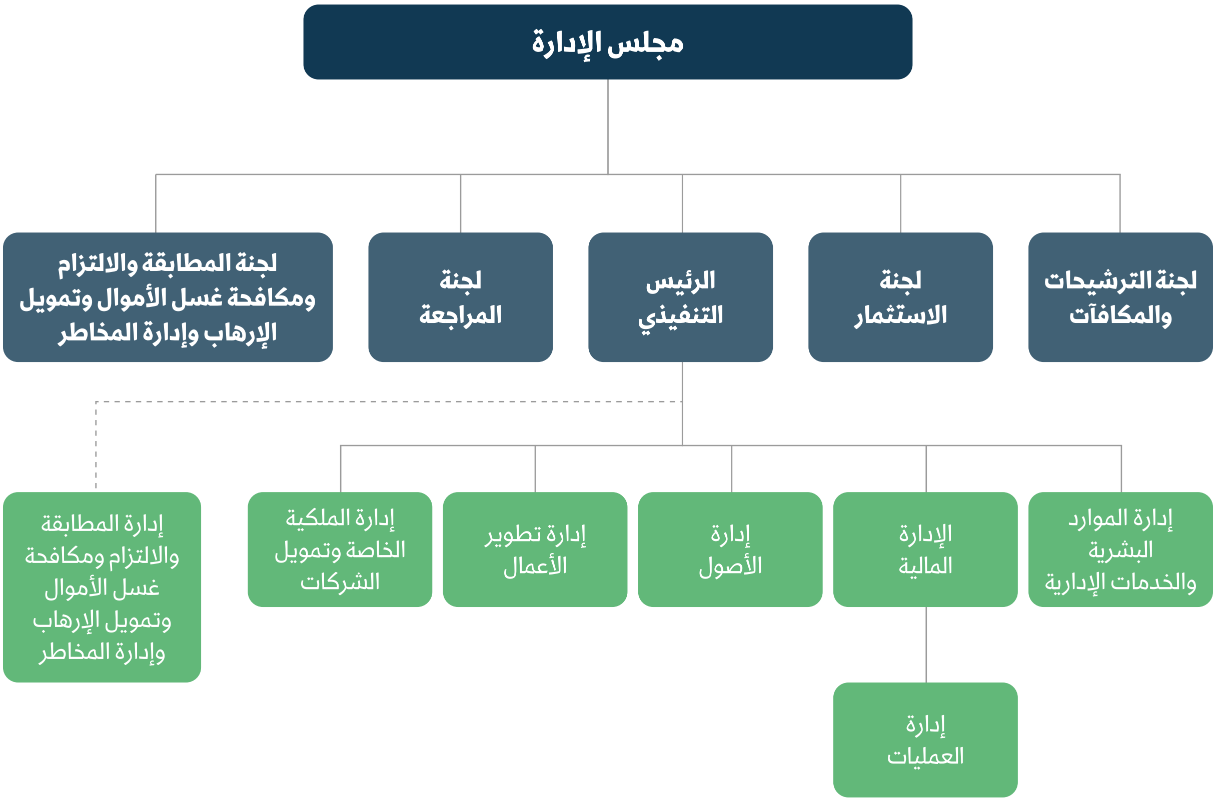
ي. نبذة عن مدير الصندوق وهيكل إدارة الأصول

١. نبذة عن مدير الصندوق:

شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) هي شركة مساهمة سعودية مقفلة بالشراكة الإستراتيجية مع بنك كيناانجا الماليزي الاستثماري، مرخصة من قبل هيئة سوق المال بالتعامل في الإوراق المالية والحفظ وإدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق، وقد تأسست برأس مال مقداره ٢٥٠,٠٠٠,٠٠٠ ريال مدفوع بالكامل، ومركزها الرئيسي في مدينة الرياض.

تكمن رؤية شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) على ترسيخ المفاهيم والقيم المالية والاستثمارية لعملائها ومستثمريها في السوق السعودية والتي تتماشى مع مبدأ الشريعة الإسلامية كما تتطلع لتقديم أحدث ما توصلت إليه التقنية في النماذج المالية والاستثمارية العالمية وفق مبدأ الابتكار وسعيها الدؤوب لتطوير بيئة الاستثمار المحلية وتميز عملائها بما هو جديد ومميز.

الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)



٢. إجمالي قيمة الأصول تحت الإدارة:

تدير شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) حجم استثمارات تزيد عن ٣١٠.٥ مليون ريال سعودي وفقا للقوائم المالية الداخلية المدققة (كما في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٤م) متكونة من صندوق عام وعدد إثنين صناديق خاصة مغلقة وهي كالتالي:

٣.عدد الصناديق وحجمها:

نوع الصندوق	اسم الصندوق
صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية	صندوق الواحة ريت
صندوق خاص مغلق	صندوق وساطة للملكية الخاصة للمأكولات والمشروبات
صندوق خاص مغلق	صندوق وساطة ميتا الصحي

٤. عدد موظفي إدارة الأصول:

عدد موظفي إدارة الأصول كما في ٣١ أكتوبر ٢٠٢٥م هو ٤ موظفين.

١٩ | المستشار القانوني

لا ينطبق حيث سبق وأن تم طرح وحدات الصندوق والاستحواذ على الأصول العقارية.

٢٠ | أمين الحفظ

أ. اسم أمين الحفظ وعنوانه

الاسم: شركة البلاد للاستثمار

العنوان: مبنى ٨١٦٢ طريق الملك فهد الفرعي العليا الرياض ١٢٣١٣-٣٧٠١ المملكة العربية السعودية

الهاتف: ٨٠٠١١٦٠٠٠٢

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

أمين الحفظ مرخص من هيئة السوق المالية كـ "شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم ٣٧- ٠٨١٠٠. وسيقوم أمين الحفظ بتأسيس واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تَكُوْنْ "**شركة ذات غرض خاص**") لتحوز ملكية أصول الصندوق بموجب صكوك نظامية تثبت ملكيتها القانونية للأصول لم تكن مسجلة باسم بنك مقرض. وسوف تحافظ مثل هذه الهيكلة على الكفاءة الضريبية والامتثال النظامي كما ستوفر أقصى قدر من الحماية القانونية للمستثمرين. ولن يكون لأمين الحفظ أي حق أو مطالبة في أصول الصندوق، إلا بصفته كمالك محتمل للوحدات. ولن يكون لدائني أمين الحفظ أي حق في أي من أصول الصندوق.

ب. مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته

يتضمن دور أمين الحفظ، على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

١. حفظ المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق (صكوك الملكيّة، قرارات الاستثمار، جميع العقود الجوهرية، محاضر اجتماعات مجلس إدارة الصندوق، تقارير التثمين، الشروط والأحكام).

٢. تأسيس شركة ذات غرض خاص يكون كيانها القانوني ذات مسؤولية محدودة، بالاسم الذي يقترحه مدير الصندوق وتوافق عليه هيئة السوق المالية السعودية ووزارة التجارة والصناعة وذلك بغرض تسجيل ملكيّة أصول الصندوق العقارية بشكل قانوني لشركة الغرض الخاص.

٣. اتخاذ الإجراءات اللازمة لفصل الأصول عن أي أصول أخرى تخص أمين الحفظ ومنها على سبيل المثل لا الحصر، النص في جميع السجلات ذات العلاقة إلى أن ملكيّة الأصول تعود لصندوق الاستثمار أو مدير الصناديق طبقاً لالتزامات أمين الحفظ بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.

ج. المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرف ثالث

يجوز لأمين الحفظ تكليف طرف ثالث أوأكثر أو أي من تابعيه بالعمل أميناً للصندوق الذي يتولى حفظ أصوله، ويدفع أمين الحفظ أتعاب ومصاريف أي أمين حفظ من الباطن من موارده الخاصة.

ويظل أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماته وفقاً لأحكام اللوائح التنفيذية الصادرة عن الهيئة والشروط والأحكام وعقد تعيينه سواء أدى مسؤولياته وواجباته الواردة فيها بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً.

د. الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ

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

- توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الحفظ دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية
- إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الحفظ أو سحبه أو تعليقه من قبل الهيئة
- تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط الحفظ
- إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل –بشكل تراه الهيئة جوهريا- بالتزام النظام أو لوائحه التنفيذية
- أي حالة ترى الهيئة –بناءا على أسس معقولة- أنها ذات أهمية جوهرية

إذا مارست الهيئة أيا من صلاحياتها وفقا للفقرة (الأولي) من هذه المادة، فيجب على مدير الصندوق المعني تعيين أمين حفظ بديل وفقا لتعليمات الهيئة، كما يتعين علي مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة علي تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلي أمين الحفظ البديل وذلك خلال (٦٠) يوما الأولي من تعيين أمين الحفظ البديل. ويجب علي أمين الحفظ المعزول أن بنقل، حيثما كان ذلك ضروريا ومناسبا ووفقا لتقدير الهيئة المحض إلي أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار ذي العلاقة.

