



مسقط المالية muscat capital

شركة تابعة لبنك مسقط a bank muscat subsidiary

مدير الصندوق
شركة مسقط المالية

الشروط والأحكام
صندوق المشاعر ريت
Al Masha'ar REIT

(صندوق استثمار عقاري متداول مقفل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية)

لطرح (57,240,000) وحدة بسعر 10 ريال سعودي للوحدة بمبلغ إجمالي (572,400,000) ريال سعودي

نسخة رقم (6) تاريخ (2019/02/05 م)

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؛ ويخيلان مسؤوليتهما صراحة عن أي خسارة قد تقع بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه الشروط والأحكام. ويعد استثمار المستثمر في الصندوق إقراراً منه باطلاعه على شروط وأحكام الصندوق وقبوله بها.

تمت الموافقة على طرح وحدات صندوق صندوق المشاعر ريت من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ (1439/01/26) هـ (والموافق (2017/10/16) م) ،

نؤكد بأن نشرة الشروط والأحكام هذه مطابقة لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة	
وتحتوي على افصاح كامل وصحيح بجميع الحقائق الجوهرية ذات العلاقة لصندوق الاستثمار هذا *	
رئيس إدارة الأصول القائم بأعمال الرئيس التنفيذي الاسم: أحمد بشري حسين	مسؤول المطابقة والالتزام الاسم: عبدالعزيز حمد المقرن
التوقيع	التوقيع
التاريخ	التاريخ

إشعار هام

تحتوي هذه الشروط والأحكام على معلومات تفصيلية تتعلق بصندوق المشاعري ريت ("الصندوق") وبعملية طرح الوحدات في الصندوق ("الوحدات"). وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات، سوف يُعامل المستثمرون على أنهم قد تقدموا فقط بناءً على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة مسقط المالية ("مدير الصندوق") (www.muscatcapital.com.sa) أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية ("الهيئة") (www.cma.org.sa) أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودي ("تداول") (www.tadawul.com.sa).

ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة قبل شراء الوحدات في الصندوق. حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على 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 (ز) من هذه الشروط والأحكام.

أعدَّ هذه الشروط والأحكام مدير الصندوق، باعتباره شركة شخص واحد مساهمة مغلقة مسجلة في السجل التجاري بالملكة العربية السعودية تحت رقم 1010259328، وشخص مرخص له من جانب هيئة السوق المالية السعودية ("الهيئة") بموجب الترخيص رقم 37-08096، وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة عملاً بأحكام القرار رقم 1-193-2006 المؤرخ في 1427/06/19 هـ (الموافق لـ 2006/07/15 م) ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري") وأحكام التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن الهيئة بموجب القرار رقم 6-130-2016 المؤرخ في 1438/1/23 هـ (الموافق 2016/10/24 م) ("تعليمات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة").

كما تحتوي هذه الشروط والأحكام على المعلومات التي تم تقديمها امثالاً 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 المسؤولية 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 مسؤولية عن محتويات هذه الشروط والأحكام، ولا تقدم أي ضمانات بصحة هذه الشروط والأحكام أو اكتمالها. ولا تتحمل الهيئة أية مسؤولية عن أي خسارة مالية تنشأ عن تطبيق أي حكم من أحكام هذه الشروط والأحكام أو بسبب الاعتماد عليه.

ولا يجب النظر إلى هذه الشروط والأحكام على أنها توصية من جانب مدير الصندوق 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 مسؤولية الحصول على مشورة مستقلة من مستشار مالي مُرخَّص من قبل هيئة السوق المالية فيما يتعلق بعملية الطرح الأولى، ويجب أن يعتمد على دراسته الخاصة لمدة ملائمة كل من الفرصة الاستثمارية والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام فيما يتعلق بالأهداف الفردية للمستثمر ووضعته المالي واحتياجاته، بما في ذلك مزايا الاستثمار في الصندوق ومخاطره. وقد يكون الاستثمار في الصندوق ملائماً لبعض المستثمرين دون غيرهم، ولا يجب أن يعتمد المستثمرون المحتملون على قرار طرف آخر فيما يتعلق بالاستثمار أو عدمه كأساس لدراساتهم الخاصة للفرصة الاستثمارية ولظروف هؤلاء المستثمرين.

الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون 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 و القيمة المضافة (VAT) والضرائب أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أو خلافها، والتي لا يملك مدير الصندوق سيطرة عليها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة الفقرة (ز) من هذه الشروط والأحكام). ولا يُقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفوية أو خطية بخصوص الوحدات المطروحة، ولا ينبغي لها أن تُفسر أو يُعتمد عليها بأي شكل من الأشكال على أنها ضمان أو تأكيد لأرباح أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

وقد تم إعداد 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 المستخدمة، وبالتالي فليس هناك أي تأكيدات أو تعهدات أو ضمانات فيما يتعلق بدقة أي من التوقعات أو اكتمالها.

بعض البيانات الواردة في هذه الشروط والأحكام تُشكّل أو قد يُنظر إليها على أنها تُشكّل "افتراضات مستقبلية". ويمكن تحديد هذه الافتراضات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "يخطط" أو "يقدّر" 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 تُعد ضماناً للأداء المستقبلي. وهناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى اختلاف النتائج أو الأداء أو الإنجازات الحقيقية للصندوق بشكل كبير عن أي نتائج أو أداء أو إنجازات مستقبلية قد تُعبر عنها هذه 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 الفقرة (ز) من هذه الشروط والأحكام). وفي حال تحقّق 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 متوقعة أو مُقدّرة أو مُخطّطة.

دليل صندوق المشاعري

مدير الصندوق: شركة مسقط المالية عنوان مدير الصندوق: برج فيوزن - الطابق الأرضي، طريق الملك فهد ص.ب. 64666 الرياض 11546 المملكة العربية السعودية الهاتف: +966-11-279-9525 الفاكس: +966-11-279-9515 الموقع الإلكتروني: www.muscatcapital.com.sa البريد الإلكتروني: mcfunds@muscatcapital.com.sa	Muscat Capital A Bank Muscat Subsidiary  مسقط المالية شركة تابعة لبنك مسقط	مدير الصندوق
المدير الإداري شركة مسقط المالية عنوان مدير الإداري: برج فيوزن - الطابق الأرضي، طريق الملك فهد ص.ب. 64666 الرياض 11546 المملكة العربية السعودية الهاتف: +966-11-279-9525 الفاكس: +966-11-279-9515 الموقع الإلكتروني: www.muscatcapital.com.sa البريد الإلكتروني: mcfunds@muscatcapital.com.sa	Muscat Capital A Bank Muscat Subsidiary  مسقط المالية شركة تابعة لبنك مسقط	المدير الإداري
شركة اسكان للتنمية والاستثمار برج الصفا الإداري - شارع العزيزية العام - مكة المكرمة هاتف: 012-5668288	إسكان للتنمية والاستثمار ESKAN FOR DEVELOPMENT & INVEST 	مدير التشغيل و الصيانة والتسويق و مدير الأملاك و المستأجر
شركة الرياض المالية ترخيص هيئة السوق المالية رقم (07070-37) هاتف: 920012299 6775 شارع التخصصي . العليا الرياض . 3712-12331	الرياض المالية riyadh capital	أمين الحفظ

 بنك الرياض riyad bank صندوق بريد 22622، الرياض 11416، المملكة العربية السعودية هاتف: 011-401-3030 (+966)	 سامبا sambabank المركز الرئيسي . طريق الملك عبدالعزيز . المثلز صندوق بريد 25895، الرياض 11476، المملكة العربية السعودية.	الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك
 مسقط المالية Muscat Capital A Bank Muscat Subsidiary برج فيوزن - طريق الملك فهد ص.ب. 64666 الرياض 11546 المملكة العربية السعودية هاتف: +966-11-279-9525	 مصرف الإنماء alinma bank برج العنود - طريق الملك فهد ص.ب. 66674 ، الرياض 11586، المملكة العربية السعودية	
شركة البسام وشركاه المحاسبون المتحالفون السليمانية . طريق الأمير عبدالعزيز بن مساعد ص.ب. 69658، الرياض 11557، المملكة العربية السعودية www.pkf.com		المحاسب القانوني
شركة وايت كيوبز مكتب: حي الملقا، شارع الأمير محمد بن سعد بن عبدالعزيز هاتف: +9611611337 www.white-cubes.com		الإستشاري معد دراسة الجدوى
شركة فاليو إكسبرت صندوق بريد: 396132 الرياض 11375 - المملكة العربية السعودية هاتف: +966 11 40 11 292		المثمن العقاري

شركة وايت كيوبز مكتب: الرياض حي الملقا، شارع الأمير محمد بن سعد بن عبدالعزيز هاتف: +9611611337 www.white-cubes.com		المثمن العقاري
دار المراجعة الشرعية برج طريق الملك - طريق الملك - جدة - المملكة العربية السعودية هاتف: +96622293424		الهيئة الشرعية
هيئة السوق المالية طريق الملك فهد - الرياض - المملكة العربية السعودية هاتف: 8002451111		الجهة التنظيمية
السوق المالية السعودية (تداول) طريق الملك فهد - الرياض - المملكة العربية السعودية هاتف: 920001919		منصة التداول

قائمة المحتويات

1. الباب الأول :

9.....	قائمة المصطلحات
12.....	الملخص التنفيذي
14.....	ملخص الصندوق

2. الباب الثاني:

الشروط والاحكام

21.....	(أ) اسم الصندوق ونوعه.....
21.....	(ب) عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق و الموقع الإلكتروني لأي معلومة عن الصندوق أو مديره.....
21.....	(ج) مدة الصندوق.....
21.....	(د) تاريخ إصدار شروط وأحكام الصندوق أو آخر تحديث
22.....	(هـ) أهداف الصندوق.....
22.....	(و) وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية.....
22.....	(ز) ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق الأهداف.....
40.....	(ح) مخاطر الاستثمار في الصندوق.....
52.....	(ط) الاشتراك.....
59.....	(ي) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة.....
66.....	(ك) تجميع أصول الصندوق.....
66.....	(ل) تداول وحدات الصندوق.....
67.....	(م) انقضاء الصندوق.....
67.....	(ن) مجلس إدارة.....
70.....	(س) مدير الصندوق.....

71.....	ع) أمين الحفظ.....
72.....	ف) مدير التشغيل والصيانة والتسويق ومدير الأملاك والمستأجر.....
72.....	ص) المحاسب القانوني.....
73.....	ق) القوائم المالية.....
73.....	ر) تضارب المصالح.....
75.....	ش) رفع التقارير لمالكي الوحدات.....
76.....	ت) المعلومات الأخرى.....
79.....	ث) تعديل شروط والصندوق وأحكامه.....
79.....	خ) النظام المطبق.....
79.....	ذ) التوزيعات على حاملي الوحدات.....
79.....	ض) آلية زيادة رأس مال الصندوق.....
80.....	غ) سياسة اجتماع مالكي الوحدات.....
80.....	ظ) حقوق مالكي الوحدات.....
81.....	أأ) المدير الإداري.....
81.....	بب) القرارات.....
85.....	ملحق (أ) ملخص الإفصاح المالي.....
89.....	ملحق (ب) المعايير الشرعية.....
91.....	ملحق (ج) نموذج الاشتراك.....
92.....	ملحق (د) نموذج التوكيل.....
93.....	ملحق (هـ) خطاب الإقرار.....

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" يعني شركة مسقط المالية ، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة تحمل سجل تجاري رقم 1010259328 وشخص مرخص له من جانب هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 08096-37

"الاستثمارات المؤقتة" يعني استثمارات منخفضة المخاطر والتي من المتوقع أن يتم تحويلها إلى نقد خلال سنة واحدة ويمكن تسيلها بسرعة نسبياً وتتضمن عمليات المراجعة المتوافقة مع أحكام الشريعة الإسلامية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر حسابات الودائع والصكوك وصناديق أسواق المال؛

"المحاسب القانوني" يعني البسام وشركاه المحاسبون المتحالفون PKF بصفة المحاسب القانوني. أو أي شركة أخرى تضم محاسبين قانونيين دوليين وذلك حسبما يتم تعيينه من قبل مدير الصندوق من وقت لآخر؛

"لائحة الأشخاص المرخص لهم" تعني اللائحة التي تحمل نفس الاسم والصادرة من قبل هيئة السوق المالية بقرار رقم 1-83-2005 بتاريخ 21-5-1426 هـ (الموافق 28-6-2005 م) حسب تعديلاتها من وقت لآخر؛

"يوم العمل" يعني أي يوم تفتح فيه البنوك والأسواق المالية أبوابها للعمل بالملكة العربية السعودية؛

"تاريخ الإقفال" يعني التاريخ الذي يحلوه تنتهي فترة طرح الصندوق؛

"هيئة السوق المالية" أو "الهيئة" تعني هيئة السوق المالية السعودية؛

"أمين الحفظ" يعني الرياض المالية شركة مساهمة مقفلة مسجلة في الرياض بالملكة العربية السعودية تحت سجل تجاري رقم 1010239234 وهي مرخصة كـ "شخص مرخص له" بموجب ترخيص هيئة السوق المالية رقم (37-07070).

"مجلس إدارة الصندوق" يعني مجلس إدارة الصندوق؛

"مدير الصندوق" يعني شركة مسقط المالية ، وهي شركة مساهمة سعودية مقفلة تحمل سجل تجاري رقم 1010259328 وشخص مرخص له من جانب هيئة السوق المالية بموجب الترخيص رقم 08096-37

"مدة الصندوق" تشير إلى مدة الصندوق والبالغة (99) 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 5) و من جانب إسكان للتنمية (برج إسكان 4) و (برج إسكان 6) 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 مخصوماً منها إجمالي قيمة الخصوم والتي يتم تحديدها وفقاً لفقرة (ي) 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 5% أو أكثر 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 1-193-2006 والمؤرخ في 1427-6-19 هـ (الموافق 15-7-2006 م) وذلك حسب تعديلاته من وقت لآخر؛

"تعليمات صناديق الاستثمار العقاري المتداولة" تعني التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة من قبل هيئة السوق المالية وفقاً لقرارها رقم 6-130-2016 المؤرخ في 1438/1/23 هـ (الموافق 24/10/2016 م)؛

"الطرف ذو العلاقة" يعني أيأ مما يلي: (أ) مدير الصندوق؛ (ب) أمين الحفظ؛ (ج) مطور معين من جانب مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق؛ (د) أي شركة تقييم يستعين بها الصندوق لتقييم أصول الصندوق؛ (هـ) المحاسب القانوني للصندوق؛ (ز) كل عضو من أعضاء مجلس إدارة

الصندوق: (ز) أي مالك للوحدات يمتلك أكثر من 5% من وحدات الصندوق: (ح) أي شخص أو كيان يتحكم في أي من الأطراف المذكورة أو يكون تابعاً لها؛ (ط) أي من المدراء التنفيذيين أو أي من موظفي الأطراف المذكورة؛

"عملة الصندوق" العملة التي يتم بناء عليها تقويم سعر وحدات الصندوق وهي الريال السعودي

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

"شركة ذات غرض خاص" تعني شركة ذات مسئولية محدودة تأسست من جانب أمين الحفظ لتحفظ بملكية أصول الصندوق؛

"ضوابط الاستثمار الشرعية" تعني ضوابط الشريعة الإسلامية الخاصة بالصندوق والمعتمدة من جانب دار المراجعة الشرعية والتي بناءً عليها يحدد الصندوق صلاحيات الاستثمارات، على النحو الوارد في الملحق (ج)؛

"المراقب الشرعي" يعني شركة دار المراجعة الشرعية بصفتها مستشار شرعي للصندوق، 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 بموجبها 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 للفقرة (ت) 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 التقييم" يعني اليوم الذي يتم فيه تقييم أصول الصندوق وفقاً للفقرة (ي) من هذه الشروط والأحكام.

"أتعاب هيكل 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 أيضاً معدل الخصم الذي يساوي فيه إجمالي القيمة الحالية للتكاليف 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 يُمكن المقرض سواء 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 المقرض اتخاذ الإجراءات الكفيلة بتملكه لهذا العقار، وبصورة أخرى فإن العقار يبقى مرهوناً حتى يتم سداد القرض ولذلك يسمى المقرض مرتهناً، ويسمى المقرض رهنًا.