- كما يجوز لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ المعين من قبله بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول ان عزل أمين الحفظ في مصلحة مالكي الوحدات، وعلى مدير الصندوق إشعار الهيئة ومالكي الوحدات بذلك فورا وبشكل كتابي
- يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل له خلال ٣٠ يوماً من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي الصادر وفقاً للفقرة أعلاه. ويجب على أمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل مع مدير الصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل. ويجب عل أمين الحفظ المعزول أن ينقل، حيثما كان ذلك ضروريا ومناسبا، إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بصندوق الاستثمار.

٢١ | مدير التشغيل والصيانة والتسويق ومدير الأملاك والمستأجر

أ. اسم الشركة وعنوانها:

شركة إسكان للتنمية والاستثمار، وعنوانها: برج الصفا الإداري – شارع العزيزية العام – مكة المكرمة

ب. المهام والواجبات ومسؤوليات الشركة:

تشمل مهام شركة إسكان للتنمية والاستثمار حسب التعاقد المبرم معها على:

- تشغيل المباني ومرافقها بشكل دوري ومتابعة تحصيل المبالغ الإيجارية والإدارة اليومية للمستودعات.
- الإشراف على الصيانة العلاجية والصيانة الوقائية الدورية المجدولة.
- تسويق الوحدات بإيجاد مستأجرين للبرج الفندقي لموسم الحج ورمضان ومواسم العمرة وفق الشروط التي يحددها له مدير الصندوق كتابة، وذلك عند نهاية الصندوق أو عند طلب الطرف الأول.

تعتبر الاتفاقية مع مدير التشغيل والصيانة والتسويق مفتوحة المدة، ويتم إنهائها في الحالات التالية:

- بانتهاء مدة الصندوق حسب نشرة الشروط والأحكام.
- يحق لأي من الطرفين إنهاء الاتفاقية خلال مدة الإشعار المحددة بثلاثة أشهر من تاريخ الإشعار والالتزام بتقديم الأسباب من غير تعسف ومنح الفرصة لمعالجة الأسباب.

ج. الإفصاح في حال كانت الشركة التي تتولى الإدارة للأملاك تنوي الاستثمار في الصندوق:

ستقوم شركة إسكان للتنمية والاستثمار بالاشتراك في الصندوق بنسبة ٧٠٪ كحد أقصى من إجمالي قيمة أصول الصندوق كحصص عينية، والتي تساوي (٤٠٠,٦٨٠,٠٠٠) ريال سعودي بما يعادل (٤٠,٦٨٠,٠٠٠) وحدة.

٢٢ | مراجع الحسابات

أ. اسم مراجع الحسابات وعنوانه:

الاسم: شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية - EY

العنوان: برج الفيصلية – الدور الرابع عشر- طريق الملك فهد

ص.ب ٢٧٣٢، الرياض ١١٤٦١، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.ey.com

ب. مهام مراجع الحسابات وواجباته ومسؤولياته

فيما يلي أهم مهام مراجع الحسابات وواجباته ومسؤولياته التي سيقوم بها فيما يتعلق بمراجعة بيانات الصندوق:

١. فحص القوائم المالية النصف سنوية غير المراجعة للصندوق.

٢. فحص القوائم المالية السنوية للصندوق وإعطاء الرأي القانوني حول مدى مطابقة المعايير المحاسبية المستخدمة في إعداد القوائم المالية للصندوق لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٣. إعطاء المشورة المحاسبية حول المعالجة المحاسبية الصحيحة للعمليات المالية في الصندوق.

٤. التأكد من أن العمليات المالية في الصندوق تمت وفق السياسات والإجراءات الصحيحة والمعتمدة للصندوق.

٥. تدقيق العمليات المالية للصندوق والتأكد من صحة معالجتها المحاسبية وأنها تمت وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين.

٦. إعداد القوائم المالية للصندوق باللغة العربية وبشكل نصف سنوي على الأقل وتفحصها وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمراجعين والمحاسبين، ويجوز إعداد نسخ إضافية بلغات أخرى، وفي حال وجود أية تعارض بين تلك النسخ، يؤخذ بالنص العربي.

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

٢٣ | القوائم المالية

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

يتم إعداد البيانات المالية للصندوق بواسطة مدير الصندوق وذلك بشكل نصف سنوي (بيانات غير مدققة) وبشكل سنوي (بيانات مدققة) وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين. ويتم تدقيق البيانات المالية السنوية من قبل مراجع الحسابات. وتتم مراجعة البيانات المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم توفيرها لهيئة السوق المالية بمجرد اعتمادها ويتم توفيرها لمالكي الوحدات خلال ٣٠ يوماً على الأكثر من نهاية الفترة التي تغطيها البيانات المالية غير المدققة وثلاثة أشهر من نهاية الفترة التي تغطيها البيانات المالية المدققة، وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق المالية السعودية "تداول".

إن القوائم المالية الأولية والسنوية ستكون متاحة لحملة الوحدات مجانا عند طلبها من قبل مالكي الوحدات.

٢٤ | تعارض المصالح

قد ينشأ أو يقع تعارض في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له ومديريه ومسئوليه وموظفيه ووكلائه من جهة أخرى، وغيره من الصناديق التي يقومون برعايتها أو إدارتها. إذا كان لدى مدير الصندوق تعارض جوهري في المصالح مع الصندوق، فعليه أن يفصح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وسوف يحاول مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق حل أي تعارض في المصالح عن طريق توخي الحكمة وحسن النية وأخذ مصالح الأطراف المتضررة ككل بعين الاعتبار.

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

١. استثمارات مشابهة لاستثمارات شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

تدير شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) ويتوقع أن تستمر في إدارة حسابات خاصة بها واستثمارات وحسابات ذات أهداف مماثلة كلياً أو جزئياً لأهداف الصندوق، ومنها برامج استثمار جماعي أخرى يمكن أن تديرها أو ترعاها شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) والتي قد يكون لها أو لإحدى الشركات الزميلة لها حصة فيه.

بالإضافة إلى ذلك، وفي حدود القيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، يمكن لشركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) والشركات التابعة لها أن تدير مستقبلاً صناديق استثمارية خاصة أو استثمارات جماعية وأن تتولى دور مدير الصندوق أو مدير الاستثمار أو الشريك العام في تلك الصناديق أو الاستثمارات، والتي يمكن أن يستثمر واحد أو أكثر منها في عقارات مشابهة لتلك التي يعمل الصندوق على تطويرها، ولكن بشرط أن لا يعيق ذلك الاستثمار الآخر نجاح الصندوق.

٢. تعارض المصالح فيما يتعلق بالمعاملات مع مدير الصندوق والشركات التابعة له

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو مسؤوليه أو مدرائه أو الشركات التابعة له أو كيانات أخرى تمتلك فيها شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) مصالح مباشرة أو غير مباشرة. فعلى سبيل المثال، قد تقدم بعض الشركات التابعة لمدير الصندوق خدمات للصندوق. وسيتم إبلاغ مجلس إدارة الصندوق بجميع المعاملات التي تتم بين الصندوق ومدير الصندوق ومسؤوليه ومدرائه والشركات التابعة له والكيانات التي تملك فيها شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) مصلحة مباشرة أو غير مباشرة.

٣. مجلس الإدارة

يقوم مجلس الإدارة بالإشراف على أي تعارض للمصالح وتسويته. واعتباراً من تاريخ الشروط والأحكام هذه، يكون مجلس الإدارة مكون من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق. ويكون على أعضاء مجلس الإدارة واجب بذل العناية تجاه المستثمرين في الصندوق، وذلك بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالإضافة إلى بذل أقصى جهد ممكن لحل تعارض المصالح بحسن النية، كما يرونه مناسباً. ويلتزم عضو مجلس الإدارة المرتبط في تعارض المصالح بعدم التصويت على أي قرار يخص هذا التعارض.

آلية تفادي تعارض المصالح لأعضاء مجلس إدارة الصناديق :

- يقوم مدير الصندوق بإدارة تعارض المصالح لمجلس إدارة الصندوق وفقا للائحة مؤسسات السوق المالية ولوائح صناديق الاستثمار وأي لوائح ذات صلة بهيئة السوق المالية تتعلق بإدارة تعارض المصالح.
- مدير الصندوق سيتجنب ولن يتدخل في أي نشاط تجاري هام بين أعضاء مجلس إدارة الصندوق (أو اقاربهم المباشرين) أو الصندوق.
- سيحرص مدير الصندوق على الطلب من أعضاء مجلس الإدارة بتزويده بجميع نشاطاتهم التجارية المرتبطين بها حالياً. وهذه المعلومات سيتم طلبها وتحديثها سنوياً.

- إذا قرر مدير الصندوق أن هنالك مسألة تتطلب موافقة مجلس الإدارة وتتضمن هذه المسألة نشاطاً لأحد أعضاء مجلس الإدارة أو أقاربه المباشرين، فإن مدير الصندوق سيطلب من هذا العضو الامتناع عن المشاركة والتصويت في هذه المسألة.
- سيحرص مسؤول المطابقة والالتزام على المشاركة في أي قرار يتطلب إدارة تعارض المصالح بين أعضاء مجلس الإدارة للصندوق أو بين أطراف ذوي علاقة وبين أعضاء المجلس

٤. المعاملات الخاصة بالأطراف ذوي العلاقة

يمكن أن يقوم الصندوق، من وقت لآخر، بالدخول في تعاملات مع الأطراف ذوي العلاقة والشركات التابعة لتوفير خدمات للصندوق (بما في ذلك الخدمات القانونية والاستشارية) أو لعقار معين. ويتعين أن يتم الإفصاح عن تلك التعاملات إلى مجلس إدارة الصندوق وأن تتم بناءً على شروط السوق القياسية

علماً بأن الصندوق سوف يكون له علاقة مع إسكان للتنمية والاستثمار وهم أطراف ذات علاقة كما هو موضح أدناة:

العلاقة الحالية لإسكان للتنمية والاستثمار قبل تأسيس صندوق العزيزية ريت:

- الطرف البائع لبرج إسكان ٤ وإسكان ٦
- مستثمر بنسبة ٢٠٪ بشكل عيني في صندوق مكة المدر للدخل المدار من قبل سيكو المالية مدير الأملاك والتشغيل لبرج إسكان ٥.
- المستأجر لبرج إسكان ٥
- د. نبيه عبدالرحمن سليمان الجبر عضو غير مستقل لصندوق مكة المدر للدخل المدار من قبل سيكو المالية.

و بعد إغلاق فترة الطرح والإفراغ للصندوق ستكون علاقة إسكان بنحو التالي

- المستأجر ويتضمن عقد الإيجار الالتزام بجميع مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة لبرج إسكان ٤ لمدة خمس سنوات وبرج إسكان ٥ لمدة أربع سنوات وبرج إسكان ٦ لمدة خمس سنوات قابلة لتمديد بموافقة مدير الصندوق وإسكان للتنمية.
- مدير الأملاك والتشغيل والصيانة والتسويق لبرج إسكان ٤ بعد انقضاء مدة خمس سنوات الأولى وبرج إسكان ٥ بعد انقضاء مدة أربع سنوات الأولى وبرج إسكان ٦ بعد انقضاء مدة خمس سنوات الأولى أو عدم تمديد الإيجار لمدد إضافية، وهذا الخيار ملزم لشركة إسكان وغير ملزم لمدير الصندوق.

٥. كيفية تحديد قيمة المحفظة الاستثمارية المبدئية لغايات المساهمة في الصندوق

عين مدير الصندوق مثمنين اثنين مستقلين لتحديد قيمة العقارات المكونة للمحفظة الاستثمارية المبدئية التي على أساسها تم تحديد متوسط القيمة وسعر الشراء للمحفظة الاستثمارية المبدئية. ومن المقرر أن يتم المساهمة في الصندوق عن طريق نقل ملكية المحفظة الاستثمارية المبدئية لتصبح جزءاً من أصول الصندوق وذلك لقاء مبلغ نقدي يدفعه الصندوق للعقارات المكونة للمحفظة الاستثمارية المبدئية. ولتجنب الشك، يعتمد مدير الصندوق على مثمنين اثنين مستقلين لتحديد متوسط قيمة المحفظة الاستثمارية المبدئية من أجل تخفيف من أثر أي تعارض في المصالح بهذا الخصوص.

٦. البنك الممول

لغرض الحصول على تمويل للصندوق،سوف يتباحث مدير الصندوق مع واحد أو أكثر من الممولين في المملكة العربية السعودية.

لا يتضمن الوارد بعالية تفسيراً كاملاً وشاملاً وتلخيصاً لكافة مواطن تعارض المصالح المحتملة التي ينطوي عليها الاستثمار في وحدات الصندوق. لذا فإننا نوصي وبشدة كافة المستثمرين المحتملين السعي للحصول على المشورة المستقلة من مستشاريهم المهنيين و المرخصين من هيئة السوق المالية.

٢٥ | رفع التقارير لمالكي الوحدات

١. الأحداث التي يجب رفع تقارير عنها

يرفع مدير الصندوق تقارير إلى هيئة السوق المالية مباشرة ومالكي الوحدات، من خلال السوق المالية السعودية، ويفصح عن المعلومات التالية على الفور عن طريق الموقع الإلكتروني ودون أي تأخير:

- أي تطور جوهري غير معروف للعامة قد يؤثر على أصول الصندوق أو الأطراف المتعاقدة معه أو مركزه المالي أو المسار العام للعمل أو أي تغيير آخر قد يؤدي إلى الاستقالة الطوعية لمدير الصندوق من منصبه كمدير للصندوق والتي قد تؤثر بشكل معقول على سعر الوحدة أو قد يكون لها تأثير كبير على قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته فيما يتعلق بأدوات الدين؛
- أي معاملة لشراء أحد أصول الصندوق أو بيعه أو تأجيره أو رهنه بسعر يعادل أو يزيد على ١٠٪ من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأحدث بيانات مالية مؤقتة مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- أي خسائر تعادل أو أكبر من ١٠٪ من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأحدث بيانات مالية مؤقتة مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛ و
- أي تغييرات في تشكيل مجلس إدارة الصندوق أو لجانه (إن وجدت)؛
- أي نزاع بما في ذلك أي دعاوي قضائية أو دعاوى تحكيم أو وساطة حيث تكون القيمة المتضمنة تعادل أو أكبر من ٥٪ من صافي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأحدث بيانات مالية مؤقتة مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- أي زيادة أو انخفاض في صافي قيمة أصول الصندوق تعادل أو تزيد على ١٠٪ وفقاً لآخر قوائم مالية نصف سنوية غير مدققة أو قوائم مالية سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- أي زيادة أو انخفاض في إجمالي فوائد الصندوق تعادل أو تزيد على ١٠٪ وفقاً لأحدث بيانات سنوية مدققة؛
- أي معاملة بين الصندوق وبين طرف ذي صلة أو أي ترتيب من خلاله يستثمر الصندوق وطرف ذي صلة في مشروع أو أصل من أجل توفير التمويل للصندوق بمبلغ يعادل أو يزيد على ١٪ من إجمالي إيراد الصندوق وفقاً لأحدث بيانات سنوية مدققة؛
- أي تعطل في أنشطة الصندوق الأساسية يعادل أو يزيد على ٥٪ من إجمالي إيراد الصندوق وفقاً لأحدث بيانات سنوية مدققة؛
- أي تغيير للمحاسب القانوني للصندوق؛
- أي تعيين لأمين حفظ بديل للصندوق؛
- إصدار أي حكم أو قرار أو أمر أو إعلان من جانب أي محكمة أو هيئة تحكيم، سواء في الدرجة الأولى أو الاستئناف، والذي قد يؤثر سلباً على استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله بقيمة إجمالية تتجاوز ٥٪ من صافي قيمة الأصول وفقاً لأحدث بيانات مالية مؤقتة مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- أي تغيير مقترح لإجمالي القيمة المستهدفة للصندوق.

٢. التقارير السنوية

يتولى مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية والإفصاح عنها لمالكي الوحدات من خلال موقعه الإلكتروني. وتتضمن التقارير السنوية المعلومات الآتية:

- الأصول الأساسية التي يستثمر فيها الصندوق؛
- الأصول التي يستهدف الصندوق الاستثمار فيها؛
- توضيح للعقارات المستأجرة وغير المستأجرة فيما يتعلق بإجمالي الأصول التي يمتلكها الصندوق؛
- توضيح مقارن يغطي أداء الصندوق على مدار السنوات المالية الثلاث السابقة (أو منذ نشأة الصندوق) يفسر ما يلي:
  - صافي قيمة أصول الصندوق في نهاية كل سنة مالية؛
  - صافي قيمة الأصول لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية؛
  - أعلى وأدنى صافي قيمة أصول لكل وحدة في نهاية كل سنة مالية؛
  - عدد الوحدات المُصدرة في نهاية كل سنة مالية؛
  - توزيع الدخل لكل وحدة؛
  - معدل نفقات الصندوق.
- سِجل أداء يبين ما يلي:
  - إجمالي العائد لمدة سنة وثلاث سنوات وخمس سنوات (أو منذ نشأة الصندوق)؛
  - إجمالي العائد السنوي لكل عام من الأعوام العشرة الماضية (أو منذ نشأة الصندوق)؛
  - جدول يبين الرسوم والأتعاب والعمولات التي تكبدها الصندوق لصالح الأطراف الأخرى على مدار العام. وبالإضافة إلى ذلك، يفصح السجل عن أي ظروف تدعو مدير الصندوق للتنازل عن أي أتعاب أو تخفيضها.
- في حال حدوث تغييرات أساسية خلال الفترة ذات الصلة والتي تؤثر على أداء الصندوق؛
- التقرير السنوي لمجلس إدارة الصندوق والذي يشمل، على سبيل المثال وليس الحصر، الموضوعات التي ناقشها مجلس الإدارة وكذلك القرارات التي أصدرها، بما في ذلك المسائل المتعلقة بأداء الصندوق وتحقيقه لأهدافه؛
- بيان بالعمولات الخاصة التي حصل عليها مدير الصندوق خلال الفترة ذات الصلة يذكر بوضوح غرض العمولات وكيفية استغلالها.
- كما سيتيح مدير الصندوق القوائم الأولية للجمهور بعد فحصها خلال مدة لا تتجاوز ٣٠ يوم من نهاية فترة القوة المالية وسيتيح التقارير السنوية بما فيها القوائم المالية السنوية المراجعة خلال مدة لا تتجاوز ٣ أشهر من نهاية فترة التقرير في الأماكن والوسائل المحددة في شروط وأحكام الصندوق في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق "تداول" أو أي موقع آخر متاح للجمهور حسب الضوابط التي تحددها هيئة السوق المالية