"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 5% بدءاً من 1 يناير 2018 (14 ربيع الثاني ١٤٣٩). 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 المدبر للدخل" هو صندوق عقاري إستثماري مطروح طرح خاص و مغلقاً متوافق مع الضوابط الشرعية، تم تشغيل الصندوق في مارس 2014م لمدة ثلاث سنوات قابلة للتمديد لمدتين إضافيتين من سنة واحدة لكل مدة ، و مدبر للدخل بشكل دوري (نصف سنوي) في مدينة مكة المكرمة.

"شركة إسكان مسقط" هي شركة ذات غرض خاص أسست لتسجيل و حفظ الصكوك العقارية الخاصة بصندوق مكة المدبر للدخل و مملوكة حالياً من قبل أمين الحفظ الخاص بصندوق مكة المدبر للدخل (البلاد المالية) و سيتم نقل ملكيتها و تحويلها لتكون خاصة بحفظ و تسجيل الصكوك العقارية الخاصة بصندوق المشاعرييت مع أمين الحفظ الجديد (شركة الرياض المالية).

الباب 1: الملخص التنفيذي

ينبغي قراءة هذا الملخص كمقدمة لهذه الشروط والأحكام، ولا يجوز الاعتماد عليه بمفرده في معزل عن المعلومات التي وردت بشكل أكثر تفصيلاً في هذه الشروط والأحكام. ويجب أن يقوم أي قرار للاستثمار على أساس الشروط والأحكام ككل. ويكون للمصطلحات الواردة أدناه وغير المعرفة المعاني المحددة في الملحق (أ).

نظرة عامة

إن صندوق المشاعر ريت هو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية. ويعمل الصندوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية. وعقب تاريخ الإقفال، سيتم بعد موافقة هيئة السوق المالية وتغطية الاكتتاب إدراج الصندوق في "السوق المالية" وسيتم التداول في وحداته بما يتماشى مع الأنظمة واللوائح المعمول بها في "تداول". وتكون مدة الصندوق (99_) عاماً من تاريخ الإدراج، وقابلة للتجديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق عقب الحصول على موافقة هيئة السوق المالية. وسوف يبلغ حجم الأصول الأولية للصندوق ("إجمالي القيمة المستهدفة") 572,400,000 ريال سعودي.

سيتم شراء الأصول التالية :

برج إسكان (4) وهو فندق في حي العزيزية بمدينة مكة المكرمة ويبعد مسافة 5.5 كيلو متر شرق الحرم المكي الشريف ويعتبر في الأساس برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين ويمكن أن يشتغل على مدار السنة حسب رغبة المستأجرو هو حالياً مملوك من قبل شركة إسكان للتنمية والاستثمار.

و برج إسكان (5) وهو فندق في حي الششة بمدينة مكة المكرمة على طريق الحج. يبعد مسافة 3.5 كيلو متر عن الحرم المكي الشريف ومسافة 4.5 كيلومتر عن منى و2 كيلومتر عن الجمرات. ويعتبر برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين ويمكن أن يشتغل على مدار السنة حسب رغبة المستأجرو هو مملوك حالياً من قبل مسقط المالية.

برج إسكان (6) 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 المستأجرو هو مملوك حالياً من قبل شركة إسكان للتنمية والاستثمار و مفرغ باسم البنك الأهلي المالك للشركة العقارية المطورة للتملك و الإدارة المحدودة و ذلك مقابل رهن عقاري للبنك الأهلي التجاري بقيمة 117,400,000 ريال سعودي (مائة وسبعة عشر مليون و أربع مائة ألف ريال سعودي).

لمزيد من التفاصيل عن العقارات المذكورة أعلاه تم تفصيلها في الباب الثاني

مدير الصندوق

تقوم بإدارة الصندوق شركة مسقط المالية، وهي شركة شخص واحد مساهمة مقفلة مُرخصة من جانب الهيئة كـ "شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم 37-08096 بتاريخ 1430/06/27 هـ (الموافق 2009/06/20 م).

ويتمثل النشاط الرئيسي لشركة مسقط المالية، والتي تتخذ من مدينة الرياض بالملكة العربية السعودية مقراً لها، في إدارة الثروات وإدارة الأصول والخدمات الاستشارية وتمويل الشركات وخدمات الحفظ للأفراد ذوي الملاء المالية العالية، والمكاتب العائلية والمؤسسات، ويضم فريق الاستثمار لدى شركة مسقط المالية مهنين ذوي خبرات مختلفة في مجالات إدارة الأصول والاستثمارات المصرفية.

تقوم شركة مسقط المالية في الوقت الحالي بإدارة صندوق مكة المدلل (برج إسكان 5) ، وهو صندوق عقاري مقفل، تم طرحه طرْحاً خاصاً ومتوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية.

نبذة تعريفية عن صندوق مكة المدلللدخل المدار من قبل مسقط المالية :

هو صندوق عقاري إستثماري مطروح طرح خاص ومغلقاً متوافق مع الضوابط الشرعية ، تم تشغيل الصندوق في مارس 2014م لمدة ثلاث سنوات قابلة للتمديد لمدتين إضافيتين من سنة واحدة لكل مدة ، وذلك ليلبي حاجة المستثمرين إلى قناة إستثمارية مدرة للدخل بشكل دوري (نصف سنوي) في مدينة مكة المكرمة والجدير بالذكر أنه لا يوجد أي قروض حالية على الصندوق.

الاهداف الاستثمارية والاستراتيجية

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين من خلال الاستثمار في أصول عقارية مطورة تطويراً إنشائياً و مدرة للدخل متواجدة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وبحد أدنى بنسبة 55% من إجمالي أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة كما يحق له الاستثمار خارج مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وبحد أقصى 45% من إجمالي أصول الصندوق، كما يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بحد أقصى 25% من إجمالي أصول الصندوق.

وسيقوم الصندوق بتوزيع الأرباح مرتين كل عام ميلادي في شهري يناير ويوليو (بتوزيع نقدي نصف سنوي) بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات الأخرى والتي قد يعاد استثمارها لغايات الاستحواذ على أصول إضافية أو تجديد أصول الصندوق القائمة ، وفي حال عدم وجود الفرصة الاستثمارية المناسبة خلال 6 أشهر من تاريخ بيع الأصل أو الأصول سوف يتم توزيع صافي متحصلات البيع على ملاك الوحدات .

وحيث أن الصندوق سيستثمر في الأصول العقارية المطورة والجاهزة للاستخدام ، فإنه أيضاً قد يستثمر في مشاريع التطوير العقاري المجدية بما لا يزيد عن 25% من إجمالي أصول الصندوق بهدف تحقيق زيادة في قيمة الوحدة، شريطة أن يستثمر في الأصول العقارية المطورة التي تولد الدخل الدوري بما لا يقل عن 75% من إجمالي أصول الصندوق .

ملخص الصندوق

اسم الصندوق ونوعه	اسم الصندوق هو " صندوق المشاعرييت"، 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 مُدارة للدخل تتواجد في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وبحد أدنى بنسبة 55% من إجمالي أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة كما يحق له الاستثمار خارج مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وبحد أقصى 45% من إجمالي أصول الصندوق، كما يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بحد أقصى 25% من إجمالي أصول الصندوق
فترة الطرح الأولي	5 أيام عمل تبدأ من 2017/11/01 وتستمر حتى 2017/11/07
إجمالي القيمة المستهدفة	572,400,000 ريال سعودي.
حصص عينية	بحد أقصى 400,680,000 ريال سعودي
طرح عام	بحد أدنى 171,172,000 ريال سعودي
سعر الوحدة	10 ريال سعودي.
رسوم الاشتراك	2% من إجمالي القيمة المستهدفة.
الحد الأدنى للاشتراك في الطرح الأولي	10,000 ريال سعودي (1,000 وحدة).
الحد الأعلى للاشتراك في الطرح الأولي	28,600,000 ريال سعودي (2,860,000 وحدة).
عملة الصندوق	الريال السعودي.
مدير الصندوق والمدير الإداري	شركة مسقط المالية، وهي شركة شخص واحد مساهمة سعودية مقفلة مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم 1010259328، وشخص مرخص له من جانب هيئة السوق المالية السعودية ("الهيئة") بموجب الترخيص رقم (08096-37).

الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك	1. مصرف الانماء، شركة مساهمة سعودية بموجب المرسوم الملكي رقم (م/15) وتاريخ 1427/2/28هـ (الموافق 2006/3/28م)، وقرار مجلس الوزراء رقم (42) وتاريخ 1427/2/27هـ (الموافق 2006/3/27م)، طبقاً لأحكام نظام الشركات الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/6) وتاريخ 1385/3/22هـ ونظام مراقبة البنوك وقرار مجلس الوزراء رقم (245) وتاريخ 1407/10/26هـ، وكذلك الأنظمة الأخرى السارية في المملكة العربية السعودية، و تتمثل أغراض المصرف في مزاوله الأعمال المصرفية والاستثمارية، المركز الرئيسي للمصرف هو مدينة الرياض. 2. بنك الرياض تأسس بنك الرياض كشركة مساهمة سعودية بناء على موافقة المقام السامي وبموجب قرار مجلس الوزراء رقم 91 الصادر في جمادى الأولى 1377 هـ الموافق 23 نوفمبر 1957 ويزال البنك نشاطه بموجب السجل التجاري رقم 1010001054 بتاريخ 25 ربيع الآخر 1377 هـ الموافق 18 نوفمبر 1957 م، وتتمثل اغراض البنك في مزاوله الأعمال المصرفية والاستثمارية، المركز الرئيسي للبنك هو مدينة الرياض . 3. مجموعة سامبا المالية هي مجموعة مالية تأسست عام 1980 م بموجب المرسوم الملكي رقم م/38 للعام 1980 م وتحت مسمى البنك السعودي الأمريكي، وذلك عن طريق الاستحواذ على فروع مجموعة سيتي بنك الأمريكية العملاقة في المملكة العربية السعودية. وتتمثل اغراض البنك في مزاوله الأعمال المصرفية والاستثمارية، المركز الرئيسي للبنك هو مدينة الرياض . 4. شركة مسقط المالية . الرياض، طريق الملك فهد برج فيزون ص.ب. 64666 الرياض 11546.
مدة الصندوق	تكون مدة الصندوق (99_) عاماً من تاريخ الإدراج، قابلة للتجديد وفقاً لتقدير مدير الصندوق وبعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
مستوى المخاطرة	عالي. لمزيد من المعلومات يرجى قراءة الفقرة (ز) من هذه الشروط والأحكام.
المستثمرون المؤهلون	الاشتراك في الوحدات متاح للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون السعوديون او (ب) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات القانونية المملوكة بشكل كامل لحاملي الجنسية السعودية فقط.
سياسة وتوقيت توزيع الأرباح	يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية في شهري يناير و يوليو على المستثمرين بنسبة لا تقل عن 90% 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.
التوزيعات المستهدفة	لا تقل نسبة الأرباح الموزعة على مالكي الوحدات عن 90% سنوياً من صافي أرباح الصندوق.
التمويل	يجوز لمدير الصندوق نيابة عن الصندوق الحصول على تمويل متوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية ، ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن (50%) من إجمالي قيمة أصول الصندوق .
التوافق مع ضوابط الاستثمار الشرعية	يقوم الصندوق بالاستثمار والتعامل بطريقة تتوافق مع ضوابط الشريعة الإسلامية الواردة في الملحق (ج).

عدد مرات التقويم	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 30 يونيو و - 31 ديسمبر من كل عام).						
رسوم الاشتراك	رسوم إشتراك تبلغ 2% من قيمة مبلغ اشتراك كل مستثمر، تُدفع عند التقدم لشراء الوحدات خلال فترة الطرح ، وتخصم بعد تخصيص الوحدات .						
أتعاب الإدارة	يستحق مدير الصندوق أتعاب إدارة بنسبة 1% سنوياً من صافي قيمة الأصول تُدفع بشكل ربع سنوي. وتحسب أتعاب الإدارة على أساس يومي خلال مدة الصندوق وتسدد في نهاية كل ربع سنة من صافي قيمة أصول الصندوق						
رسوم الأداء	لمدير الصندوق عند التخرج من أي أصل من الأصول العقارية الحصول على رسوم أداء عن ذلك الأصل تبلغ نسبتها 20% من العائد الفائض بعد خصم معدل العائد الداخلي البالغ نسبته 8% من قيمة الأصل العقاري و رسوم التعامل و جميع الرسوم المتعلقة بالعقار، مخصص منها التوزيعات النقدية (صافي الدخل الأصل العقاري). كما هو موضح بالجدول <table border="1"> <tr> <td>عند بيع الأصل بعد خصم معدل العائد الداخلي البالغ نسبته 8% من قيمة الأصل العقاري و رسوم التعامل و جميع الرسوم المتعلقة بالعقار، مخصص منها التوزيعات النقدية (صافي الدخل الأصل العقاري).</td><td>نسبة الرسوم</td></tr> <tr> <td>أقل من 8% معدل العائد الداخلي (XIRR)</td><td>صفر</td></tr> <tr> <td>أعلى من 8% معدل العائد الداخلي (XIRR)</td><td>20% من فوق 8% XIRR</td></tr> </table>	عند بيع الأصل بعد خصم معدل العائد الداخلي البالغ نسبته 8% من قيمة الأصل العقاري و رسوم التعامل و جميع الرسوم المتعلقة بالعقار، مخصص منها التوزيعات النقدية (صافي الدخل الأصل العقاري).	نسبة الرسوم	أقل من 8% معدل العائد الداخلي (XIRR)	صفر	أعلى من 8% معدل العائد الداخلي (XIRR)	20% من فوق 8% XIRR
عند بيع الأصل بعد خصم معدل العائد الداخلي البالغ نسبته 8% من قيمة الأصل العقاري و رسوم التعامل و جميع الرسوم المتعلقة بالعقار، مخصص منها التوزيعات النقدية (صافي الدخل الأصل العقاري).	نسبة الرسوم						
أقل من 8% معدل العائد الداخلي (XIRR)	صفر						
أعلى من 8% معدل العائد الداخلي (XIRR)	20% من فوق 8% XIRR						
رسوم الحفظ	يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسماً بقيمة 0.03% من صافي أصول الصندوق، تدفع بشكل ربع سنوي. وتحسب رسوم الحفظ على أساس يومي وتسدد في نهاية كل ربع سنة من أصول الصندوق.						
أتعاب هيكلية التمويل	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم بحد أقصى 1.5% من كل مبلغ يحصل عليه كتمويل للصندوق أو أي شركة ذات أغراض خاصة خلال مدة الصندوق.						
أتعاب المدير الإداري	يدفع الصندوق للمدير الإداري رسوماً سنوية بحد أقصى 0.05% من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً تدفع لمدير الصندوق. تدفع بشكل ربع سنوي. وتحسب أتعاب المدير الإداري على أساس يومي وتسدد في نهاية كل ربع سنة من أصول الصندوق.						
أتعاب المحاسب القانوني	يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب بقيمة 18,000 ريال سعودي بشكل سنوي.						