٣. التقارير الدورية

- سيزود مدير الصندوق مالكي وحدات الصندوق بتقارير ربع سنوية خلال مدة لا تتجاوز عشر أيام من نهاية الربع المعني وذلك من خلال موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق بحسب الضوابط التي تحددها هيئة السوق المالية.

٢٦ | اجتماعات مالكي الوحدات

أ. الظروف التي يدعى فيها إلى عقد اجتماع لمالكي لوحدات:

- يجوز لمدير الصندوق، بناءً على مبادرة منه، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات؛ على أن لا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري
- يتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون ١٠ أيام من استلام طلب خطي من أمين الحفظ. ويتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون ١٠ أيام من استلام طلب خطي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذي يملك منفرداً أو يمتلكون مجتمعين ٢٥٪ على الأقل من وحدات الصندوق.

ب. إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع مالكي الوحدات:

- يحق لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع للمستثمرين بمبادرة منه.
- يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع المستثمرين خلال ١٠ أيام من تسلم طلب كتابي من أمين الحفظ.
- تكون الدعوة لعقد اجتماع المستثمرين بإعلان ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية، وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع المستثمرين وأمين الحفظ بمدة لا تقل عن ١٠ أيام ولا تزيد عن ٢١ يوماً قبل تاريخ الاجتماع على أن يتم توضيح تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة في كل من الإشعار والإعلان.
- ويتعين أن يحدد الإعلان والإخطار تاريخ انعقاد الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال المُقترَح. كما يتعين على مدير الصندوق، في نفس وقت إرسال الإخطار إلى مالكي الوحدات فيما يتعلق بأي اجتماع، تقديم نسخة من هذا الإخطار إلى هيئة السوق المالية.
- يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع المستثمرين خلال ١٠ أيام من تسلم طلب كتابي من مالك أو اكثر من المستثمرين الذين يملكون مجتمعين أو منفردين ٢٥٪ على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- لا يكون اجتماع المستثمرين صحيحاً إلا إذا حضره عدد من المستثمرين يملكون مجتمعين ٢٥٪ على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- إذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة أعلاه فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثانٍ بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية وبإرسال إشعار كتابي إلى جميع المستثمرين وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع بمدة لا تقل عن ٥ أيام. ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أياً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.
- يجوز لكل مستثمر تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع المستثمرين.
- يجوز لكل مستثمر الإدلاء بصوت واحد في اجتماع المستثمرين عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
- يجوز عقد اجتماعات المستثمرين والاشتراك في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.
- يكون القرار نافذاً بموافقة المستثمرين الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من ٥٠٪ أو ٧٥٪ (في حال يتطبق) بحسب الحال من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع المستثمرين سواء كان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

ج. طريقة تصويت مالكي الوحدات وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات:

يحق لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات. ويجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات ومداولاتها والتصويت على القرارات من خلال الاجتماعات عبر الهاتف عن بُعد وفقاً للشروط التي تحددها هيئة السوق المالية. إضافةً، تمثل كل وحدة يمتلكها مالك الوحدات صوتاً واحداً في اجتماع مالكي الوحدات ويكون قرار مالكي الوحدات نافذاً رهناً بموافقة مالكي الوحدات الذين يمتلكون أكثر من ٥٠٪ من إجمالي وحدات الصندوق والحاضرين في الاجتماع سواء بصفة شخصية أو من خلال وكيل أو عبر الاجتماع عبر الهاتف عن بُعد.

٢٧ | حقوق مالكي الوحدات

- يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرَح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته ٥١٪ من قيمة الوحدات من خلال قرار صندوق عادي، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
  - التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
  - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
  - التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
  - أي زيادة في إجمالي القيمة المستهدفة للصندوق.
  - التغيير في تاريخ الاستحقاق أو إنهاء الصندوق من خلال قرار صندوق خاص وفقا للائحة صناديق الاستثمار العقاري
  - أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.
- كما يحق للمالكي الوحدات ممارسة كافة حقوقهم المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام بما في ذلك:
  - حق حضور اجتماعات مالكي الوحدات
  - الحصول على التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام
  - الحصول على التقارير الدورية والتحديثات بما يتوافق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري وهذه الشروط والأحكام
  - أي حقوق أخرى تقرها اللوائح والتعليمات ذات العلاقة
  - يحق للمستثمرين الذين يملكون مجتمعين أو منفردين ٢٥٪ على الأقل من قيمة وحدات الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات. يحق لكل مستثمر الإدلاء بصوت واحد عن كل وحدة يملكها في تصويت اجتماع المستثمرين.

٢٨ | معلومات أخرى

أ. مدير العقارات

يقوم مدير الصندوق بتعيين مدير لكل عقار ليكون مسئولاً عن الشؤون الإدارية للعقارات، بما في ذلك وضع قواعد وسياسات الإدارة، ومتابعة دائمة للعقار وشؤون المستأجرين فيها، ومتابعة تحصيل الإيجارات، ومتابعة الصيانة الدورية واستغلال العقار على نحو فعال لتحقيق أفضل العوائد. ويحق لمدير الصندوق تغيير مدير العقار من وقت لآخر بناءً على أدائه. ولتجنب الشك، يحق لمدير الصندوق أن يكون مدير العقار أو أن يقوم بتعيين شركة تابعة له لتكون مدير عقار لواحد أو أكثر من أصول الصندوق علما بأن العقارات حاليا تدار من قبل شركة إسكان للتنمية والاستثمار.

ب. العقود الأساسية

تشمل العقود الأساسية لدى الصندوق، ولكن دون حصر، العقود التالية:

- **اتفاقية شراء الأصول**: تنص هذه الاتفاقية على أن يقوم الصندوق من خلال الشركة ذات الغرض الخاص بشراء العقارات من البائع بسعر شراء قدره ٥٧٢,٤٠٠,٠٠٠ مليون ريال سعودي في ٠٠/٠٠/ ٢٠١٧م أو قبل ذلك.
- **اتفاقية إدارة أملاك**: سوف يبرم الصندوق ومدير العقار اتفاقية إدارة أملاك لتعيين مدير العقار بصفة مدير العقارات والذي سيكون مسؤولا عن تحصيل الإيجارات وصيانة مباني العقارات. ويدفع الصندوق عقد الإدارة والصيانة والتسويق لمدير العقار على أساس سنوي. وتخضع هذه الاتفاقية لأنظمة المملكة العربية السعودية. ويحال أي نزاع يتعلق بها إلى المحاكم السعودية.
- **اتفاقية الاستمرارية والإدارة**: يبرم الصندوق و/ أو الشركة ذات الغرض الخاص اتفاق الاستمرارية والإدارة والتي تنص من بين أمور أخرى على أن يبذل البائع أفضل جهوده لتأمين مشترين مناسبين للعقارات خلال ثلاثة (٣) أشهر بعد انتهاء مدة الصندوق.
- **اتفاقية التمويل واتفاقية الضمانات**: من المتوقع أن يبرم الصندوق/ الشركة ذات الغرض الخاص اتفاقية تمويل إسلامي مع الممول من أجل تمويل الاستحواذ على العقار. وسيقدم الصندوق ضمانات وتأكيدات معينة للمؤسسة المالية، بما في ذلك نقل ملكية صك العقار إلى تلك المؤسسة خلال فترة التمويل.
- **اتفاقية الحفظ**: عين مدير الصندوق شركة البلاد للاستثمار للقيام بدور أمين الحفظ لأصول الصندوق. وسوف يقوم أمين الحفظ بإنشاء شركة ذات غرض خاص أو أكثر لتملك العقارات نيابة عن الصندوق. وتخضع هذه الاتفاقية لقوانين المملكة العربية السعودية.
- **اتفاقية الضرائب والملكية**: تبرم كل شركة ذات غرض خاص مع الصندوق اتفاقية تنص على أن الشركة ذات الغرض الخاص سوف تعمل فقط بالنيابة عن الصندوق ولمصلحته وأن الصندوق يتحمل جميع الضرائب و**القيمة المضافة (VAT)** والرسوم والمصاريف الأخرى التي تخص الشركة.
- **الشروط والأحكام**: تنص هذه الشروط والأحكام على الشروط والأحكام الجوهرية المتعلقة بالعمليات التشغيلية للصندوق وهيكل الحوكمة فيه وشروطه القانونية والمالية. ووفقا لهذه الشروط والأحكام فقد تم تعيين شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال) مديراً للصندوق. وعلى كل مستثمر أن يوقع نسخة من هذه الشروط والأحكام قبل أن يستطيع شراء وامتلاك وحدات في الصندوق.
- **اتفاقية الاشتراك**: اتفاقية الاشتراك هي الوثيقة التي تحدد مبلغ الاشتراك الخاص بالمستثمر، والتي تشكل حال قبولها من قبل مدير الصندوق عقدا قانونيا ملزما ويستطيع المستثمر المؤهل بناء عليها شراء الوحدات.

- **اتفاقية التدقيق**: أبرم مدير الصندوق اتفاقية لتعيين شركة إرنست ويونغ للخدمات المهنية بصفة مراجع الحسابات لحسابات الصندوق، ويدفع الصندوق أتعاب مدقق الحسابات بإجمالي مبلغ وقدره ٥٢,٢٥٠ ريال سعودي سنوياً على النحو التالي:
  - أتعاب إصدار القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة) بمبلغ وقدره ١٩,٢٥٠ ريال سعودي؛
  - أتعاب إصدار القوائم المالية (المدققة) بمبلغ وقدره ٣٣,٠٠٠ ريال سعودي.
- **اتفاقية خدمات استشارات قانونية:** ويحق لمدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق أن يبرم من وقت لآخر اتفاقيات مع أطراف أخرى كالمستشارين القانونيين وشركات التأمين وغيرها.
- **اتفاقية لجنة الرقابة الشرعية:** أبرم مدير الصندوق اتفاقية لتعيين دار المراجعة الشرعية بصفة لجنة الرقابة الشرعية للصندوق، وتتقاضى أتعاباً سنوية قدرها (١٨,٧٥٠) ريال سعودي عن السنة الأولى والتي قد تتغير في السنوات القادمة
- **اتفاقية الإيجارات:** سيبرم مدير الصندوق عقود تأجيرية مع شركة إسكان للتنمية والاستثمار لبرج إسكان ٤ لمدة خمسة عشر سنة وبرج إسكان ٥ لمدة أربعة عشر سنة لبرج إسكان ٦ لمدة خمسة عشر سنة.

ج. مزودو الخدمات الآخرون

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

د. إجراءات الشكاوى

في حال كان لدى أي من المستثمرين خلال مدة الصندوق أي استفسارات أو شكاوى بخصوص عمليات الصندوق، على ذلك المستثمر الاتصال بـ

شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)

عن طريق وحدة خدمات العملاء

البريد الإلكتروني: complaints@wasatah.com.sa

هاتف: ٩٦٦١١٤٩٤٤٠٦٧+

هـ. ألية زيادة رأس مال الصندوق

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

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

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

- صافي قيمة أصول الصندوق كما تم تحديده بموجب آخر تثمين لأصول الصندوق.
- سعر السوق لوحدات الصندوق والمعدلات المتوسطة التاريخية.
- القيمة المضافة والمكملة الناتجة عن إصدار الوحدات.
- الظروف السوقية والاقتصادية وحالة القطاع العقاري ومستويات السيولة النقدية.

ويتخذ مدير الصندوق الإجراءات التالية لزيادة رأس المال:

- الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات كما هو محدد في المادة(٢٧) من هذه الشروط والأحكام.
- شرح المبررات حول زيادة رأس المال ومعيار إصدار الوحدات والخطوات الواجب اتخاذها.
- إصدار ونشر قرار الموافقة على زيادة رأس المال بعد الحصول على موافقة الهيئة.

و. المدير الإداري:

شركة الوساطة المالية " وساطة كابيتال "

شارع العليا

العنوان المختصر (RHGA7459)

الرياض ١٢٢٨٣

المملكة العربية السعودية

مركز خدمة العملاء: ٩٦٦١١٤٩٤٤٠٦٧+

الموقع الإلكتروني:www.wasatah.com.sa

يتحمل المدير الإداري مسئولية معالجة طلبات الاشتراك وحساب صافي قيمة أصول الصندوق. ويجوز لمدير الصندوق أن يقوم بتغيير المدير الإداري الخاص بالصندوق من وقت لآخر بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية. ويتم إشعار مالكي الوحدات عند التغيير. ويجوز للمدير الإداري تعيين مديرين إداريين فرعيين من وقت لآخر.

٢٩ | متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق

لا ينطبق

٣٠ | لجنة الرقابة الشرعية

أ. أسماء أعضاء لجنة الرقابة الشرعية ومؤهلاتهم:

تم تعيين شركة دار المراجعة الشرعية من قبل مدير الصندوق كلجنة رقابة شرعية للإشراف وتقديم المشورة بشأن توافق الصندوق مع الضوابط والمعايير الشرعية، تتخذ دار المراجعة الشرعية من الشرق الأوسط مقراً لعملياتها كما تملك شبكة تتألف من ٣٢ مستشاراً شرعياً حول العالم لتغطية الأسواق التي تتركز فيها الأنشطة المتوافقة مع الشريعة الإسلامية مثل: ماليزيا، المملكة العربية السعودية، الجزائر، مصر، قطر، الإمارات، السودان والبحرين.

دار المراجعة الشرعية مرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي من أجل توفير خدمات التدقيق الشرعي، والهيكلة، والمراجعة والاعتماد (الفتوى)،

لجنة الرقابة الشرعية التي سوف تقوم بمراجعة واعتماد مستندات الصندوق وعملياته هي الشيخ محمد أحمد سلطان، كما ستقوم الدار بتعيين فريق التدقيق الشرعي للقيام بأعمال المراجعة الدورية والرقابة الشرعية على أنشطة الصندوق لتؤكد لهيئة الرقابة الشرعية ومجلس إدارته بأن عمليات الصندوق واستثماراته متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية.

الشيخ / محمد أحمد

الشيخ محمد أحمد لديه خبرة تفوق ١٠ سنوات في مجال الاستشارات الشرعية والأكاديمية الخاصة بالتمويل والمصرفية الإسلامية والمتعلقة بإعادة تصميم المنتجات التقليدية، وإعادة هيكلة الصناديق الاستثمارية سواء في البنوك وشركات التأمين وشركات إدارة الأوراق المالية، وقطاع الأسهم والعمل على إيجاد الحلول العملية والدقيقة والفنية من أجل الحصول على الموافقة الشرعية بصورة سريعة ومتقنة، هو جزء من فريق العمل في الدار وذو معرفة بالقانون والفقه الشرعي (فقه المعاملات). بصفته المراجع الشرعي الداخلي للدار فإن عمله يقوم على مساعدة الشركات والمؤسسات المالية لتحسين أنظمتها وهياكلها لتتوافق مع الشريعة الإسلامية، ويساعد العملاء على مراجعة خطط منتجاتهم وإيجاد النظم الإجرائية لهياكلها بما يتوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية وأولويات العمل، كما يعمل على معاونتهم في فهم البنود الأساسية والممارسات المثلى لإدارة المنتجات.

ب. أدوار ومسؤوليات لجنة الرقابة الشرعية:

- مراجعة واعتماد مستندات طرح الصندوق بما في ذلك شروط وأحكام الصندوق وجميع المستندات الأخرى المنفذة تحت مظلة الصندوق، والموافقة على أي تعديل لاحق عليها.
- إعداد المعايير الشرعية التي يتقيد بها الصندوق عند الاستثمار.
- الاجتماع إن تطلب الأمر لمناقشة المسائل المتعلقة بالصندوق.
- الرد على الاستفسارات الموجهة من مدير الصندوق والمتعلقة باستثمارات الصندوق أو أنشطته أو الهيكل الاستثماري والخاصة بالالتزام مع الضوابط والمعايير الشرعية.
- الإشراف والرقابة على أنشطة الصندوق لضمان توافقها مع الضوابط والمعايير الشرعية أو تفويض ذلك إلى جهة أخرى.

وقد قامت لجنة الرقابة الشرعية بمراجعة هذه الشروط والأحكام والموافقة على الهيكل للصندوق وطرح الوحدات. ويكون الصندوق مسؤولاً عن الأجر والنفقات الشرعية الخاصة بما في ذلك اللجنة الشرعية والمدققين والعمليات الرقابة الشرعية والاستثمارات والتمويل لضمان الامتثال للضوابط الشريعة الإسلامية.