عقد الإدارة والصيانة والتسويق	يدفع الصندوق لمدير العقار رسوماً سنوية ("عقد الإدارة والصيانة والتسويق") أتعاب عقد الإدارة والصيانة والتسويق ، فيما يخص برج إسكان 4 لن يتم دفع أي رسوم خلال الخمس سنوات الأولى من عقد التأجير وإدارة الأملاك لمدير العقار (إسكان للتنمية والاستثمار) ، وفيما يخص برج إسكان 5 لن يتم دفع أي رسوم خلال الأربع سنوات الأولى من عقد التأجير وإدارة الأملاك لمدير العقار (إسكان للتنمية والاستثمار) ، فيما يخص برج إسكان 6 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 10% 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 مسقط المالية 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 الاتعاب لعقد الادارة والصيانة والتسويق :																
	<table><tr><th>الأصل</th><th>بداية عقد الصيانة</th><th>مدة العقد</th><th>الرسم</th></tr><tr><td>برج إسكان 4</td><td>يبدأ عقد الادارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار وبالباقة 5 سنوات وذلك في حالة إلغاء اسكان لعقد التأجير</td><td>10 سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار</td><td>7% من إجمالي قيمة عوائد البرج</td></tr><tr><td>برج إسكان 5</td><td>يبدأ عقد الادارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار وبالباقة 5 سنوات وذلك في حالة إلغاء اسكان لعقد التأجير</td><td>11 سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار</td><td>7% من إجمالي قيمة عوائد البرج</td></tr><tr><td>برج إسكان 6</td><td>يبدأ عقد الادارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار وبالباقة 5 سنوات وذلك في حالة إلغاء اسكان لعقد التأجير</td><td>10 سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار</td><td>7% من إجمالي قيمة عوائد البرج</td></tr></table>	الأصل	بداية عقد الصيانة	مدة العقد	الرسم	برج إسكان 4	يبدأ عقد الادارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار وبالباقة 5 سنوات وذلك في حالة إلغاء اسكان لعقد التأجير	10 سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	7% من إجمالي قيمة عوائد البرج	برج إسكان 5	يبدأ عقد الادارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار وبالباقة 5 سنوات وذلك في حالة إلغاء اسكان لعقد التأجير	11 سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	7% من إجمالي قيمة عوائد البرج	برج إسكان 6	يبدأ عقد الادارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار وبالباقة 5 سنوات وذلك في حالة إلغاء اسكان لعقد التأجير	10 سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	7% من إجمالي قيمة عوائد البرج
الأصل	بداية عقد الصيانة	مدة العقد	الرسم														
برج إسكان 4	يبدأ عقد الادارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار وبالباقة 5 سنوات وذلك في حالة إلغاء اسكان لعقد التأجير	10 سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	7% من إجمالي قيمة عوائد البرج														
برج إسكان 5	يبدأ عقد الادارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار وبالباقة 5 سنوات وذلك في حالة إلغاء اسكان لعقد التأجير	11 سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	7% من إجمالي قيمة عوائد البرج														
برج إسكان 6	يبدأ عقد الادارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار وبالباقة 5 سنوات وذلك في حالة إلغاء اسكان لعقد التأجير	10 سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	7% من إجمالي قيمة عوائد البرج														
	وللتأكيد لن يتم دفع أي رسوم تتعلق بالادارة والصيانة والتسويق في حال كان المستأجر هو (إسكان للتنمية والاستثمار) طوال فترة عقد الإيجار .																
أتعاب هيكلية رأس المال	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم هيكلية رأس المال بواقع 0.25% 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 هيكلية رأس المال 1.5% من إجمالي مبالغ الاشتراكات وتدفع فوراً بعد إقفال أي عملية جمع لرأس المال.																

أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	يدفع الصندوق أتعاب الأعضاء المستقلين لمجلس إدارة الصندوق بمبلغ لا يتجاوز 20,000 ريال سعودي. لجميع الاعضاء المستقلين سنوياً
أتعاب الرقابة الشرعية	يدفع الصندوق للرقابة الشرعية أتعاب بقيمة 37,500 ريال سعودي بشكل سنوي .،
رسوم مركز إيداع الأوراق المالية	من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في السوق المالية السعودية (تداول): ➤ 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات وبعد أقصى 500,000 ريال سعودي تُدفع إلى "تداول" في مقابل إنشاء سجل للملكي الوحدات (تدفع مرة واحدة)؛ و ➤ وستنوي تدفع حسب القيمة السوقية للصندوق حسب القيمة التالية: ○ من 0 إلى 100 مليون يدفع 180 ألف ريال. ○ من 100 مليون إلى 200 مليون يدفع 220 ألف ريال. ○ من 200 مليون إلى 500 مليون يدفع 300 ألف ريال ○ من 500 مليون إلى 2 مليار يدفع 400 ألف ريال ○ من 2 مليار إلى 5 مليار يدفع 500 ألف ريال ○ من 5 مليار إلى 10 مليار يدفع 600 ألف ريال ○ أكثر من 10 مليار يدفع 700 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: ➤ 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولية (تدفع مرة واحدة)؛ و ➤ 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وبعد أقصى 300,000 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 والتأمين. 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 1٪ من صافي إ قيمة أصول الصندوق ، لمزيد من المعلومات يرجى قراءة الفقرة (ط) من هذه الشروط والأحكام.

رسوم التعامل (السعي)	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم تعامل بنسبة 2.5% من سعر الشراء الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه 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 4 وإسكان 5 وإسكان 6 لن يتقاضى مدير الصندوق أو أي أطراف أخرى رسوم تعامل . ولن يتم دفع أي رسوم سعي غير المذكورة أعلاه.
الزكاة والضريبة	لن يقوم مدير الصندوق باحتساب الزكاة او الضريبة او سدادها حيث انها من مسؤوليات مالكي الوحدات.
حقوق التصويت	يحق لمالكي الوحدات التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات. حسب سياسة إجتماع مالكي الوحدات في المادة (غ) من هذه الأحكام و الشروط. ويعتبر في حكم التغيير الجوهرى: - 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 (ز) من الشروط والأحكام أمثلة على هذه المخاطر، والتي يجب على المستثمر المحتمل أن يدرسها بعناية قبل اتخاذ قرار الاستثمار في الصندوق.
تضارب المصالح مع الأطراف ذو العلاقة	تم عمل إفصاح كامل بخصوص تضارب المصالح بين مدير الصندوق أو الأطراف ذو العلاقة مع المشاركين وعليه ينصح بالإطلاع على تفاصيلها والمذكورة في الفقرة (ر) 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 إكمال الاكتتاب :	
الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
فترة الطرح	35 أيام عمل
فترة الاشتراك	من 2017/11/01 إلى 2017 / 11/07
تمديد فترة الاشتراك	30 يوم تقويمي من 2017/11/08 إلى 2017 / 12/07
رد الفائض للمكتتبين بعد إنتهاء فترة الطرح	5 أيام عمل بعد التخصيص
رد الفائض للمكتتبين في حال عدم جمع المبلغ المستهدف	5 أيام عمل بعد فترة الطرح الأولي وأي تمديد لها
فترة التخصيص	10 أيام عمل بعد إقفال الطرح
الحد الأدنى للاشتراك	10,000 ريال سعودي
الحد الأعلى للاشتراك	28,600,000 ريال سعودي
إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية المدنية توقيع إتفاقية البيع والشراء إفراغ الصكوك للصندوق توقيع إتفاقية التأجير	خلال ستين يوم تقويمي من إنتهاء فترة التخصيص
بدء وحدات الصندوق في التداول بالسوق المالية السعودية	خلال ثلاثين يوم تقويمي من توقيع إتفاقية البيع والشراء , ولن يتم ادراج وحدات الصندوق قبل نقل الملكية بشكل كامل لصالح الصندوق
توزيعات أرباح 2017م	خلال شهر يناير 2018م
توزيعات أرباح 2018م : التوزيع الأول	خلال شهر يوليو 2018م
توزيعات أرباح 2018م : التوزيع الثاني	خلال شهر يناير 2019م
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

الباب 2 - الشروط والأحكام

1. المقدمة

تبين هذه الوثيقة الشروط والأحكام الخاصة بطرح الوحدات في صندوق المشاعري، وهو صندوق استثمار عقاري مقفل متداول متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية. تقوم شركة مسقط المالية بإدارة الصندوق، وهي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية بموجب ترخيص رقم 37-08096. وتشكل هذه الشروط والأحكام العلاقة التعاقدية بين مدير الصندوق ومالكي الوحدات، والتي تأسس الصندوق بمقتضاها.

وسيتم إدراج الصندوق في "تداول"، بعد موافقة هيئة السوق المالية. ويُدرج الصندوق بالريال السعودي ويتم تداوله في "تداول".

2. الشروط والأحكام

(أ) اسم الصندوق ونوعه

اسم الصندوق هو "صندوق المشاعري"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول مقفل مؤسس في المملكة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة الصادرة عن هيئة السوق المالية.

(ب) عنوان المقر الرئيس لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني لأي معلومة عن الصندوق أو مديره

مدير الصندوق:	شركة مسقط المالية
عنوان مدير الصندوق:	برج فيوزن - الطابق الأرضي، طريق الملك فهد، الرياض ص.ب. 64666 الرياض 11546 المملكة العربية السعودية
الهاتف:	+966-11-279-9525
الفاكس:	+966-11-279-9515
الموقع الإلكتروني:	www.muscatcapital.com.sa
البريد الإلكتروني:	mcfunds@muscatcapital.com.sa

(ج) مدة الصندوق

تكون مدة الصندوق (99) 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.

(د) تاريخ إصدار شروط وأحكام الصندوق أو آخر تحديث لها:

صدرت هذه الشروط والأحكام بتاريخ 1439/01/16 هـ الموافق 2017/10/16 م وجرى آخر تحديث لها بتاريخ 1440/05/30 هـ الموافق 2019/02/05 م

(هـ) أهداف الصندوق

إن الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل جاري للمستثمرين من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة للدخل تتواجد في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وبحد أدنى بنسبة 55% من إجمالي أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة كما يحق له الاستثمار خارج مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وبحد أقصى 45% من إجمالي أصول الصندوق، كما يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بحد أقصى 25% من إجمالي أصول الصندوق .

(و) وصف لغرض الصندوق وأهدافه الاستثمارية

يهدف الصندوق إلى تحقيق عوائد إيجابية مستمرة وتوزيعات نقدية دورية بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق السنوية، وذلك من خلال استثمار ما لا يقل عن 55% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة في أصول عقارية مُدرة للدخل في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وبنسبة 45% في أصول عقارية مُدرة للدخل في المملكة العربية السعودية (باستثناء مكة المكرمة والمدينة المنورة) .

يستثمر الصندوق بشكل رئيسي في عقارات مطورة ومُدرة للدخل في السعودية إلا أنه يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بما لا يزيد عن 25% 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 تحقيق زيادة في قيمة الوحدة شريطة ألا يستثمر الصندوق في الأراضي البيضاء ، كما يحق للصندوق الاستثمار في تجديد وإعادة تطوير العقارات الحالية ، وإتفاقيات 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 25% 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 إيجابية غير موزعة من خلال الإستحواذ على أصول عقارية إضافية بما في ذلك الإستثمار في العقارات الواعدة والتي توفر فرص في زيادة كفاءتها التشغيلية ورفع معدلات عوائدها الإيجابية عما كانت عليه عند الإستحواذ عن طريق تعديل أحد أو بعض الخصائص مثل التصميم، واستراتيجيات التأجير المرتبطة بخليط المستأجرين وسعر التأجير، ودواعي الاستخدام أو غير ذلك. يهدف الصندوق إلى توزيع أرباح نقدية نصف سنوية على المستثمرين توزع خلال 30 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 90% 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 الإستحواذ على أصول عقارية إضافية و/أو لصيانة وتجديد أي من الأصول المملوكة للصندوق.

وجوز للصندوق القيام باستثمارات أخرى بما لا يتعارض مع القيود المذكورة في سياسات تركيز الاستثمار والموضحة في البند (ز) فقرة (2) أدناه.

(ز) ملخص للإستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق الأهداف

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 90% 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 العقارية 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 تركيز الاستثمار والموضحة في هذا البند. سيعمل الصندوق تحقيق أهدافه الاستثمارية من خلال الآتي :

(1) وصف لأنواع الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق

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

1- العقار الأول:

أهم العناصر	برج إسكان 4
الموقع	حي العزيزية بمدينة مكة المكرمة ويبعد مسافة 5.5 كيلو متر شرق الحرم المكي الشريف ويعتبر برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين
المالك	شركة إسكان للتنمية والاستثمار
مساحة قطعة الأرض	1,287.97 متر مربع
مساحات البناء	18,053 متر مربع
تاريخ إتمام البناء	حسب شهادة اتمام البناء بتاريخ 2013-01-13
عدد الأدوار	23 دور منها 17 دور سكني و 6 أدوار خدمات (مطعم ومصلى وغرف الغسيل ومستودعات ومكاتب الإدارة والمحاسبة)
عدد المعارض	4 معارض
عدد الغرف	450 غرفة
عدد الحجاج المصرح به لعام 1438هـ	1868 حاج ومعتمر
الاستخدام	برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين
تكلفة الشراء	190,000,000 ريال سعودي
مبلغ الإيجار السنوي	12,825,000 ريال سعودي أي مانسبته 6.75 % من إجمالي مبلغ الشراء .
عقد الإيجار	عقد تأجير برج إسكان (4) لمدة خمسة عشر سنة منها أول خمس سنوات غير قابل للنقض بقيمة إجمالية (12,825,000 ريال سعودي سنوياً ، تدفع بشكل نصف سنوي وتوزع على 10 دفعات خلال فترة الإيجار الإلزامية والبالغة 5 سنوات . وسوف تزيد قيمة الإيجار بنسبة 10% عند تجديد عقد الإيجار لخمس سنوات لاحقة ، علماً بأن توقيع عقد الإيجار سيتم بعد إفراغ

العوائد السنوية لآخر 3 أعوام	الصك لصالح أمين حفظ الصندوق مباشرة .
ملاحظات	لم يتم تشغيل أو تأجير برج إسكان 4 الفندق منذ إنشاءه
	لا يوجد

- يقع برج إسكان (4) في حي العزيزية بمدينة مكة المكرمة ويبعد مسافة 5.5 كيلو متر شرق الحرم المكي الشريف ويعتبر برج فندقى لإسكان الحجاج والمعتمرين ومملوك من قبل شركة إسكان للتنمية والاستثمار.:
- -لم يتم تشغيل أو تأجير برج إسكان 4 الفندقى منذ إنشاءه 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 الاصول العقارية من تاريخ الافراغ ونقل الملكية للصندوق.

خريطة (1) : موقع برج إسكان 4



يقر مدير الصندوق على وجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر لبرج إسكان 4

الطرف	برج إسكان 4
مدير الصندوق (مسقط المالية)	لا يوجد
مجلس إدارة الصندوق	بشكل غير مباشر حيث أن د عبدالرحمن خليل تلفت وهو عضو مجلس إدارة في صندوق المشاعرريت وهو الرئيس التنفيذي لنمو المالية وطرف ذو علاقة بشكل غير مباشر مع بعض مساهمي شركة إسكان للتنمية والاستثمار الرئيسيين. ، ولمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى المادة (ر) تضارب المصالح الفقرة الرابعة.
مجلس إدارة مدير الصندوق	لا يوجد

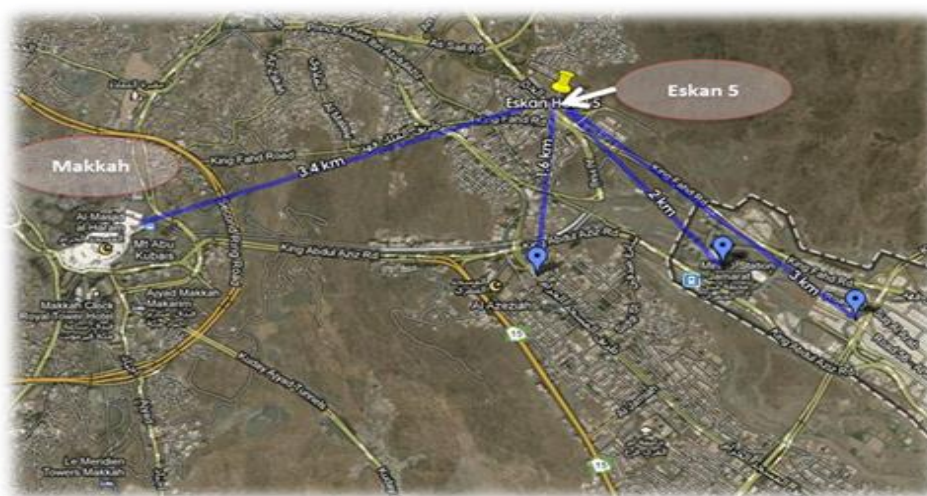
أهم العناصر	برج إسكان 5
الموقع	حي الششة بمدينة مكة المكرمة على طريق الحج. يبعد مسافة 3.5 كيلو متر عن الحرم المكي الشريف ومسافة 4.5 كيلومتر عن مئى و2 كيلومتر عن الجمرات. ويعتبر برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين
المالك	صندوق مكة المدر للدخل صندوق عقاري خاص و المدار من قبل مسقط المالية
مساحة قطعة الأرض	1,394.5 متر مربع
مساحات البناء	19,905 متر مربع
تاريخ إتمام البناء	حسب شهادة اتمام البناء بتاريخ 2014-01-28
عدد الأدوار	14 دور منها 9 أدوار سكنية و 5 أدوار خدمية (مطعم ومصلى وغرف الغسيل ومستودعات ومكاتب الإدارة و المحاسبة)
عدد المعارض	لا يوجد
عدد الغرف	428 غرفة
عدد الحجاج المصرح لعام 1438هـ	1976 حاج ومعتمر
الاستخدام	برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين
تكلفة الشراء	182,400,000 ريال سعودي
مبلغ الإيجار السنوي	12,312,000 ريال سعودي أي مانسبته 6.75% من إجمالي مبلغ الشراء .
عقد الإيجار	عقد تأجير برج إسكان (5) لمدة خمسة عشر سنة منها أول أربع سنوات غير قابل للنقض بقيمة إجمالية (12,312,000) ريال سعودي سنوياً ، تدفع بشكل نصف سنوي وتوزع على 8 دفعات خلال فترة الإيجار للإلزامية والبالغة 4 سنوات . وسوف تزيد قيمة الإيجار بنسبة 10% عند تجديد العقد لمدة خمس سنوات لاحقة ، علما بأن توقيع عقد الإيجار سيتم بعد إفراغ الصك لصالح أمين حفظ الصندوق مباشرة .
العوائد السنوية لآخر 3 أعوام	18,700,000 ريال سعودي عن كل سنة ميلادية
مجموع العوائد لآخر 3 أعوام	53,400,000 ريال سعودي
ملاحظات	في عام 2014م كان برج إسكان 5 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 ببتوسط دخل 19,640,735.50 ريال و بعد قيام إسكان بإدارة البرج لمدة تربو على 4 سنوات في تلك المنطقة وفي ظل أوضاع السوق الحالية فتم وضع العائد الإيجاري للبرج بناء على ظروف

السوق الحالية بدخل البرج 11.4 مليون ريال سعودي وجعل الدخل المتحصل من البرج يعكس الواقع الحقيقي للدخل. والجدير بالذكر ان إنخفاض الدخل كان نهجاً طبيعياً خلال السنوات الماضية وتأثرت به جميع العقارات الموجودة في المملكة بشكل عام و مكة المكرمة أيضا نتيجة توسعة الحرم المكي الشريف وتقليل أعداد الحجاج والمعتمرين وهذا ما توصلت له شركة وايت كوبر في الدراسة الجدوى الجديدة للأسعار الإيجار الجديدة.

- يقع برج إسكان (5) في حي الششة بمدينة مكة المكرمة على طريق الحج. يبعد مسافة 3.5 كيلو متر عن الحرم المكي الشريف ومسافة 4.5 كيلومتر عن مبنى 2 كيلومتر عن الجمرات. ويعتبر برج فندقي لإسكان الحجاج والمعتمرين ومملوك من قبل صندوق مكة المدر للدخل والمدار من قبل مسقط المالية.
- 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 الاصول العقارية من تاريخ الافراغ ونقل الملكية للصندوق

خريطة (2) : موقع برج إسكان 5



يقر مدير الصندوق على وجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر لبرج إسكان 5

الطرف	برج إسكان 5
مدير الصندوق (مسقط المالية)	يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أن البرج حالياً مملوك لصندوق مكة المدر للدخل (صندوق خاص) والمدار من قبل مدير الصندوق
مدير العقار (شركة إسكان للتنمية والاستثمار)	يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أنه مستأجر للبرج الحالي ويملك وحدات استثمارية تبلغ نسبتها 20% 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.

مالك العقار (شركة إسكان للتنمية والإستثمار)	يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أنه مستأجر للبرج الحالي ويملك وحدات استثمارية تبلغ نسبتها 20% 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 .
المستأجر (شركة إسكان للتنمية والإستثمار)	وجد تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أنه مستأجر للبرج الحالي ويملك وحدات استثمارية تبلغ نسبتها 20% 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 .
مجلس إدارة الصندوق	أعضاء مجلس الإدارة: بشكل مباشر حيث أن خليفه بن عبدالله الحاتمي (رئيس مجلس إدارة لكل من صندوق مكة المدر للدخل وصندوق المشاعر ريت بشكل مباشر حيث أن د عبدالرحمن خليل تلفت (عضو مجلس إدارة غير مستقل في كل من صندوق مكة المدر للدخل وصندوق المشاعر ريت) بشكل مباشر حيث أن د خالد عبدالله العنقري (عضو مجلس إدارة مستقل في كل من صندوق مكة المدر للدخل وصندوق المشاعر ريت)
مجلس إدارة مدير الصندوق	بشكل مباشر حيث أن السيد سليمان بن عبدالعزيز الذكير وهو رئيس مجلس إدارة مسقط المالية يملك وحدات استثمارية في صندوق مكة المدر للدخل بشكل مباشر تبلغ نسبتها 4.53% من إجمالي وحدات الصندوق. كما يملك بصورة غير مباشرة نسبة تبلغ 5.66% من إجمالي وحدات صندوق مكة المدر للدخل.

نبذة تعريفية عن صندوق مكة المدر للدخل المدار من قبل مسقط المالية :

هو صندوق استثمار عقاري مطروح طرح خاص مقفل متوافق مع الضوابط الشرعية ، تمت بداية تشغيل الصندوق في مارس 2014م لمدة ثلاث سنوات قابلة للتמיד لمدينتين إضافيتين من سنة واحدة لكل مدة ، وذلك ليلي حاجة المستثمرين إلى قناة إستثمارية 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 مُدرة للدخل؛
- الاستحواذ على عقارات مُدرة للدخل وغير مستغلة بالطرق المثلى؛
- الاستحواذ على أراض لغايات التطوير العقاري المجدي.

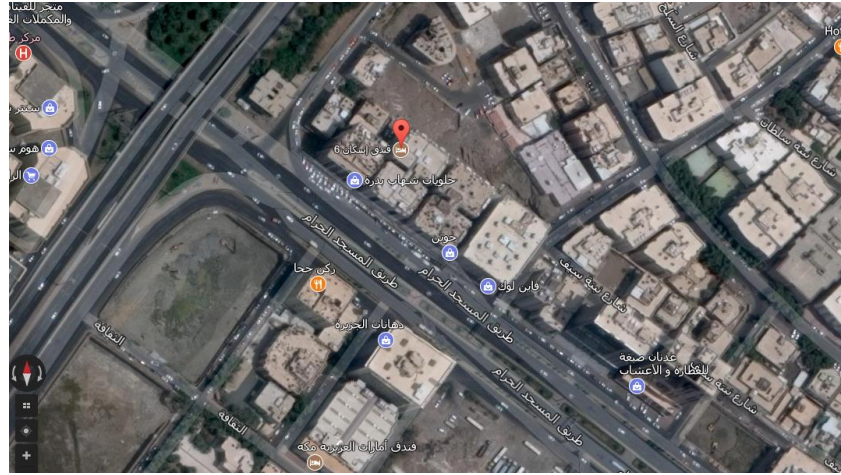
وحيث إن الصندوق سيستثمر في الأصول العقارية المطورة والجاهزة للاستخدام، إلا أنه أيضاً قد يستثمر في مشاريع التطوير العقاري المجدية على أراض شاغرة أو إعادة تطوير عقارات قائمة أو تجديدها أو ترميمها، شريطة أن يستثمر في الأصول العقارية المطورة التي تولد الدخل الدوري بما لا يقل عن 75% من إجمالي أصول الصندوق .:

أهم العناصر	برج إسكان 6
الموقع	حي العزيزية الشمالية . شارع المسجد الحرام بمدينة مكة المكرمة ويعتبر برج فندق إسكان الحجاج والمعتمرين
المالك	شركة إسكان للتنمية والاستثمار
مساحة قطعة الأرض	1,458 متر مربع
مساحات البناء	15,314 متر مربع
تاريخ إتمام البناء	حسب شهادة اتمام البناء بتاريخ 1436/08/24
عدد الأدوار	18 دور منها 12 دور سكني و 6 أدوار خدمات (بدروم - دور أرضي - ميزانين - مطعم - مصلى - خدمات)
عدد المعارض	5 معارض
عدد الغرف	255 غرفة
عدد الحجاج المصرح به لعام 1438هـ	1286 حاج ومعتمر
الاستخدام	برج فندق إسكان الحجاج والمعتمرين
تكلفة الشراء	200,000,000 ريال سعودي
مبلغ الإيجار السنوي	13,500,000 ريال سعودي أي ما نسبته 6.75 % من إجمالي مبلغ الشراء .
عقد الإيجار	عقد تأجير برج إسكان (6) لمدة خمسة عشر سنة منها أول خمس سنوات غير قابل للنقض بقيمة إجمالية (13,500,000 ريال سعودي سنوياً ، تدفع بشكل نصف سنوي وتوزع على 10 دفعات خلال فترة الإيجار إلزامية والبالغة 5 سنوات . وسوف تزيد القيمة الإيجار بنسبة 10% عند تجديد عقد الإيجار لكل خمس سنوات لاحقة ، علماً بأن توقيع عقد الإيجار سيتم بعد إفراغ الصك لصالح أمين حفظ الصندوق مباشرة .
العوائد السنوية لآخر 3 أعوام	لم يتم تشغيل أو تأجير برج إسكان 6 الفندق منذ إنشاءه
ملاحظات	العقار مرهون للبنك الأهلي التجاري ومسجل بملكية الشركة العقارية المطورة للملك والإدارة المحدودة .

- يقع برج إسكان (6) في حي العزيزية الشمالية شارع المسجد الحرام مقابل أسواق هايبر بن داوود العزيزية بمدينة مكة المكرمة ويعتبر برج فندق إسكان الحجاج والمعتمرين.
- العقار ملك شركة إسكان للتنمية والاستثمار ومسجل بملكية الشركة العقارية المطورة للملك والإدارة المحدودة المملوكة للبنك الأهلي التجاري وذلك مقابل رهن عقاري للبنك الأهلي التجاري بقيمة (117,400,000 ريال سعودي) ، وسيتم سداد الرهن عند إفراغ الصك ونقل كامل ملكية الأصل إلى الشركة ذات الغرض الخاص بالصندوق .
- -لم يتم تشغيل أو تأجير برج إسكان 6 الفندق منذ إنشاءه 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 الافراغ ونقل الملكية للصندوق.

خريطة (1) : موقع برج إسكان 6



يقر مدير الصندوق على وجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر لبرج إسكان 6

الطرف	برج إسكان 6
مدير الصندوق (مسقط المالية)	لا يوجد
مجلس إدارة الصندوق	بشكل غير مباشر حيث أن د عبدالرحمن خليل تلقت وهو عضو مجلس إدارة في صندوق المشاعرريت وهو الرئيس التنفيذي طرف ذو علاقة بشكل غير مباشر مع بعض مساهمي شركة إسكان للتنمية والاستثمار الرئيسيين. ولمزيد من المعلومات يرجى الرجوع إلى المادة (ر) تضارب المصالح الفقرة الرابعة.
مجلس إدارة مدير الصندوق	لا يوجد

(2) سياسات تركيز الاستثمار

سوف يستهدف الصندوق بشكل رئيسي المواقع الكائنة في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وبعد أدنى بنسبة 55% من إجمالي أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة كما يحق له الاستثمار خارج مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة وبعد أقصى 45% من إجمالي أصول الصندوق، كما يجوز للصندوق الاستثمار في عقارات خارج المملكة العربية السعودية بعد أقصى 25% 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 75% من إجمالي قيمة أصول الصندوق في المملكة العربية السعودية ، وهذا الحصر ينطبق على الأصول العقارية فقط ، ولا يشمل أي إستثمارات أخرى خاصة بالصندوق مثل أسهم الشركات العقارية المدرجة في تداول والودائع الإسلامية وصناديق المراجحات الإسلامية العامة المرخصة من هيئة السوق المالية .

وبالإضافة، يجوز للصندوق الاستثمار ما يعادل 25% 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 الإستثمار في إتفاقيات 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 أند بورز للتصنيف الائتماني فقط هي BBB ، وصناديق إستثمار أسواق النقد العامة والمرخصة من هيئة السوق المالية والمطروحة طرحاً عاماً و المتوافقة مع المعايير الشرعية أو في أسهم شركات عقارية مدرجة في السوق المالية و متوافقة مع المعايير الشرعية أو صناديق الإستثمار العقاري المتداولة المرخصة من هيئة السوق المالية و المتوافقة مع المعايير الشرعية ومدرجة في السوق المالية .

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

نوع الاستثمار	نسبة التخصيص
استثمارات عقارية في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة	. من 55% إلى 100% من إجمالي قيمة الصندوق.
استثمارات عقارية في أي مدينة داخل المملكة العربية السعودية	بحد أقصى 45% من إجمالي قيمة أصول الصندوق .
استثمارات عقارية خارج المملكة العربية السعودية	بحد أقصى 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق .
1. التطوير العقاري، سواء أكانت لعقارات مملوكة من قبله أم لم تكن. 2. تجديد وإعادة تطوير العقارات. 3. إتفاقيات إعادة شراء العقار. 4. النقد وما في حكمه، وحدات صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة، أسهم شركات عقارية متوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية مدرجة في السوق المالية السعودية (تداول) . 5. حقوق المنفعة.	بحد أقصى 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق .
الاستثمار في الأراضي البيضاء	لن يقوم الصندوق بالاستثمار في الأراضي البيضاء

(3) صلاحيات الحصول على تمويل

يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع أحكام الشريعة الإسلامية حسب ماهو موضح في الملحق ج الفقرة (ب). ولا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن (50%) من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مدققة. ويشار إلى أنه يلجأ الصندوق للحصول على تمويل لتعظيم العوائد المتوقعة لمالكي الوحدات وتحقيق اهداف الصندوق، وذلك بعد الدراسة الوافية ودراسة التدفقات النقدية والتي تشير الى ان استخدام التمويل يؤدي الى 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.

ومدير الصندوق القيام بالتحوط فيما يتعلق بأي تمويل يحصل عليه، ولذلك قد يتعرض الصندوق لمخاطر (العوائق للحصول على تمويل لعمليات الاستحواذ المستقبلية) والمدينة في الفقرة (ز-1) من هذه الشروط والأحكام.

4 وسائل وكيفية إدارة واستثمار 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 محلية 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 و المتوافقة مع المعايير الشرعية أو في أسهم شركات عقارية مدرجة في السوق المالية و متوافقة مع المعايير الشرعية أو صناديق الاستثمار العقاري المتداولة المرخصة من هيئة السوق المالية و المتوافقة 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 مشابهة، أو مع صناديق عامة مرخصة من قبل هيئة السوق المالية ومدارة من قبل مدير الصندوق أو أي مدير صندوق استثمار آخر.

5 عقود الإيجار الخاصة بالأصول العقارية المبدئية التي سوف يستثمر فيها الصندوق:

عقد تأجير برج إسكان (4) لمدة خمسة عشر سنة منها أول خمس سنوات غير قابل للنقض بقيمة إجمالية (12,825,000) ريال سعودي سنوياً ، تدفع بشكل نصف سنوي وتوزع على 10 دفعات خلال فترة الإيجار الغير قابلة للنقض والبالغة خمس سنوات وتزيد قيمة الإيجار بنسبة 10% كل خمس سنوات لاحقة. والجدير بالذكر أن قيمة التأجير السنوية هي صافية من أي مصاريف صيانة أو إدارة أو تسويق حيث ستكفل 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:

أهم بنود عقد تأجير برج إسكان (4)	
المادة	الوصف
قيمة شراء العقار	190,000,000 ريال سعودي
المؤجر	صندوق المشاعريت
المستأجر	شركة إسكان للتنمية والاستثمار
مدة العقد	15 سنة منها 5 سنوات غير قابلة للنقض
تاريخ بداية التأجير	من تاريخ الإفراف
تاريخ انتهاء عقد التأجير	بعد مضي خمسة عشر سنة ميلادية من تاريخ الإفراف
شروط إلغاء العقد	• يحق للمؤجر منفرداً فسخ العقد وإنهاءه في حال تأخر المستأجر عن دفع التزاماته المالية لمدة تزيد عن (15) يوماً مع عدم الإخلال بأي حقوق مستحقة للمؤجر. ولا يستوجب أن يسبق ذلك أية إخطارات او 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 (365 يوم ميلادي) من تاريخ نهاية المدة الأولية)، وفي حال عدم إشعار أحد الطرفين للآخر قبل انتهاء الفترة بـ 365 يوماً، فإن عقد الإيجار يتجدد تلقائياً 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 فندق لإسكان الحجاج والمعتمرين
قيمة التأجير الكلية خلال مدة العقد الإلزامية	57,950,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي	12,825,000 ريال سعودي (للفترة الأولى لمدة خمس سنوات) ، علي أن تكون نسبة الزيادة المستهدفة في قيمة الإيجار السنوي 10% للفترة الثانية (لمدة خمس سنوات) وكذلك 10% 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 (9) سندات لأمر لصالح الشركة ذات الغرض الخاص (هي الشركة التي سوف تملك الأصول العقارية لصالح الصندوق) ، ويمثل كل سند ضمان للقيمة الإيجارية بمبلغ وقدره (6,412,500) فقط خمسة ملايين وسبعمائة ألف ريال لكل سند؛ على أن يكون تاريخ الاستحقاق لكل سند هو في تاريخ حلول الدفعة الإيجارية للستة أشهر على التوالي . علماً 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 2018 م .