في حال كانت أي عائدات أو غيرها من المبالغ التي تلقاها الصندوق لا تتوافق مع الشريعة الإسلامية، يقوم الصندوق اتخاذ الترتيبات اللازمة لتطهير مثل تلك المبالغ وفقا للإجراءات التي تيبعها مدير الصندوق والمعتمدة من قبل المستشار الشرعي من وقت لآخر.

ج. تفاصيل مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية:

يدفع الصندوق للجنة الرقابة الشرعية أتعاب بقيمة ١٨,٧٥٠ ريال سعودي بشكل سنوي فقط لا غير.

٣١ | خصائص الوحدات

سوف يطرح مدير الصندوق وحدات في الصندوق، كلها من نفس الفئة مملوكة لمالكي الوحدات مجتمعين (ملكية مشاعة).

٣٢ | تعديل شروط الصندوق وأحكامه

يقوم مدير الصندوق بتعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً لتقديره رهناً بموافقة مجلس إدارة الصندوق ولجنة الرقابة الشرعية وهيئة السوق المالية، شريطة الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات على أي تغيير أساسي مقترح منصوص عليه في المادة (٢٨) من هذه الشروط والأحكام.

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

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

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

٣٣ | إقرارات مدير الصندوق

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

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

يتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ويقر، بعد أن أجرى كافة التحريات، وحسب علمه واعتقاده، أنه لا توجد أي وقائع أخرى يمكن أن يؤدي عدم تضمينها في هذه الوثيقة إلى جعل أي إفادة واردة فيها مضللة. ولا تتحمل هيئة السوق المالية السعودية والسوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام، ولا يقدمان أي إقرارات أو ضمانات تتعلق بدقتها أو اكتمالها؛ ويخليان مسؤوليتهما صراحة عن أي خسارة قد تقع بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه الشروط والأحكام.

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

٤. كذلك يقر مدير الصندوق على عدم وجود تعارض مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر غير ما هو مفصح عنه بين الأطراف التالية في الأعمال والعقود لكل من برج إسكان ٤ وإسكان ٥ وإسكان ٦ :

الطرف	برج إسكان ٤	برج إسكان ٥	برج إسكان ٦
مدير الصندوق	لا يوجد	أقرت شركة سيكو المالية (مدير الصندوق السابق) بوجود تعارض مصالح بشكل مباشر حيث أن البرج حاليا مملوك لصندوق مكة لمدر للدخل والمدار من قبل مدير الصندوق	لا يوجد
مدير العقار (شركة إسكان للتنمية والاستثمار)	يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر حيث أنه مالك للعقار الحالي	يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر حيث أنه مستأجر للبرج الحالي ويملك وحدات استثمارية تبلغ نسبتها ٣٠٪ من إجمالي وحدات صندوق مكة المدر للدخل. كما أن رئيسها التنفيذي د نبيه بن عبدالرحمن الجبر هو عضو مجلس إدارة في صندوق مكة المدر للدخل.	يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر حيث أنه مالك للعقار الحالي
مالك العقار (شركة إسكان للتنمية والاستثمار)	يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر حيث أنه مالك للعقار الحالي	يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر حيث أنه مستأجر للبرج الحالي ويملك وحدات استثمارية تبلغ نسبتها ٣٠٪ من إجمالي وحدات صندوق مكة المدر للدخل. كما أن رئيسها التنفيذي د نبيه بن عبدالرحمن الجبر هو عضو مجلس إدارة في صندوق مكة المدر للدخل.	يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر حيث أنه مالك للعقار الحالي

الطرف	برج إسكان ٤	برج إسكان ٥	برج إسكان ٦
المستأجر (شركة إسكان للتنمية والاستثمار)	يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر حيث أنه مالك للعقار الحالي	يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر حيث أنه مستأجر للبرج الحالي ويملك وحدات استثمارية تبلغ نسبتها ٢٠٪ من إجمالي وحدات صندوق مكة المدر للدخل. كما أن رئيسها التنفيذي د نبيه بن عبدالرحمن الجبر هو عضو مجلس إدارة في صندوق مكة المدر للدخل.	يوجد تعارض مصالح بشكل مباشر حيث أنه مالك للعقار الحالي
مجلس إدارة الصندوق	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد
مجلس إدارة مدير الصندوق	لا يوجد	لا يوجد	لا يوجد

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

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

٦. يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأي دعاوي إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالنزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

٧. يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين ينطبق عليهم تعريف عضو مجلس إدارة صندوق مستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وسينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق

٨. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير صندوق "العزيزية ريت" يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق. كما يقر مدير الصندوق بأنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق. وسوف يلزم مدير الصندوق أعضاء مجلس الإدارة بإبلاغ المجلس عن مصالحهم الشخصية المباشرة أو غير المباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق على أن يسجل في محضر الاجتماع. وسوف يضمن مدير الصندوق بألا يشترك العضو ذوي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادرة في هذا الشأن.

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

١٠. يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي رسوم أخرى غير الرسوم المذكورة في جدول الرسوم في المادة (١٥) هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق خلال مدة الصندوق دون استثناء، ويُعد مدير الصندوق مسؤول مسؤولية كاملة عن احتساب رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في ذلك الجدول.

١١. يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق، وفي حال عدم إكمال ذلك خلال الفترة المعلنة في ملخص الصندوق من هذه الشروط والأحكام، سيتم إرجاع كامل مبالغ الاشتراك للمستثمرين.

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

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

١٤. يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على في موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من ٥٠٪ أو أكثر من ٧٥٪ حيث ما ينطبق من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فئته
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق المغلق
- التغيير الذي يكون له تأثير في درجة مخاطر الصندوق
- الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق
- أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق المغلق السحر ١١
- التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق المغلق
- التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق
- زيادة إجمالي قيمة وصول الصندوق المغلق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كلاهما
- أي حالات أخرى تقررها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق

١٥. يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين والتابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ ولجنة الرقابة الشرعية ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية ويثبت حسن النية في حال عدم وجود أي تصرف أو قرار أو مراسلات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف وبشكل يعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

١٦. يقر مدير الصندوق بأنه قد بين المقيم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائما لغرض طلب مدير الصندوق وصالح للاستخدام بغرض طرحه طرحا عاما وتضمين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات العقار

٣٤ | النظام المطبق

تُشكل هذه الشروط والأحكام عقداً ملزماً من الناحية القانونية بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاشتراك في الوحدات وشراؤها موافقة ضمنية على هذه الشروط والأحكام.

وتخضع هذه الشروط والأحكام وتُفسر وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة، ونظام السوق المالية والأحكام ذات العلاقة باللوائح التنفيذية الأخرى المعمول بها في المملكة.

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

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

الملحق أ - ملخص الإفصاح المالي

فئة الصندوق	صندوق استثماري عقاري متداول مقفل متوافق مع المعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعينة للصندوق.
محل تسجيل الصندوق	الرياض، المملكة العربية السعودية
أهداف الصندوق	الاستثمار في عقارات مطورة تطويرا إنشائيا، تحقق دخلاً دوريا وتوزع نسبة لا تقل عن ٩٠٪ من صافي أرباح الصندوق. سوف يقوم الصندوق بتوزيع صافي الأرباح مرتين سنويا وذلك في شهر يناير وشهر يوليو من كل سنة ميلادية، وذلك باستثناء الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات الأخرى والتي قد يعاد استثمارها في أصول إضافية أخرى كما يحدده مجلس إدارة الصندوق. ويحق لمدير الصندوق القيام بتوزيعات أخرى خلال السنة في حال كان ذلك من مصلحة مالكي الوحدات.
مدة الصندوق	مدة الصندوق ٩٩ سنة من بداية إدراج الصندوق
مدير الصندوق	شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)
أمين الحفظ	شركة البلاد للاستثمار
العملة الأساسية للصندوق	الريال السعودي
تاريخ الطرح	٢٠١٧/١١/٠١م
تاريخ الإقفال	٢٠١٧/١١/٠٧م
رسوم الاشتراك	٢٪ من مساهمات رأس المال ولمرة واحدة فقط
أتعاب الإدارة	١ ٪ من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً وتحسب أتعاب الإدارة على أساس يومي خلال مدة الصندوق وتسدد في نهاية كل ربع سنة من أصول الصندوق
أتعاب هيكلة رأس المال	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم هيكلة رأس المال بواقع ٠.٢٥٪ تدفع مرة واحدة من إجمالي مبالغ الاشتراكات التي تم جمعها في الطرح الأولي وتخصم من دخل الصندوق في السنة الأولى. أما في حالة جمع أي مبالغ اشتراك أخرى سواء نقدية عن طريق إصدار حقوق الأولوية (أو عينية) فستبلغ رسوم هيكلة رأس المال ١.٥٪ من إجمالي مبالغ الاشتراكات وتدفع فورا بعد إقفال أي عملية جمع لرأس المال. ويشمل ذلك دون الحصر عند شراء أصل عقاري جديد أتعاب المقيمين ودراسة الجدوى والفحص التقني للعقار والدراسة النافية للجهالة قانونيا التي تشمل الصكوك وعقود الإيجار والتصاريح اللازمة مثل تصريح البلديات والدفاع المدني وأي جهة حكومية يتطلب من مدير الصندوق توفيرها وكذلك أتعاب المحامين وأي مصاريف أخرى متعلقة بالعقار الجديد باستثناء أتعاب التعامل رسوم التعامل. لمزيد من المعلومات يرجى قراءة الفقرة (١٥) من هذه الشروط والأحكام.
أتعاب هيكلة التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكلة تمويل بمقدار ١.٥٠٪ من مبلغ التمويل المسحوب من إجمالي مبلغ التسهيلات التي يتم الحصول عليه من قبل الصندوق أو أي تابع له، وذلك لقاء الجهد المبذول في هيكلة وتأمين التمويل المطلوب. وتدفع أتعاب هيكلة التمويل بعد كل سحب من التسهيلات مباشرة.
رسوم التعامل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم تعامل بنسبة ٢.٥٪ من سعر الشراء الخاص بكل أصل عقاري يتم شرائه من قبل الصندوق. وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء وإتمام العملية. وتكون مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء الخاصة بكل أصل عقاري.