ملخص الإيجار السنوي لبرج إسكان 4

السنة	المبلغ (ريال سعودي)	نسبة الزيادة المستهدفة في قيمة الإيجار السنوي
5-1 (المدة الإلزامية)	12,825,000 سنوياً	لا ينطبق
10-6	14,107,5000 سنوياً	10% خلال الخمس سنوات
15-11	15,518,250 سنوياً	10% خلال الخمس سنوات
الأجمالي لفترة 15 سنة	212,253,750	

تواريخ ومبالغ دفعات الإيجار لبرج إسكان 4 لمدة الإيجار الإلزامية (أول خمس سنوات)

الدفعات	تاريخ الدفعة	الدفعة الإيجارية
1	من تاريخ الإفراغ	6,412,500
2	---/--/ 2018 م	6,412,500
3	---/--/ 2018 م	6,412,500
4	---/--/ 2019 م	6,412,500
5	---/--/ 2019 م	6,412,500
6	---/--/ 2020 م	6,412,500
7	---/--/ 2020 م	6,412,500
8	---/--/ 2021 م	6,412,500

6,412,500	9	6,412,500	10
6,412,500	9	6,412,500	10

العقار الثاني:

- عقد تأجير برج إسكان (5) فهو لمدة خمسة عشر سنة منها أول أربع سنوات غير قابلة للنقض بقيمة إجمالية (12,312,000) ريال سعودي سنوياً ، تدفع بشكل نصف سنوي وتوزع على 8 دفعات خلال فترة الإيجار الغير قابلة للنقض والبالغة أربع سنوات ، وتزيد قيمة الإيجار بنسبة 10% 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

أهم بنود عقد تأجير برج إسكان (5)	
المادة	الوصف
قيمة شراء العقار	182,400,000 ريال سعودي
المؤجر	صندوق المشاعريت
المستأجر	شركة إسكان للتنمية والاستثمار
مدة العقد	15 سنة منها 4 سنوات غير قابلة للنقض
تاريخ بداية التأجير	من تاريخ الإفراغ
تاريخ انتهاء عقد التأجير	بعد مضي خمسة عشر سنة من تاريخ الإفراغ
شروط إلغاء العقد	• يحق للمؤجر منفرداً فسخ العقد وإنهاء في حال تأخر المستأجر عن دفع التزاماته المالية لمدة تزيد عن (15) 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 يقوموا بإلغاء عقد الإيجار بعد المدة الأولية والبالغة أربع سنوات (شريطة مراعاة توجيه إشعار معقول قبل سنة (365 يوم ميلادي) من تاريخ نهاية المدة الأولية)، وفي حال عدم إشعار أحد الطرفين للآخر قبل انتهاء الفترة بـ 365 يوماً، فإن عقد الإيجار يتجدد تلقائياً 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	45,600,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي	12,312,000 ريال سعودي (للفترة الأولى لمدة أربع سنوات) ، علي أن تكون نسبة الزيادة المستهدفة في قيمة الإيجار السنوي 10% للفترة الثانية (لمدة خمس سنوات) وكذلك 10% أخرى في للفترة الثالثة (لمدة خمس سنوات). وبزيادة تبلغ نسبتها 10% في السنة الخامسة عشر.
طريقة دفع الإيجار	دفعات بشكل نصف سنوي مع بداية كل ستة أشهر من تاريخ التعاقد.
ضمانات إلزام المستأجر	تلتزم إسكان بتحرير عدد (7) سندات لأمر لصالح الشركة ذات الغرض الخاص بقيمة (

6,156,000 ريال خمسة مليون وسبعمائة ألف ريال سعودي لكل سند أمر على أن يكون تاريخ الاستحقاق لكل سند هو في تاريخ حلول الدفعة الإيجارية للسنة أشهر على التوالي . علماً بأن الدفعة الأولى سوف تستلم عند توقيع عقد الإيجار مباشرة بشيك مصدق صادر من أحد البنوك العاملة في المملكة العربية السعودية .	
---	--

ملخص الإيجار السنوي لبرج إسكان 5

السنة	المبلغ (ريال سعودي)	نسبة الزيادة المستهدفة في قيمة الإيجار السنوي
4-1 (المدة الإلزامية)	12,312,000 سنويا	لا ينطبق
9-5	13,543,200 سنويا	10% خلال الخمس سنوات
14-10	14,897,520 سنويا	10% خلال الخمس سنوات
15	16,387,272 سنويا	10% خلال السنة الخامسة عشر فقط
الأجمالي لفترة 15 سنة	207,838,827	

تواريخ ومبالغ دفعات الإيجار لبرج إسكان 5 لمدة الإيجار الإلزامية (أول أربع سنوات)

الدفعات	تاريخ الدفعة	الدفعة الإيجارية
1	من تاريخ الإفراغ	6,156,000
2	---/--/ 2018 م	6,156,000
3	---/--/ 2018 م	6,156,000
4	---/--/ 2019 م	6,156,000
5	---/--/ 2019 م	6,156,000
6	---/--/ 2020 م	6,156,000
7	---/--/ 2020 م	6,156,000
8	---/--/ 2021 م	6,156,000

العقار الثالث:

أهم بنود عقد تأجير برج إسكان (6)	
المادة	الوصف
قيمة شراء العقار	200,000,000 ريال سعودي
المؤجر	صندوق المشاعرييت
المستأجر	شركة إسكان للتنمية والاستثمار
مدة العقد	15 سنة منها 5 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 (15) يوماً مع عدم الإخلال بأي حقوق مستحقة للمؤجر. ولا يستوجب أن يسبق ذلك أية إخطارات او مراسلات للوفاء بالالتزامات المالية. • لا يحق للمستأجر إلغاء العقد قبل مدة خمس سنوات ميلادية من تاريخ بداية الإيجار. • يحق للطرفين أن يقوما بإلغاء عقد الإيجار بعد المدة الأولية (شريطة مراعاة توجيه إشعار معقول قبل سنة (365 يوم ميلادي) من تاريخ نهاية المدة الأولية)، وفي حال عدم إشعار أحد الطرفين للآخر قبل انتهاء الفترة بـ 365 يوماً، فإن عقد الإيجار يتجدد تلقائياً 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	62,500,000 ريال سعودي
الإيجار السنوي	13,500,000 ريال سعودي (للفترة الأولى لمدة خمس سنوات) ، علي أن تكون نسبة الزيادة المستهدفة في قيمة الإيجار السنوي 10% للفترة الثانية (لمدة خمس سنوات) وكذلك 10% 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 (9) سندات لأمر لصالح الشركة ذات الغرض الخاص (هي الشركة التي سوف تمتلك الأصول العقارية لصالح الصندوق) ، ويمثل كل سند ضمان للقيمة الإيجارية بمبلغ وقدره (6,750,000) فقط ستة ملايين ومئتان وخمسون ألف ريال لكل سند؛ على أن يكون تاريخ الاستحقاق لكل سند هو في تاريخ حلول الدفعة الإيجارية للستة أشهر على التوالي . علماً 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 2018 م .

ملخص الإيجار السنوي لبرج إسكان 6

السنة	المبلغ (ريال سعودي)	نسبة الزيادة المستهدفة في قيمة الإيجار السنوي
5-1 (المدة الإلزامية)	13,500,000 سنوياً	لا ينطبق
10-6	14,850,000 سنوياً	10% خلال الخمس سنوات

15-11	16,335,000 سنويا	10% خلال الخمس سنوات
الأجمالي لفترة 15 سنه	223,425,000	

تواريخ ومبالغ دفعات الإيجار لبرج إسكان 6 لمدة الإيجار الإلزامية (أول خمس سنوات)

الدفعات	تاريخ الدفعة	الدفعة الإيجارية
1	من تاريخ الإفراغ	6,750,000
2	2018 /---/-- م	6,750,000
3	2018 /---/-- م	6,750,000
4	2019 /---/-- م	6,750,000
5	2019 /---/-- م	6,750,000
6	2020 /---/-- م	6,750,000
7	2020 /---/-- م	6,750,000
8	2021 /---/-- م	6,750,000
9	2021 /---/-- م	6,750,000
10	2022 /---/-- م	6,750,000

العوائد الاجمالية للصندوق

يمثل الجدول أدناه العوائد الاجمالية المستهدفة (دفعه الإيجار السنوية مقسومة على حجم الصندوق) حسب ما هو مذكور في عقود الايجار للابراج (إسكان 4 و إسكان 5 وإسكان 6) على فرضية عدم تغير المستأجر أو عدم إضافة أصول جديدة

السنة	الدفعه الإيجارية	العائد الإجمالي المستهدف	العائد الصافي المستهدف
2018	38,637,001.00	%6.75	%5.26
2019	38,637,002.00	%6.75	%5.28
2020	38,637,003.00	%6.75	%5.28
2021	38,637,004.00	%6.75	%5.28
2022	39,868,205.00	%6.97	%5.50
2023	42,500,706.00	%7.43	%5.96
2024	42,500,707.00	%7.43	%5.96
2025	42,500,708.00	%7.43	%5.96
2026	42,500,709.00	%7.43	%5.96
2027	43,855,030.00	%7.66	%6.19
2028	46,750,781.00	%8.17	%6.70
2029	46,750,782.00	%8.17	%6.70
2030	46,750,783.00	%8.17	%6.70
2031	46,750,784.00	%8.17	%6.70
2032	48,240,537.00	%8.43	%6.96
المتوسط	42,901,182.80	7.49%	%6.02

6 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، إضافة 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 4 و برج إسكان 5 وإسكان 6 بناءً على أتعاب عقد الإدارة والصيانة والتسويق والواردة في ملخص الصندوق ويعتزم مدير الصندوق تعيين مديري عقارين متمرسين آخرين من أجل إدارة الأصول الجديدة للصندوق في حالة إستحواذ الصندوق عليها في المستقبل.

ملخص أتعاب عقد الإدارة والصيانة والتسويق

الأصل	بداية عقد الصيانة	مدة العقد	المبلغ
برج إسكان 4	يبدأ عقد الادارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار والبالغة 5 سنوات وذلك في حالة إلغاء اسكان لعقد التأجير	10 سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	%7 من إجمالي قيمة عوائد البرج
برج إسكان 5	يبدأ عقد الادارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار والبالغة 5 سنوات وذلك في	11 سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	%7 من إجمالي قيمة عوائد البرج

حالة إلغاء اسكان لعقد التأجير			
برج إسكان 6	يبدأ عقد الادارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار والبالغة 5 سنوات وذلك في حالة إلغاء اسكان لعقد التأجير	10 سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	7% من إجمالي قيمة عوائد البرج

7) عملية اتخاذ القرار الاستثماري

في إطار الحوكمة لعمليات دراسة الفرص الاستثمارية وفي سبيل السعي وراء فرص جديدة في السوق العقاري المحلي فإن فريق الإستثمار 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 مسقط المالية، 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.

لجنة الاستثمار

تضم لجنة الاستثمار في عضويتها عدداً من كبار المسؤولين لدى مدير الصندوق (مسقط المالية)، وهم الرئيس التنفيذي و رئيس إدارة الأصول والرئيس التنفيذي للإستثمار ومدراء المحافظ .

وتقوم لجنة الإستثمار في البحث عن فرص إستثمارية من خلال أي من أحد أعضائها أو عند تقديم الفرص لها من أي طرف خارج اللجنة بمراجعتها وإعتمادها أو رفضها ثم رفع توصيتها لمجلس إدارة الصندوق للموافقة عليها أو رفضها حسب الصلاحيات والمسؤوليات الموضحة في الفقرة (ن) من هذه الشروط والأحكام.

دراسة الجدوى المستقلة

يعين 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 سنشيري وايت كيبوز 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 تصريف مثمرة تؤدي إلى ارتفاع أداء الصندوق. وبعد تحديد فرصة تخارج لاستثمار معين، قد يتم التخارج عن والتصريف بأصول الصندوق في أي وقت خلال مدة الصندوق في حال ارتأى مدير الصندوق أن ذلك يعزز العوائد للصندوق.

8) التصرف في الاستثمارات

إن الهدف الاستثماري للصندوق هو توفير دخل ثابت للمالكي 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؛
- (ت) التناسب الاستراتيجي للعقار ضمن استراتيجية تخصيص القطاع؛
- (ث) التدهور في ظروف السوق ذات الصلة؛
- (ج) وجود فرص بديلة أفضل.

وقبل أي تصرف، سيسعى مدير الصندوق للحصول على ترمين للعقار ذي الصلة من مثنين اثنين مستقلين والامثال 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 75% على الأقل من إجمالي أصول الصندوق في أصول عقارية مطورة تولد دخل دوري. وسوف يحصل مدير الصندوق على ترمين لأي عقار يتم اقتراح بيعه أو التصرف فيه من جانب الصندوق من مثنين اثنين مستقلين معتمدين. سيسعى مدير الصندوق إلى بيع العقار بسعر لا يقل عن متوسط قيمتي الترمين بما يتناسب مع ظروف السوق السائدة وظروف العقار بما يحقق مصالح المستثمرين في الصندوق.

9) 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.

(ج) 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 ماله.

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 لاحتيايل أو إهمال أو سوء تصرف من جانب مدير الصندوق وفقاً للأنحة صناديق الاستثمار العقاري والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة.

(1) عوامل الخطر المرتبطة بالصندوق

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.

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 خلافاً). وفي حال تخلف الصندوق عن الوفاء بأي من المتطلبات التنظيمية اللازمة للاحتفاظ بوضعه، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. ويمكن أن يؤدي عدم القدرة على إدراج الصندوق في السوق المالية السعودية (تداول) إلى نتائج سلبية على إمكانية تسويق الوحدات وعلى سيولتها وقيمتها.

مخاطر 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: (1) قدرة المستثمر على تحقيق مردود من بعض أو كل استثماره و/أو (2) السعر الذي من خلاله يستطيع هذا المستثمر تحقيق المردود و/أو (3) 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

الاستثمارات المستقبلية في الصندوق وكذلك طبيعة المخاطر المرتبطة بها قد تختلف بشكل جوهري عن الاستثمارات والاستراتيجيات التي اضطلع بها "مدير الصندوق" في السابق. كما أنه ليس بالضرورة أن تكون النتائج السابقة التي حققها مدير الصندوق دالة على الأداء المستقبلي.

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، وتحديدًا في بيئة السوق الحالية. إن تحديد الاستثمارات المناسبة للصندوق وهيكلها يتطلب قدرًا عاليًا من التحدي غير المضمون بدرجة كبيرة. وعدم قدرة مدير الصندوق على تحديد الاستثمارات المناسبة قد يؤثر سلباً على قدرة الصندوق على تحقيق العوائد المرغوبة.

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

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.

التغيرات 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.

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.

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.

مخاطر زيادة نسبة أتعاب الإدارة على دخل الصندوق: يدفع الصندوق ما نسبته 1% 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 لآخر 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.

مخاطر تضارب المصالح: يخضع الصندوق لحالات مختلفة لتضارب 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 معينة لها (بما في ذلك مدير الصندوق) أن يكرسوا كل مواردهم للصندوق. وفي حال قامت أي من الجهات المذكورة بتكريس مسؤولياتها أو مصادرها لصالح جهات أخرى، قد يحد ذلك من قدرتها

على تكريس مصادرها ومسؤوليتها لصالح الصندوق مما قد يؤثر على قدرة الصندوق بتحقيق أهدافه من حيث النمو في العائدات والقدرة على تحقيق قيمة سوقية أفضل للوحدات .