أتعاب أمين الحفظ	١٥٥,٠٠٠ ريال سعودي سنويا، وتحسب أتعاب أمين الحفظ على أساس يومي خلال مدة الصندوق وتسدد خلال ١٥ يوما من تاريخ استلام الفاتورة من أصول الصندوق.
رسوم الأداء	لمدير الصندوق عند التخارج من أي أصل من الأصول العقارية الحصول على رسوم أداء تبلغ نسبتها ٢٠٪ من العائد الفائض بعد خصم معدل العائد الداخلي البالغ نسبته ٨٪ من قيمة الأصل العقاري ورسوم التعامل. وجميع الرسوم المتعلقة بالعقار مخصوم منها التوزيعات النقدية (صافي الدخل الأصل العقاري)
عقد الإدارة والصيانة والتسويق	فيما يخص برج إسكان ٤ لن يتم دفع أي رسوم خلال الخمس سنوات الأولى من عقد التأجير وإدارة الأملاك لمدير العقار (إسكان للتنمية والاستثمار)، وفيما يخص برج إسكان ٥ لن يتم دفع أي رسوم خلال الأربع سنوات الأولى من عقد التأجير وإدارة الأملاك لمدير العقار (إسكان للتنمية والاستثمار)، وفيما يخص برج إسكان ٦ لن يتم دفع أي رسوم خلال الخمس سنوات الأولى من عقد التأجير وإدارة الأملاك لمدير العقار (إسكان للتنمية والاستثمار) وفي حال تمديد العقد مع إسكان للتنمية والاستثمار سيتم رفع الإيجار بنسبة ١٠٪ بعد ذلك لكل الأبراج. وفي حال عدم تمديد عقد الإيجار بعد الفترة الإلزامية الأولية يحق لمدير الصندوق بمحض إرادته المطلقة وملزم لشركة إسكان للتنمية والاستثمار أن تقوم شركة إسكان للتنمية والاستثمار بمهام الإدارة والتشغيل والصيانة والتسويق بمقابل أتعاب تبلغ ما نسبته ٧٪ من إجمالي عوائد المشروع نظير أتعاب الإدارة والصيانة والتسويق طيلة فترة نفاذ عقد الإدارة والصيانة والتسويق (للإيضاح: هي الأتعاب تستحق بعد الفترة الأولية الإلزامية). وفي حال قيام أي من الطرفين بإلغاء عقد الإيجار بعد انتهاء المدة الأولية، تتعهد وتلتزم إسكان بتسليم العين بنفس حالة الاستلام (من دون أي عيب أو خلل وتشمل دون حصر اللوازم والتركيبات والأثاث والأدوات) ؛ وعليه، فإن إسكان تلتزم – دون قيد أو شرط- بتنفيذ أعمال الإدارة والصيانة والتسويق. ولتجنب أي شك، فإن تطبيق عقد الإدارة والصيانة والتسويق سيكون محصورا على الفترة اللاحقة لإلغاء عقد الإيجار وبحد أقصى (٥) سنوات من تاريخ انتهاء المدة الأولية. ويعتبر هذا البند ملزما فقط لإسكان دون شركة الوساطة المالية (وساطة كابيتال)أو الشركة أو الصندوق التي يحق لها أن تقوم بتعيين طرف آخر للقيام بأعمال الإدارة والصيانة والتسويق بعد إلغاء عقد الإيجار من أي من الطرفين. ويفهم الطرفان بأن عقد الإدارة والصيانة والتسويق لا يوجد له أي ارتباط بعقد الإيجار ويعتبر ساريا بعد السنوات الأولية الملزمة وفي حال قامت إسكان بإنهاء عقد الإيجار.
رسوم تسجيل السوق المالية السعودية (تداول)	رسم أولي (٥٠,٠٠٠ ريال) بالإضافة إلى (٢)ريالين عن كل مالك وحدات بالصندوق وبحد أقصى (٥٠٠,٠٠٠ ريال).
رسوم إدراج السوق المالية السعودية (تداول)	خدمة الإدراج الأولي (٥٠,٠٠٠ريال) رسوم سنوية ٠.٠٣٪ من القيمة السوقية للصندوق على أن لاتقل عن (٥٠,٠٠٠ ريال) ولا تزيد عن (٣٠٠,٠٠٠ ريال)
رسوم مدقق الحسابات	يدفع الصندوق أتعاب مدقق الحسابات بإجمالي مبلغ وقدره ٥٢,٢٥٠ ريال سعودي على النحو التالي: • أتعاب إصدار القوائم المالية الأولية الموجزة (غير المدققة) بمبلغ وقدره ١٩,٢٥٠ ريال سعودي؛ • أتعاب إصدار القوائم المالية (المدققة) بمبلغ وقدره ٣٣,٠٠٠ ريال سعودي.
رسوم لجنة الرقابة الشرعية	١٨,٧٥٠ ريال سعودي سنويا
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	٥٠٠٠ ريال عن كل اجتماع لكل عضو مستقل والبالغ عددهم عضوين وبحد أقصى ٢٠,٠٠٠ ألف ريال سنويا لكل الأعضاء.
المصاريف الآخرى	يتحمل الصندوق مسؤولية دفع المصاريف الإدارية والمهنية والتشغيلية الأخرى والتي تشمل (ولكن قد لا تقتصر على) أتعاب المدير الإداري أمين الحفظ وأتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق وأتعاب أعضاء الهيئة الشريعة وأتعاب مراجع الحساب والمصاريف المتعلقة برسوم التسجيل في تداول ورسوم الإدراج في تداول إضافة إلى التكاليف يتكبدها الصندوق بهدف الاستحواذ على أصول عقارية على سبيل المثال وليس الحصر، الدراسات النافية للجهالة والتكاليف الاستشارية والقانونية والتثمين. بالإضافة إلى تكاليف التأمين والرسوم والنفقات الحكومية أو البلدية والتنظيمية الأخرى، ويتحمل الصندوق جميع تكاليف ومصاريف الشركات ذات الأغراض الخاصة ذات العلاقة، ومن المتوقع ألا تتجاوز المصاريف الأخرى بحد أقصى نسبة ١٪ من قيمة سعر شراء العقار.