(2) عوامل الخطر ذات الصلة بأصول الصندوق

الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية: أبرم الصندوق اتفاقية شراء مع صندوق مكة المدبر للدخل وإسكان للتنمية من أجل الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية قبل تاريخ الإدراج لبرج إسكان 4 و 5 و 6 في غضون 60 يوماً تقويسي 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 وإنهاءها قبل أن يستطيع البدء في تقديم توزيعات للمالكي للوحدات. 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.

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 ركز 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.

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 المتعلقة 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.

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 تندفق في نهاية الأمر إلى الصندوق. وحتى وقت قريب، كانت الأصول العقارية التجارية تتأثر سلباً بالتباطؤ الاقتصادي العالمي وأثارتها 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.

مخاطر الاعتماد على الإيرادات الإيجارية: 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 وتدقيقاته النقدية وقدرته على تقديم توزيعات أرباح للمستثمرين سلباً بشكل كبير بأي ظروف سلبية تؤثر على هؤلاء المستأجرين الرئيسيين.

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.

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 وهيكلية 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.

مخاطر عدم إشغال العقار لفترات طويلة: عندما تصبح أي من الوحدات العقارية شاغرة لفترات طويلة كنتيجة لإنهاء عقد التأجير دون تجديد. أو تنصل المستأجر من إكمال عقد التأجير بشكل قانوني أو غير قانوني. أو إعلان المستأجر إفلاساً. 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.

مخاطر بيع العقار بخسارة رأسمالية: إن بعض العقارات المملوكة من قبل الصندوق قد لا تشهد إرتفاعات 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 تزايد 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 سلباً على عوائد الصندوق وتوزيعاته.

مخاطر سيولة الأصول الأساسية: بصفتها نوع من الأصول، تُعد الأصول العقارية من الأصول غير السائلة نسبياً. وبالتالي، قد يصعب أو يستحيل على الصندوق أن يبيع أصل عقاري معين بالسعر المرغوب في أي وقت معين. وتتكون محفظة الصندوق من أصول عقارية. وقد يصعب على الصندوق بيع أصوله العقارية (خصوصاً في أوقات تراجع السوق وبصفة خاصة تلك الأصول التي يتم تصنيفها كأصول عقارية كبيرة)، وقد يتعرض السعر لخصم كبير خاصة إذا تم إجبار الصندوق على التصرف في أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة. وقد يؤدي هذا الأمر إلى

تخفيض قيمة الوحدات والتأثير سلباً على أداء الصندوق. في حال وجود عرض شراء لأحد الأصول العقارية المدارة من قبل مدير الصندوق، التي تساوي أو تزيد عن 10% من قيمة المحفظة العقارية يحق لمدير الصندوق بيع الأصول (الأصل) إذا رأى فيه مصلحة للمستثمرين وذلك بعد إستكمال الإجراءات التغيرات الجوهرية وفي حال كانت أقل من 10% من قيمة المحفظة العقارية يحق لمدير الصندوق بيع الأصول (الأصل) إذا رأى فيه مصلحة للمستثمرين وذلك بعد إستكمال 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 6 أشهر حيث يحتاج قبل الإستحواذ إلى إستكمال جميع إجراءات والمتطلبات الإستحواذ حسب لوائح الصناديق العقارية والتي منها على سبيل المثال لا الحصر تقييمين تكون تقاريرهم لا تزيد عن 3 أشهر ويؤخذ بمتوسط سعر التقييمين وفحص نافي للجهالة ومراجعة عقود الإيجار المرافقة للأصل العقاري المراد شرائه وتحديد مدير أملاك وتشغيل ذو كفاءة ودراسة الجدوى الإقتصادية من الأصل العقاري وغيرها وعند عدم تمكن مدير الصندوق من إيجاد أصل عقاري للإستحواذ بعد 6 أشهر سيقوم مدير بإعادة توزيع رأس المال للمستثمرين كل حسب حصته في الصندوق في يوم التوزيعات النقدية.

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: (1) التأخير في الانتهاء من الأعمال في الوقت المناسب، و(2) تجاوز التكاليف المحددة، و(3) عدم القدرة على تحقيق عقود إيجار بالمستويات المتوقعة، و(4) القوة القاهرة الناتجة عن عوامل تقع خارج سيطرة الصندوق والتي تتعلق بقطاع التشييد (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق) وهو الأمر الذي يعوق الانتهاء من مشاريع التطوير. إن البدء في مشروع جديد ينطوي أيضاً على مخاطر أخرى، من بينها الحصول على الموافقات والتصاريح الحكومية اللازمة لتقسيم الأراضي والإشغال، وغيرها من الموافقات والتصاريح الحكومية 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.

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 مُقرض لصالح الصندوق فقط، ويمكن أن يقوم ذلك المُقرض بالمطالبة بالأصول فور حدوث أي تخلف عن السداد (حسبما هو مشروط في وثائق التمويل) من جانب أي شركة ذات غرض خاص أو من جانب مدير الصندوق أو الصندوق ذاته.

مخاطر 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 يتكبّد الصندوق تكاليف ومصاريف إضافية لأغراض الاحتفاظ بالعقارات وقد يتعرض لخسارة الدخل المحتمل كنتيجة لعدم شغل العقارات الأساسية. وبناءً عليه، قد يتأثر الدخل المتوقع لمالكي الوحدات سلباً.

مخاطر عدم القدرة على التخلص من استثمارات الصندوق بشروط جيدة: 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 المشتريين المحتملين. وفي حال لم يتمكن الصندوق من التصرف في أصوله بناءً على الشروط التي يفضلها أو في التوقيت الذي يقوم فيه مدير الصندوق بالتصرف في الأصول فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح على مالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية: قد تتأثر نتائج الصندوق بشكل سلبي إذا كان هناك عدد كبير من المستأجرين غير قادرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية. وبالإضافة إلى ذلك، ففي حال لجوء مستأجر ما إلى أنظمة الإفلاس أو الإعسار أو 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 بالتزامات و/أو حالات الإفلاس من المستأجرين، فإن التدفق النقدي الخاص بالصندوق وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات لمالكي الوحدات قد تتأثر سلباً.

مخاطر احتمالية عدم القدرة على تجديد عقد الإيجار أو إعادة تأجير المساحة المستأجرة عند انتهاء مدة العقد: سوف يستمد الصندوق معظم دخله من مبالغ الإيجار التي يسدها مستأجرو العقارات. وبناءً عليه، فإن الوضع المالي للصندوق ونتائج العمليات والتدفق النقدي وكذلك قدرة الصندوق على تنفيذ توزيعات للمستثمرين قد تتأثر جميعها سلباً في 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.

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.

مخاطر تقويم العقارات: فضلاً عن التقييمات التي يجريها اثنين من المقيمين 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 تغبر بالضرورة عن السعر الذي يمكن بيع العقار مقابلته، 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 مقابلتها 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 المتغيرة يمكن أن يؤثر سلباً على دقة تقديرات قيمة العقار وعلى المفاوضات بين المشتري والبائع وبالتالي على العوائد النهائية لمالكي الوحدات.

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: (1) الأمور المرتبطة بصرف العملات و(2) الاختلافات بين السوق العقارية السعودية والأسواق العقارية غير السعودية و(3) عدم وجود معايير موحدة للمحاسبة والتدقيق والتقارير المالية والممارسات ومتطلبات الإفصاح والمستويات المختلفة من الإشراف والتنظيم الحكومي و(4)

بعض المخاطر الاقتصادية والسياسية و(5) 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.

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 وأجراء 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.

مخاطر نزاع الملكية: أنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة نزع ملكية العقار للمصلحة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية النظرية، يفترض أن تكون قيمة التعويض للعقار المزوعة 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 والإجباري على العقار بعد فترة اخطار غير محددة نظامياً، 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 للملكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.

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 سلباً 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 سيعتمد على مستأجر/مستأجرين آخرين لشغل يكون الصندوق مطالباً بالعقارات أو بيعها.

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 تمتد إلى 15 عام، ويمكن أن تكون هناك عوامل خارج نطاق السيطرة المعقولة للأطراف قد تؤدي إلى الإنهاء المبكر لعقد الإيجار. قد يؤدي ذلك إلى إنقطاع 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.

مخاطر الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية: يتوقع الصندوق إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية في غضون 60 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 60 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.

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

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.

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 و القيمة 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.

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 ، وتأثيرات 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.

مخاطر تكاليف الإنشاء: إذا استثمر الصندوق في مشروع تطوير عقاري في مرحلة لاحقة من مدة الصندوق فسوف يكون معرضاً 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 سلباً 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.

مخاطر إدارة العمليات التشغيلية والعقارات : قد يكون الصندوق مطالبا كذلك بسداد نفقات محددة (على سبيل المثال، الضرائب العقارية و القيمة 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 مستأجره أو على أطراف ثالثة لإدارة المشاريع العقارية لصالح الصندوق. علماً بأن المستأجر الحالي يتحمل تكاليف الصيانة وسداد الضرائب و القيمة المضافة (VAT).

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

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 تتعامل معها الصندوق، وهذا قد يؤثر سلباً على الوضع المالي للصندوق.

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 .

مخاطر تقلبات توزيعات الأرباح: رغم أن الصندوق مطالب بأن يوزع على مالكي الوحدات 90% 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، وبإستثناء 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.

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 المضى قدماً بالاستثمار أو تطوير العقار، مما سيؤثر سلباً على قيمة الوحدات حيث أن العوائد المتوقعة من التطوير لن يتم حصادها في الوقت المحدد لها.

مخاطر إبرام عقود إيجار طويلة الأجل: سيبرم الصندوق عقود إيجار طويلة الأجل مع المستأجرين لفترات إيجار تتجاوز 10 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 وسعروضات الصندوق.

مخاطر فرض الرسوم والضرائب / القيمة المضافة (VAT) على العقارات: قد تفرض الحكومة رسوماً / 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 الصندوق. وعلاوة على ذلك، فإنه نظراً لطبيعة عقود الإيجار طويلة الأجل، قد لا يكون الصندوق قادراً على نقل تأثير هذه التكاليف على المستأجرين.

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 و القيمة المضافة (VAT) والرسوم المتعلقة بشكل مباشر بالعقار ذي الصلة. وعلى الرغم من اعتماد العقود من جانب الهيئة 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 وإنشائية والالتزام بسداد الضرائب و القيمة 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 سلبى على الصندوق ومركزه المالي وقد يؤدي إلى انخفاض التوزيعات للملكي الوحدات وبالتالي انخفاض قيمة الوحدات.

مخاطر قطاع الفنادق: سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على قطاع الفنادق 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 الفنادق بنمط دوري وقد يكون للاقتصاد الكلي وغيره من العوامل تأثير سلبى على العمل وعلى الإنفاق الشخصي وهو ما يؤدي إلى انخفاض معدلات الإشغال وأسعار الغرف ويؤثر على القيمة الإجمالية للعقارات في قطاع الفنادق. 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.

الطبيعة الموسمية وغيرها من المخاطر المرتبطة بقطاع الفنادق في مكة المكرمة والمدينة المنورة: قد يكون للطبيعة الموسمية لقطاع الفنادق في مكة المكرمة والمدينة المنورة تأثير جوهري سلبى على الأصول العقارية المبدئية وعلى أي عقارات يتم الاستحواذ عليها في المستقبل والتي يتم استخدامها في مجال الفنادق، يتسم قطاع الفنادق 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 الفندقى تأثير جوهري سلبى 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 تبدلان حالياً جهوداً كبيرة لتشجيع السياحة ، إلا أن التغيير السلبي في إصدار تأشيرات العمل وتأشيرات العمل وتأشيرات الحج والعمرة قد يؤثر على سوق السياحة في المملكة بما في ذلك استثمارات الصندوق .

(3) عوامل الخطر الأخرى:

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

المخاطر القانونية والتنظيمية والضريبية: إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على التشريعات القائمة والمعلنة. فقد تطرأ تغييرات 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. وتُعد 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. ولا توجد حالياً ضرائب أو القيمة المضافة (VAT) مفروضة على الصناديق الخاضعة لبيئة السوق المالية داخل المملكة العربية السعودية، وتحفظ السلطات الضريبية المحلية بالحق في تقدير ضريبة الزكاة على جميع مالكي الوحدات.

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 و القيمة 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 القيمة المضافة (VAT) المترتبة على الاستثمار في الوحدات وتملكها وبيعها.

مخاطر الموافقات الحكومية والبلدية: قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رُفض 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.

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 تسبب تلك الأحداث في التأخير أو قد تقلل من قيمة استثمارات الصندوق .

مخاطر السعودية: 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 السعودية قد تتطلب توظيف موظفين إضافيين أو تقديم تدريب إضافي، وهذه التكاليف الأخرى قد تسبب 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.

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.

مخاطر تحديد المسؤولية والتعويض: تحدد شروط وأحكام الصندوق الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومستشاروه ومساهموه ومديروه ومسؤولوه 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.

التوزيعات العينية: رهنأ 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 عينا. وقد ينشئ التوزيع العيني لأية أصول تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليتحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات نقداً.

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 (م - 4) من شروط وأحكام الصندوق. كما أن مدير الصندوق قد قام بالإفصاح عن تعارض المصالح الموجود حالياً في البند (ق - 4) من هذه الشروط والأحكام.

مخاطر التقلب في التوزيعات أعلاه.

إن المخاطر المذكورة أعلاه ليست تفسيراً وملخصاً وافياً أو مستنفذاً لكافة عوامل المخاطر في الاستثمار في وحدات الصندوق. ويُصح بشدة أن يعمل كافة المستثمرين المحتملين على طلب مشورة مستقلة من مستشاريهم المختصين.

البيانات المستقبلية: إن هذه الشروط والأحكام قد تحتوي على بيانات مستقبلية تتعلق بأحداث مستقبلية أو بالأداء المستقبلي للصندوق. وفي بعض الحالات، يمكن تعريف البيانات المستقبلية بمصطلحات مثل: "توقع"، "تعتقد"، "يوصل"، "نُقدّر"، "نتنظر"، "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 2(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 مسؤولية عن تحديث أي من البيانات المستقبلية بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام من أجل مطابقة هذه البيانات مع النتائج الفعلية أو التغييرات في التوقعات.

مخاطر التعاقد مع إسمكان للتنمية والاستثمار (كمدير للعقار والمستأجر): في حال تأخر إسمكان 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 (5) سنوات، تتعهد وتلتزم إسمكان بتسليم العين بنفس حالة الاستلام (من دون أي عيب أو خلل وتشمل دون حصر اللوازم والتركيبات والأثاث والأدوات)؛ وعليه، فإن إسمكان 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 وبعد أقصى (5) سنوات من تاريخ انتهاء المدة الأولية. ويعتبر هذا البند ملزماً فقط لإسمكان دون مسقط المالية 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 إسمكان بإنهاء عقد الإيجار.

(ط) الاشتراك

الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
فترة الطرح	5 أيام عمل
فترة الاشتراك	من 2017/11/01 إلى 2017 /11./07
تمديد فترة الاشتراك	30 يوم تقويمي تبدأ من 2017/11/08 م الى 2017/12/07
رد الفائض للمكتتبين بعد إنتهاء فترة الطرح	5 أيام عمل بعد التخصيص
رد الفائض للمكتتبين في حال عدم جمع المبلغ المستهدف	5 أيام عمل بعد فترة الطرح الأولي وأي تمديد لها.
فترة التخصيص	10 أيام عمل بعد إقفال الطرح
الحد الأدنى للاشتراك	10,000 ريال سعودي
الحد الأعلى للاشتراك	28,600,000 ريال سعودي
إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية المدئية توقيع إتفاقية البيع والشراء إفراغ الصكوك للصندوق توقيع إتفاقية التأجير	خلال ستين يوم تقويمي من إنتهاء فترة التخصيص
بدء وحدات الصندوق في التداول بالسوق المالية السعودية	خلال ثلاثين يوم تقويمي من توقيع إتفاقية البيع والشراء , ولن يتم ادراج وحدات الصندوق قبل نقل الملكية بشكل كامل لصالح الصندوق

(1) الطرح العام

يطرح الصندوق (57,240,000) وحدة بسعر اشتراك يبلغ 10 ريال سعودي لجمع مبلغ (572,400,000) ريال سعودي. موزعة على النحو التالي:

- 1- كحد أقصى 70% حصص عينية تساوي (400,680,000) ريال سعودي بما يعادل (40,068,000) وحدة .
 - 2- كحد أدنى 30% منها طرح عام تساوي (171,720,000) ريال سعودي، بما يعادل (17,172,000) وحدة . وسوف يتم طرح الوحدات من خلال طرح عام وفقاً لتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولانحة صناديق الاستثمار العقاري، خلال فترة الطرح التي تبدأ اعتباراً من [01/11/2017] وتستمر حتى [07/11/2017] ("تاريخ الإقفال") (ويشار إلى هذه الفترة بـ "فترة الطرح"). وخلال فترة الطرح، يكون لكل وحدة سعر اشتراك يبلغ 10 ريال سعودي للوحدة.
- في حالة زيادة الاشتراكات عن مبلغ (171,720,000) ريال سعودي سيقوم مدير الصندوق برفع الحد الأدنى للطرح العام بما يعادل قيمة الزيادة في الاشتراكات عن 30% وخفض الحد الأقصى للحصص العينية للصندوق .

آلية الاشتراك في صندوق المشاعريت-1-الخطوة الأولى – الاشتراك في الصندوق:

الشروط العامة للاشتراك في الصندوق :

1. هوية سارية المفعول.
2. توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد الاشخاص المرخص لهم.
3. توفر رقم حساب بنكي آبيان مسجل بأسم المستثمر الذي يرغب بالاشتراك في الصندوق. على أن يقوم المستثمر بتحويل قيمة الاشتراك منه وسيتم رد الفائض إليه بعد التخصيص.
4. تقديم مستندات الاشتراك كاملة (الشروط والاحكام موقعه+ نموذج الاشتراك معبنا وموقعاً كاملاً + صورة الحوالة البنكية + صورة الهوية موقعه من المستثمر).

يتم إرفاق المستندات التالية حسب فئة المستثمر:

المستندات المطلوبة من جميع المستثمرين :

- صورة الحوالة البنكية صادرة من حساب بنكي بإسم المستثمر، موضح فيها المبلغ شاملاً قيمة الاشتراك ورسوم الاشتراك ، في حال تقديم طلب الاشتراك من خلال مسقط المالية .
- نسخة موقعه من الشروط والأحكام.
- نموذج الاشتراك موقعاً ومعبناً بشكل كامل .

المستندات المطلوبة الافراد :

- 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 15 سنة هجرية إلى 18 سنة هجرية أو دفتر العائلة لمن أعمارهم دون 15 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 إتفاقية إدارة المحفظة الاستثمارية .
- صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة ، وموقعة من المفوض .

آلية الاشتراك في الصندوق من خلال شركة مسقط المالية :

الخطوة الأولى : الحصول على الشروط والأحكام .

بإمكان الراغبين بالاشتراك الحصول على نسخة من الشروط والأحكام من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق – ("مدير الصندوق") www.muscatcapital.com.sa) أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية ("الهيئة") www.cma.org.sa) أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودي ("تداول") www.tadawul.com.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 10,000 ريال وحد أقصى 28,600,000 ريال ، بالإضافة إلى رسوم الاشتراك بنسبة 2% من مبلغ الاشتراك،، خلال فترة الطرح وذلك على الحساب التالي :

أسم البنك : بنك مسقط

إسم الحساب : المشاعرييت

رقم الحساب : 00100600063079

رقم الآيبان : SA5876000000100600063079

وعلى سبيل المثال : إذا أراد المستثمر الاشتراك بالحد الأدنى بقيمة 10,000 ريال فإنه يتوجب عليه تحويل مبلغ قيمته 10,200 ريال عبارة عن 10,000 ريال قيمة الاشتراك مضافاً له 200 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 للشركة www.muscatcapital.com.sa 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 إنتهاء 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 الكتروني ، 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 والادراج

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 للمشاركين لدى شركة الوساطة المرخصة من خلال شركة السوق المالية السعودية تداول.

الاشتراك من خلال الجهات المستلمة الأخرى :

من خلال مصرف الانماء :

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

- وجود حساب جاري بإسم المكتب الرئيسي لدى مصرف الإنماء (في حالة عدم وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى مصرف الإنماء).
- وجود محفظة إستثمارية بإسم المكتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
- الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني لجهة المستلمة www.alinma.com تقديم طلب اشتراك (إكتتاب) في الصندوق (اعتباراً من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني www.alinma.com من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في "صندوق المشاعرية" وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال الفترة المحددة يومياً على مدار الساعة.
- في حال كان الاشتراك عن طريق الموقع الإلكتروني لاجابة للهيئة الوطنية إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) فردي أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين.
- في حال كان الاشتراك عن طريق الفروع يجب إرفاق للهيئة الوطنية إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) فردي أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين.
- 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 5 مساءً. علماً بأن أقل مبلغ للاشتراك في الصندوق هو 10,000 ريال بالإضافة إلى رسوم الاشتراك البالغة 2% 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 بإسم المكتب الرئيسي لدى بنك الرياض (في حالة عدم وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى بنك الرياض).
 - وجود محفظة إستثمارية بإسم المكتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
 - الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني لجهة المستلمة www.riyadbank.com تقديم طلب اشتراك (إكتتاب) في الصندوق (اعتباراً من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني www.riyadbank.com من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في "صندوق المشاعرية" وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال الفترة المحددة يومياً على مدار الساعة.
 - في حال كان الاشتراك عن طريق الموقع الإلكتروني لاجابة للهيئة الوطنية إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) فردي أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين.
 - في حال كان الاشتراك عن طريق الفروع يجب إرفاق للهيئة الوطنية إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) فردي أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين.
 - 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 5 مساءً. علماً بأن أقل مبلغ للاشتراك في الصندوق هو 10,000 ريال بالإضافة إلى رسوم الاشتراك البالغة 2% من مبلغ الاشتراك.

من خلال مجموعة ساميا المالية :

- بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى بنك ساميا ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي شخص مرخص له من قبل هيئة السوق المالية. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لمجموعة ساميا المالية بعد الموافقة على الشروط والأحكام أو من خلال فروع البنك بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام.
- وجود حساب جاري بإسم المكتب الرئيسي لدى بنك ساميا (في حالة عدم وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى بنك ساميا).
 - وجود محفظة إستثمارية بإسم المكتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.

- الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني لجهة المستلمة www.samba.com تقديم طلب اشتراك (إكتتاب) في الصندوق (اعتباراً من بداية فترة الاشتراك). وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني www.samba.com من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في "صندوق المشاعريريت" وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال الفترة المحددة يومياً على مدار الساعة.
- في حال كان الاشتراك عن طريق الموقع الإلكتروني لاجابة للهيئة الوطنية إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) فردي أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعيين.
- في حال كان الاشتراك عن طريق الفروع يجب إرفاق للهيئة 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 5 مساءً. علماً بأن أقل مبلغ للاشتراك في الصندوق هو 10,000 ريال بالإضافة إلى رسوم الاشتراك البالغة 2% من مبلغ الاشتراك.

ملاحظات هامة .

- يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها .. ولا تتحمل شركة مسقط المالية ما قد ينتج عن أي أخطاء .
- يجب على العميل مراعاة تطابق قيمة طلب الاشتراك مع الحوالات البنكية المنفذة. وسيتم رفض طلب الاشتراك في حال وجود أي اختلاف بالزيادة أو النقص .
- سيتم رفض / عدم قبول أي مبلغ يتم تحويله من حساب غير الحساب المسجل لدينا عن الاشتراك في الصندوق. ويجب أن يكون الحساب البنكي بإسم العميل .
- سيتم رفض / عدم قبول أي اشتراك (إكتتاب) يتم تقديمه لأكثر من جهة مستلمة.
- سيتم رفض / عدم قبول أي اشتراك (إكتتاب) يتم تقديمه لنفس الجهة المستلمة عن طريق أكثر من قناة إستقبال.
- في حالة وجود أي استفسارات يرجى التواصل معنا عبر الهاتف 801 80 11 800 او من خلال البريد الإلكتروني reit@muscatcapital.com.sa

(2) 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 (171,720,000) ريال سعودي بعد إقفال فترة الطرح أو تمديدتها بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية، أو
 - إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من 50؛ أو
 - تم الاشتراك في أقل من 30% 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 10 أيام عمل من تاريخ الإلغاء دون حسم..
- لن يتم نقل ملكية العقار لصالح الصندوق بشكل كامل ما لم يتم جمع المبلغ المراد الاكتتاب فيه .

(3) التخصيص

يخطر مدير الصندوق كل مستثمر في غضون 10 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 بمسثمر 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 10 أيام عمل من تاريخ الإقفال (غير مخصصاً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها).

هناً 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 (171,720,000 _) ريال سعودي، فسيتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح كالتالي:
 - يتم تخصيص عدد 1.000 وحدة استثمارية لكل مستثمر.
 - في حال وجود فائض، يتم تخصيص المتبقي من الوحدات على أساس تناسبي.
 - في حال كان عدد المكتتبين أكثر من 17,172 مكتتب، سيقوم مدير الصندوق برفع الحد الأدنى للطرح العام بما يعادل قيمة الزيادة في الاشتراكات عن 30% وخفض الحد الأقصى للحصص العينية للصندوق ..
 - في حال كان قيمة الاكتتابات الأولية أكثر من 171,720,000 ريال سعودي، سيقوم مدير الصندوق برفع الحد الأدنى للطرح العام بما يعادل قيمة الزيادة في الاشتراكات عن 30% وخفض الحد الأقصى للحصص العينية للصندوق .

(4) المستثمرون المؤهلون

الاشتراك في الوحدات متاح للفئات الآتية: (أ) الأشخاص الطبيعيون السعوديون او (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 50 مستثمر. و

(ب) أن يكون 30% على الأقل من مالكي الوحدات من الجمهور.

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

(5) الحد الأدنى للاشتراك

خلال فترة الطرح، يتعين على المستثمرين الاشتراك في 1,000 وحدة على الأقل بسعر اشتراك يبلغ 10 ريال سعودي للوحدة وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن 10,000 ريال سعودي.

(6) الحد الأعلى للاشتراك

الحد الأعلى للاشتراك هو 28,600,000 ريال سعودي (2,860,000 وحدة).

7) التسجيل والإدراج

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

- يتم تحقيق الحد الأدنى من الاشتراكات النقدية في طرح (171,720,000) ريال سعودي؛ و
- ألا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن 50 مستثمر، وأن يمتلكوا 30% على الأقل من إجمالي وحدات الصندوق، و
- يتم الوفاء بأي شروط تنظيمية أخرى تحددها هيئة السوق المالية لهذا الغرض.

8) 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.

9) زيادة رأس المال

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 و الإدراج. 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.

(ي) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة

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

1) الاتعاب و الرسوم :

#	نوع الرسم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
1	رسوم اشتراك	2%	لا ينطبق	يحسب من مبلغ الاشتراك	لا يتكرر
2	رسوم هيكلية	0.25%	لا ينطبق	يحسب من إجمالي قيمة الصندوق	لا يتكرر
3	رسوم مركز إيداع الأوراق المالية	لا ينطبق	رسم أولي (50,000 ريال) بالإضافة إلى (2)ريالين عن كل مالك وحدات بالصندوق وبحد أقصى (500,000 ريال)	يحسب من مجموع صافي مجموع مبالغ الاشتراكات.	لا يتكرر
4	رسوم مركز إيداع الأوراق المالية	لا ينطبق	وستنوي تدفع حسب القيمة السوقية للصندوق حسب القيمة التالية: ➤ من 0 إلى 100 مليون يدفع 180 ألف ريال. ➤ من 100 مليون إلى 200 مليون يدفع 220 ألف ريال. ➤ من 200 مليون إلى 500 مليون يدفع 300 ألف ريال	يحسب بشكل يومي	سنوي

		➤ من 500 مليون إلى 2 مليار يدفع 400 ألف ريال ➤ من 2 مليار إلى 5 مليار يدفع 500 ألف ريال ➤ من 5 مليار إلى 10 مليار يدفع 600 ألف ريال ➤ أكثر من 10 مليار يدفع 700 ألف ريال			
5	رسوم الإدراج في تداول	لا ينطبق	رسوم الإدراج الأولي 50,000 ريال	لا يتكرر	
6	رسوم الإدراج في تداول	0.03%	لا تقل عن (50,000 ريال) ولا تزيد عن (300,000 ريال)	يحتسب بشكل يومي من القيمة السوقية للصندوق.	سنوي
7	رسوم تمويل	1.5%	لا ينطبق	يحتسب من مبلغ التمويل إن وجد	لا يتكرر
8	أتعاب إدارة صندوق الاستثمار العقاري المقفل المتداول	1% من صافي قيمة أصول الصندوق	لا ينطبق	يحتسب بشكل يومي بعد خصم المصاريف الثابتة	يخصم بشكل ربع سنوي
9	رسوم الإدارية	0.05% من صافي قيمة أصول الصندوق	لا ينطبق	يحتسب بشكل يومي بعد خصم المصاريف الثابتة	يخصم بشكل ربع سنوي
10	رسوم أمين الحفظ	0.03% من صافي قيمة أصول الصندوق	لا ينطبق	يحتسب بشكل يومي بعد خصم المصاريف الثابتة	يخصم بشكل ربع سنوي
11	مكافأة الهيئة الشرعية	لا ينطبق	37,500	يحتسب بشكل يومي	يخصم بشكل ربع سنوي
12	رسوم الإدراج الأولي	لا ينطبق	50,000	يحتسب بشكل يومي	يخصم بشكل ربع سنوي
13	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	لا ينطبق	20,000	يحتسب بشكل يومي	يخصم بشكل نصف سنوي
14	أتعاب مراجع الحسابات	لا ينطبق	18,000	يحتسب بشكل يومي	يخصم بشكل نصف سنوي

15	رسوم الرقابة	لا ينطبق	7,500	يُحسب بشكل يومي	يخصم بشكل سنوي
16	ورسوم تداول	لا ينطبق	5,000	يُحسب بشكل يومي	يخصم بشكل سنوي
17	المصاريف الأخرى	0.03% من صافي قيمة أصول الصندوق	لا ينطبق	يُحسب بشكل يومي بعد خصم الرسوم الإدارية و أمين الحفظ و مكافأة أعضاء مجلس الإدارة و الهيئة الشرعية و أتعاب مراجع الحسابات و رسوم التسجيل و الإدراج في تداول	يخصم بشكل ربع سنوي
18	رسوم الأداء	يُحسب 20% فوق 8% من صافي العائد من بيع العقار	لا ينطبق	يُحسب شراء العقار مع الرسوم إن وجد (السعي) زائد جميع المصاريف المترتبة على تملك العقار من تامين و دراسة جدوى و تطوير أو تجديد العقار ناقص العوائد الموزعة طول عمر تملك العقار ناقص سعر البيع العقار	يخصم عند بيع العقار
19	أتعاب الإدارة والصيانة والتسويق	لا ينطبق	لا ينطبق	هذه الأتعاب لن تقع على الصندوق إلا في حالة تأجير الأبراج لمستأجر غير إسكان	

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

أ. أتعاب ورسوم الصندوق :

(أ) الرسوم المتحصلة لمرة واحدة :

- رسوم الاشتراك يلتزم كل مالك وحدات يشترك بالصندوق خلال الطرح بدفع رسوم اشتراك لمرة واحدة 2 % 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 هيكل رأس المال يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم هيكل رأس المال بواقع 0.25% تدفع مرة واحدة من إجمالي مبالغ الاشتراكات التي تم جمعها في الطرح الأولي وتخصص 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 هيكل رأس المال 1.5% من إجمالي مبالغ الاشتراكات وتدفع فوراً 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 والتصاريف اللازمة مثل تصريح البلديات والدفاع المدني وأي جهة حكومية يتطلب من مدير الصندوق توفيرها وكذلك أتعاب المحامين وأي مصاريف أخرى متعلقة بالعقار الجديد بإستثناء رسوم التعامل. لمزيد من المعلومات يرجى قراءة الفقرة (ط) من هذه الشروط والأحكام.

• أتعاب هيكل التمويل :

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم تبلغ 1.5% من كل مبلغ يحصل عليه كتمويل للصندوق أو أي شركة ذات أغراض خاصة خلال مدة الصندوق ("رسوم ترتيب التمويل") وذلك مقابل جهوده في هيكله وتوفير التمويل للصندوق. وتكون هذه الرسوم مستحقة الدفع فور إتمام أي صفقات تمويل.