مثال لكيفية احتساب الرسوم:

بافتراض ان الاشتراك بمبلغ ١٠ ألاف ريال سعودي وعلى فرضية أن حجم الصندوق ١٠٠,٠٠٠,٠٠٠ مليون ريال والعائد السنوي هو ١٠٪ وبافتراض احتساب رسوم التسجيل في السوق المالية ورسوم الإدراج في "تداول" من القيمة السوقية للصندوق سنوياً أخذت بالحد الأقصى

		الأتعاب والرسوم النقدية لكامل الصندوق	نسبة المصاريف على حجم الصندوق	الأتعاب والرسوم النقدية على المستثمر
مبلغ الاشتراك				١٠,٢٠٠.٠٠
رسوم الاشتراك	تدفع مرة واحدة فقط		٪٢.٠٠	٢٠٠.٠٠
رسوم هيكلة	تدفع مرة واحدة فقط		٪٠.٣٥	٣٥.٠٠
رسوم التسجيل في السوق المالية رسم أولي (٥٠,٠٠٠ ريال) بالإضافة إلى (٢)ريالين عن كل مالك وحدات بالصندوق وبحد أقصى (٥٠٠,٠٠٠ ريال)	تدفع مرة واحدة فقط	٥٥٠,٠٠٠	٪٠.٥٥	٥٥.٠٠
رسوم إدراج أولية ٥٠,٠٠٠	تدفع مرة واحدة فقط	٥٠,٠٠٠	٪٠.٠٥	٥.٠٠
صافي مبلغ الاستثمار				٩,٩١٥.٠٠
العائد بنسبة من صافي أصول الصندوق			٪١٠.٠٠	٩٩١.٥
رسوم مركز إيداع الأوراق المالية حسب قيمة السوقية للصندوق من ٥٠٠ مليون إلى ٢ مليار يدفع (٤٠٠,٠٠٠ ألف ريال)	تدفع بشكل دوري	٤٠٠,٠٠٠	٪٠.٤٠	٤٠.٠٠
رسوم الإدراج في "تداول" من القيمة السوقية للصندوق سنويا (بحد أدنى ٥٠,٠٠٠ ريال سعودي وبحد أقصى ٣٠٠,٠٠٠ ريال سعودي).	تدفع بشكل دوري	٥٠,٠٠٠	٪ ٠.٠٥	٥.٠٠
مكافئة لجنة الرقابة الشرعية ١٨,٧٥٠	تدفع بشكل دوري	١٨,٧٥٠	٪٠.٠٢	١.٨٨
مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين ٢٠,٠٠٠	تدفع بشكل دوري	٢٠,٠٠٠	٪٠.٠٢	٢.٠٠
أتعاب مراجع الحسابات	سنوياً تحتسب بشكل يومي وتخصم على ٣ دفعات غير متساوية	٥٢,٢٥٠	٪٠.٠٥	٥.٢٢
رسوم الرقابة ٧,٥٠٠	تدفع بشكل دوري	٧,٥٠٠	٪٠.٠١	٠.٧٥
رسوم تداول ٥,٠٠٠	تدفع بشكل دوري	٥,٠٠٠	٪٠.٠١	٠.٥٠
رسوم المقيّمين	تدفع بشكل دوري	٥٠,٠٠٠	٪٠.٠٥	٥.٠٠
رسوم فحص العقار	تدفع بشكل دوري	٥٠,٠٠٠	٪٠.٠٥	٥.٠٠
رسوم تأمين	تدفع بشكل دوري	٧٥,٠٠٠	٪٠.٠٨	٧.٥٠
رسوم التمويل ١.٥٠٪ (لن يخصم إلا عند أخذ تمويل من البنك)	تدفع مرة واحدة فقط		٪٠.٠٠	-
رسوم الأداء ٢٠٪ فوق ٨٪ من صافي العائد من بيع العقار (لن يخصم الا في حالة بيع العقار)	تدفع مرة واحدة فقط		٪٠.٠٠	-
أتعاب الإدارة والصيانة والتسويق هذه الأتعاب (لن يخصم على الصندوق إلا في حالة تأجير الأبراج لمستأجر غير إسكان)	تدفع بشكل دوري		٪٠.٠٠	-
المصاريف الأخرى	تدفع بشكل دوري		٪٠.٢٨	٢٨.١٢
إجمالي الرسوم من الأصول			٪١.٠١	١٠٠.٩٧
صافي الأصول				١٠,٩٠٦.٥٠

		الأتعاب والرسوم النقدية لكامل الصندوق	نسبة المصاريف على حجم الصندوق	الأتعاب والرسوم النقدية على المستثمر
أتعاب إدارة الصندوق	تدفع بشكل دوري		٪١.٠٠	١٠٨.٠٦
رسوم الإدارية	تدفع بشكل دوري		٪٠.٠٥	٥.٤٥
رسوم أمين الحفظ	تدفع بشكل دوري	١٥٥,٠٠٠	٪٠.١٦	١٦.٠٠
إجمالي الرسوم من صافي الأصول			٪٢.٣٣	٢٣٣.٤٠
صافي مبلغ الاستثمار نهاية السنة				١٠,٥٤٠.٦٧

الملحق ب - ضوابط الاستثمار الشرعية

تمت إجازة الصندوق من قبل لجنة الرقابة الشرعية وفقاً للمعايير التالية:

أ. المعايير الشرعية لأجور مدير الصندوق

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

ب. المعايير الشرعية لإدارة الصندوق وتسويقه

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

ج. المعايير الشرعية لبيع أصول الصندوق:

- يستثمر الصندوق أمواله في تطوير مشاريع عقارية مباحة شرعاً وليس لديها ارتباط بالفائدة الربوية.
- لا يجوز للصندوق أن يحتسب أي فوائد ربوية في حال تأخر أي طرف عن سداد التزاماته، وله اتخاذ الإجراءات القضائية المناسبة للحصول على مستحقاته.
- يجوز لمدير الصندوق تأجير العقارات قبل بيعها شرط (١) موافقة مجلس الإدارة و(٢) شرط ألا يؤجرها لمن يزاول نشاطاً محرماً شرعاً؛ كالتأجير على البنوك الربوية.

د. المعايير الشرعية لاستثمار نقدية الصندوق (عمليات المرابحة):

يستثمر الصندوق مبالغ السيولة المتاحة وغير المستخدمة في علميات قصيرة الأجل متوافقة مع مبادئ وأحكام الشريعة الإسلامية وهي كما يلي.

- أن تكون السلع محل البيع والشراء سلعاً مباحة.
- ألا تكون السلع التي يبيعها الصندوق آجلاً ذهباً أو فضة وما في حكمهما؛ لأنه لا يجوز بيع الذهب أو الفضة وما في حكمهما بيعاً آجلاً أو عملات.
- ألا يبيع الصندوق السلع إلا بعد تملكها وقبضها القبض المعتبر شرعاً، ويكون القبض بتسلم الوثائق المعينة التي تفيد ملكية الصندوق للسلع، أو بتسلم صور تلك الوثائق؛ سواء أكانت تلك الوثائق شهادات حيازة أم شهادات إثبات التخزين.
- أن يشترط الصندوق على السمسار ألا يتصرف في السلع ببيعٍ ونحوه أثناء ملكية الصندوق لها.
- ألا يبيع الصندوق السلع بالآجل لمن اشتراها منه؛ لئلا يكون ذلك من بيوع العينة المحرمة شرعاً.

الملحق ج - نموذج الاشتراك

الملحق د - نموذج توكيل

أنــا، [.....................................]، مــن الجنســية [.....................................]، صاحــب بطاقــة هويــة / جــواز ســفر رقــم [.....................................]، (بصفتــي الممثــل الشــرعي لـ [.....................................] ("مالــك الوحــدات")، كالمالــك المســجل والقانونــي لـ [.....................................] فــي صنــدوق العزيزيــة ريــت ("الصنــدوق")، أوكل [.....................................]، مــن الجنســية [.....................................]، صاحــب بطاقــة هويــة / جــواز ســفر رقــم [.....................................]، ليقــوم (مقامــي/ مقــام مالــك الوحــدات) ووكــيلاً (عني/عنــه) بخصــوص الوحــدات فــي الصنــدوق، وبها يكــون لــه ســلطة الحضــور والتصويــت فــي جميــع اجتماعــات مالكــي الوحــدات مــن تاريخــه حتــى يتقــرر غيــر ذلــك أو (أن أفقد صفتي كمالك وحدات في الصندوق/ أن يفقد مالك الوحدات صفته كمالك وحدات في الصندوق).

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

الاســم: [.....................................]

التوقيع: [.....................................]

الملحق هـ - خطاب إقرار

صندوق العزيزية ريت

في هذا اليوم [...............] من شهر [...............] في عام [...............]، يقر الموقع أدناه ويوافق بأنه قرأ وفهم ووافق على الشروط والأحكام الخاصة بصندوق العزيزية ريت. وأن الموقع أدناه يقر ويقبل بالتزامه بواجب السريعة المنصوص عليها في الشروط والأحكام، وبأنه وعند استلامه من مدير الصندوق نسخة موقعة من الشروط والأحكام وقبول مدير الصندوق لخطاب الإقرار هذا ونموذج الاشتراك من قبل الموقع أدناه يكون ملتزماً بالشروط والأحكام.

المستثمرون الأفراد

اسم المستثمر الرئيسي : ....

التوقيع : ....

العنوان : ....

البريد الإلكتروني :... الهاتف / الجوال : ....

المستثمرون من الشخصيات الاعتبارية

المخول(ون) بالتوقيع : ....

الاسم :..

الصفة :..

العنوان : ....

البريد الإلكتروني :... الهاتف / الجوال : ....

ختم الشركة :

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

مدير الصندوق

الاسم :.. التوقيع:...

الصفة :.. التاريخ:...

عبدالله سليمان الرشيد

الرئيس التنفيذي

هلا بنت علي المسعود

مديرة المطابقة والالتزام ومكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب وإدارة المخاطر

العزيزية ريت

Al Aziziah Reit