(ب) الرسوم الدورية :

• أتعاب الإدارة

مقابل إدارة أصول الصندوق ودفع كافة النفقات العامة للصندوق، بما في ذلك مكافآت موظفيه وتكاليف منشأته، يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية ("أتعاب الإدارة") خلال مدة الصندوق بمقدار 1% 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 رسماً بقيمة 0.03% من صافي أصول الصندوق، تدفع بشكل ربع سنوي. وتحسب رسوم الحفظ على أساس يومي وتسدد في نهاية كل ربع سنة 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 والاشعارات إلى المستثمرين وطباعة تلك النشرات والتقارير والاشعارات وتوزيعها

ومكافأة أعضاء مجلس إدارة الصندوق والرسوم الرقابية ومراجعي الحسابات الخارجيين وأتعاب المثلثين وأية أطراف أخرى تقدم خدمات للصندوق، وأية مصاريف استثنائية وغيرها مثل مصاريف التصفية. ويبلغ الحد الأقصى للرسوم الواردة اعلاه ما نسبته 0.05% سنوياً من صافي للأصول.

- **أتعاب المحاسب القانوني**
يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب بقيمة 18,000 ريال سعودي بشكل سنوي،
- **رسوم التقويم**
سوف يقوم الصندوق بتقويم الصندوق بحد أدنى كل ستة أشهر من قبل مثلثين اثنين مستقلين على أن يكونا أعضاء أساسيين في الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين وتقدر رسوم التثمين للمقيمين الاثنين بمبلغ 60,000 ريال سعودي سنوياً.
- **أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق**
يدفع الصندوق أتعاب الأعضاء المستقلين لمجلس إدارة الصندوق بمبلغ 5000 ريال عن كل اجتماع لكل عضو مستقل والبالغ عددهم عضوين وبحد أقصى 20,000 ألف ريال سنوياً لكل الأعضاء .
- **أتعاب الرقابة الشرعية**
يدفع الصندوق للرقابة الشرعية أتعاب بقيمة 37,500 ريال سعودي بشكل سنوي،
- **رسوم مركز إيداع الأوراق المالية**
من المتوقع أن يدفع الصندوق الرسوم الآتية للتسجيل في السوق المالية السعودية (تداول):
➤ 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات وبحد أقصى 500,000 ريال سعودي تُدفع إلى "تداول" في مقابل إنشاء سجل للمالكي الوحدات (تدفع مرة واحدة)؛ و
➤ و سنوياً تدفع حسب القيمة السوقية للصندوق حسب القيمة التالية:
○ من 0 إلى 100 مليون يدفع 180 ألف ريال.
○ من 100 مليون إلى 200 مليون يدفع 220 ألف ريال.
○ من 200 مليون إلى 500 مليون يدفع 300 ألف ريال
○ من 500 مليون إلى 2 مليار يدفع 400 ألف ريال
○ من 2 مليار إلى 5 مليار يدفع 500 ألف ريال
○ من 5 مليار إلى 10 مليار يدفع 600 ألف ريال
○ أكثر من 10 مليار يدفع 700 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:
➤ 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولية (تدفع مرة واحدة)؛ و
➤ 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (بحد أدنى 50,000 ريال سعودي وبحد أقصى 300,000 ريال سعودي).

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

ب. 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 بحسب ومستقل.
- **رسوم التعامل**
يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم تعامل (سعي) بنسبة 2.5% 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 4 وإسكان 5 وإسكان 6 لن يتقاضى مدير الصندوق أو أي أطراف أخرى رسوم تعامل .
- **رسوم الأداء**
لمدير الصندوق عند التخرج من أي أصل من الأصول العقارية الحصول على رسوم أداء عن ذلك الأصل تبلغ نسبتها 20% من العائد الفائض بعد خصم " معدل العائد الداخلي البالغ نسبته 8% من قيمة الأصل العقاري و رسوم التعامل و جميع الرسوم المتعلقة بالعقار مخصص منها التوزيعات النقدية (صافي الدخل الأصل العقاري).
كما هو موضح بالجدول

نسبة الرسوم	عند بيع الأصل بعد خصم معدل العائد الداخلي البالغ نسبته 8% من قيمة الأصل العقاري و رسوم التعامل و جميع الرسوم المتعلقة بالعقار، مخصص منها التوزيعات النقدية (صافي الدخل الأصل العقاري).
صفر	أقل من 8% معدل العائد الداخلي (XIRR)
20% من فوق 8% XIRR	أعلى من 8% 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 4 لن يتم دفع أي رسوم خلال الخمس سنوات الأولى من عقد التأجير وإدارة الأملاك لمدير العقار (إسكان للتنمية والاستثمار) ، وفيما يخص برج إسكان 5 لن يتم دفع أي رسوم خلال الأربع سنوات الأولى من عقد التأجير وإدارة الأملاك لمدير العقار (إسكان للتنمية والاستثمار) ، وفيما يخص برج إسكان 6 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 10% 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 مسقط المالية 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 الاتعاب لعقد الادارة والصيانة والتسويق :

الأصل	بداية عقد الصيانة	مدة العقد	المبلغ
برج إسكان 4	يبدأ عقد الادارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار والبالغة 5 سنوات وذلك في حالة إلغاء اسكان لعقد التأجير	10 سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	7% من إجمالي قيمة عوائد البرج
برج إسكان 5	يبدأ عقد الادارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار والبالغة 5 سنوات وذلك في حالة إلغاء اسكان لعقد التأجير	11 سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	7% من إجمالي قيمة عوائد البرج
برج إسكان 6	يبدأ عقد الادارة والصيانة والتسويق بعد انتهاء المدة الأولية الإلزامية للإيجار والبالغة 5 سنوات وذلك في حالة إلغاء اسكان لعقد التأجير	10 سنوات بعد انتهاء المدة الإلزامية للإيجار	7% من إجمالي قيمة عوائد البرج

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

- **الزكاة:** على المستثمر أن يعلم أن مدير الصندوق لن يقوم باحتساب زكاة الصندوق أو إخراجها. وفي حال تم تغيير الأنظمة والتشريعات الخاصة بزكاة صناديق الاستثمار سيتم إبلاغ المستثمرين قبل تطبيق هذه التغييرات.

ت. المصاريف:

- **مصاريف الصندوق :**
يكون الصندوق مسؤولاً 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 0.50% من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً .
ويتحمل الصندوق أيضاً جميع تكاليف التصميم والهندسة والمشترى والإشراف وتطوير وإدارة تطوير العقارات ويتم احتسابها ودفعها من أصول الصندوق للغير من مقدمي الخدمات ذات العلاقة .

2) المسؤولية والالتزامات

لن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ وكل مطور ومدير عقار والمراقب الشرعي وأعضاء هيئة 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.

(ك) تثمين أصول الصندوق

1) كيفية تقويم أصول الصندوق العقارية

يقوم الإداري بتثمين أصول الصندوق العقارية استناداً إلى تقييم معد من قبل مثنين اثنين مستقلين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وبحسب الترتيبات القائمة، يكونوا المثنين هما (فاليو إكسبرت) و (وايت كيوب) وبحق لمدير الصندوق تغيير أو تعيين أي مئمن جديد للصندوق دون أي إشعار مسبق للمالكين الوحدات. ويتم التعيين المذكور من قبل مدير الصندوق أخذاً 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 بيعه، بالحصول على تثمين من مثنين اثنين مستقلين على أن 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.

تم تقييم أصول الصندوق من قبل مثنين معتمدين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين حسب الجدول الموضح أدناه. وقد تم اعتماد شراء برج إسكان 4 بمبلغ 190,000,000 ريال سعودي و برج إسكان 5 بمبلغ 182,400,000 ريال سعودي و برج إسكان 6 بمبلغ 200,000,000 ريال سعودي :

التفصيل	برج إسكان 4 (ريال سعودي)	برج إسكان 5 (ريال سعودي)	برج إسكان 6 (ريال سعودي)
تقييم وايت كيوبز	193,170,000	182,400,000	204,080,769
تقييم سنشري 21	190,000,000	185,000,000	200,051,923
متوسط التقويم	191,585,000	183,700,000	202,066,346
سعر الشراء	190,000,000	182,400,000	200,000,000

(2) عدد مرات التثمين وتوقيته

يقوم مدير الصندوق بتثمين أصول الصندوق من خلال تعيين مثنين اثنين مستقلين معتمدين من قبل الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين، وذلك مرة واحدة على الأقل كل ستة أشهر وفي أوقات أخرى كما يقرره مدير الصندوق (ويشار إلى مثل ذلك اليوم بـ "يوم التثمين"). ويجوز لمدير الصندوق تأجيل تثمين أصول الصندوق وذلك بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية طبقاً للمادة (22) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(ل) تداول وحدات الصندوق

- 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.
- يعتبر شراء وحدات في الصندوق عن طريق السوق المالية السعودية (تداول) إقراراً من مشتري بأنه قد اطلع على هذه الشروط والأحكام.
- يكون التداول في وحدات الصندوق خاضعاً لرسوم تداول يتم تسويتها حسبما هو سائد في السوق.

وفقاً للوائح صناديق الاستثمار العقاري القابلة للتداول، يجوز لهيئة السوق المالية في أي وقت تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراجها حسبما تراه مناسباً. يقرمدير الصندوق بعدم إدراج الصندوق إلا بعد نقل ملكية العقار له.

(م) انقضاء الصندوق

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

- (2) يجوز إنهاء الصندوق (أ) في حال لم يتم جمع 50 مائة وحدة من الجمهور في الصندوق خلال 12 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 (171,720,000) 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").
- (3) تتطلب كل حالة إنهاء موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية. وسيتم إخطار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون 30 يوماً من تاريخ وقوع حالة الإنهاء.
- (4) في حال إنهاء الصندوق، يتم إلغاء إدراج الوحدات بعد تقديم إخطار خطي لهيئة السوق المالية وإعلان إنهاء 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 تعيين مصفي آخر بما يراه أفضل 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.

(ن) 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.

(1) تشكيل مجلس الإدارة

سوف يتألف مجلس إدارة الصندوق من خمسة 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:

- خليفة عبد الله الحاتمي - الرئيس التنفيذي في شركة مسقط المالية (رئيس المجلس) عضو غير مستقل

الأستاذ خليفة هو الرئيس التنفيذي لشركة مسقط المالية في المملكة العربية السعودية. وهو حاصل على درجة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة ستراثكلاید، المملكة المتحدة. ولديه أكثر من 12 عاماً من الخبرة الواسعة في مجالات الاستثمار والخدمات المصرفية للشركات وإدارة المحافظ والتحليل المالي وتقييم المشاريع وتنفيذ التقديرات. وقبل انضمامه إلى مسقط المالية، شغل منصب المدير الإقليمي في مجموعة المؤسسات المالية مع بنك مسقط - سلطنة عمان.

- خالد بن عبد الله العنقري - عضو مستقل

السيد خالد بن عبد الله العنقري على درجة البكالوريوس في العلوم الإدارية تخصص محاسبة من جامعة الملك سعود في عام 1990م، وعمل السيد خالد في قسم التدقيق الداخلي في صندوق التنمية الصناعي من عام 1990م إلى 1991م، ثم التحق بشركة برايس ووتر هاوس للمحاسبة بالرياض بوظيفة مدقق حسابات خارجي من عام 1991م إلى 1994م، ومن ثم التحق في عام 1994م بمجموعة سامبا

المالية بوظيفة مدقق داخلي وفي عام 1997م إلتحق بقسم الخدمات المصرفية الخاصة بوظيفة مساعد مدير عام، وشغل عضوية اللجنة الإئتمانية منذ عام 2000م إلى عام 2003م بعد ذلك في عام 2004م إلتحق بمؤسسة باذل الخير للأعمال التجارية والعقارية بوظيفة نائب الرئيس التنفيذي ومديراً للعمليات وحالياً يشغل منصب مدير عام مؤسسة باذل الخير للأعمال التجارية والعقارية. وشغل السيد خالد عضوية مجالس إدارة المصرف العالمي (مملكة البحرين) ورئيس لجنة المراجعة والمخاطر المنبثقة عن مجلس الإدارة منذ عام 2007م وحتى العام 2014م وعضواً في مجلس إدارة صناديق الإستثمار لدى مجموعة سامبا المالية منذ عام 2009م حتى 2012م وعضو مجلس إدارة الشركة الدولية للخدمات والإستثمار العقارية في جمهورية مصر العربية منذ عام 2009م وحتى الآن، كما يشغل حالياً ومنذ عام 2014م عضوية مجلس الإدارة وسكرتير المجلس وعضو لجنة الإستثمار لمؤسسة باذل الخير للأعمال التجارية والعقارية.

- **سعود سعد السيارى - عضو مستقل**

يحمل الأستاذ سعد درجة البكالوريوس في إدارة الأعمال الدولية من جامعة الملك سعود ويتولى حالياً منصب نائب الرئيس التنفيذي لشركة الفخارية منذ عام 2003م. كما شغل سابقاً منصب مدير العلاقات في إدارة الشركات في البنك السعودي الأمريكي بين عام 2000م و2003م.

- **أحمد بشري حسين - رئيس إدارة الأصول في مسقط المالية - عضو غير مستقل**

لدى السيد أحمد بشري حسين خبرة أكثر من 20 عاماً في مجال الإدارة المالية والالتزام وحوكمة الشركات ولديه عدة رخص معتمدة وشهادات مهنية. حيث سبق له العمل لدى العديد من الشركات ومنها شركة جون كيلز في سيرلانكا ومجموعة رسمله بفرعها في دولة الإمارات والمملكة المتحدة ومجموعة شعاع المالية في دولة الإمارات. ومن عام 2009 إلى عام 2018م شغل عدة مناصب في شركة مسقط المالية منها رئيس قسم الإلتزام ورئيس قسم المخاطر. وقد تم تعيينه في عام 2018م رئيساً لقسم إدارة الأصول لدى مسقط المالية.

- **الدكتور / عبدالرحمن بن خليل تلفت عضو غير مستقل**

الدكتور عبدالرحمن خليل تلفت امتدت مسيرته لمدة خمسة عشرة سنة من الإنجازات في القطاع المالي وبخاصة في قطاع التمويل الإسلامي. بدأ حياته المهنية في مجال الخدمات المالية المتنامية بسرعة في مملكة البحرين مع مصرف البحرين المركزي (المعروفة سابقاً باسم مؤسسة نقد البحرين). شغل مناصب قيادية مختلفة في مصرف البحرين المركزي ولاسيما في مجال التمويل الإسلامي وبخاصة المصارف الإسلامية وشركات التكافل. في عام 2008م، تولى الدكتور عبد الرحمن منصب الرئيس التنفيذي لشركة "أليانز" تكافل" وهي الذراع العالمي لمجموعة أليانز الألمانية العملاقة للتأمين وإدارة الأصول وفي عام 2010م تم ترقيته ليصبح رئيساً لمجلس إدارة الشركة. وفي نهاية 2011م، قام الدكتور عبدالرحمن مع بعض المستثمرين بتأسيس "شركة إتقان للخدمات المالية" وهي شركة استثمارية مرخصة من قبل مصرف البحرين المركزي وتم تعيين الدكتور عبد الرحمن كرئيس لمجلس إدارة الشركة. ويشغل حالياً منصب العضو المنتدب والرئيس التنفيذي لشركة نمو المالية وهي شركة مالية مرخصة من هيئة السوق المالية بالمملكة العربية السعودية. حصل على البكالوريوس من جامعة البحرين في علوم الرياضيات بعدها حصل على شهادة الماجستير في إدارة الأعمال من جامعة دي بول في الولايات المتحدة الأمريكية في شيكاغو وحصل على شهادة الدكتوراه من جامعة درم في المملكة المتحدة في مجال التمويل الإسلامي.

- **أحمد بن محمد باسودان . عضو غير مستقل**

الأستاذ أحمد باسودان هو الرئيس التنفيذي لشركة إسكان للتنمية والاستثمار وهو حاصل على درجة البكالوريوس في الإدارة الصناعية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن ، الظهران المملكة العربية السعودية ، كما حصل على دبلوم الموارد البشرية من معهد آرثر دي ليتل للإدارة ، بوسطن ، الولايات المتحدة الأمريكية ، ودبلوم التمويل للمدراء الغير ماليين ، لندن إلى جانب العديد من الدورات التدريبية ذات الصلة بالصناعة مختصة في إعادة هيكلة المنظمات ، كما شغل السيد أحمد العديد من المناصب القيادية في العديد من الشركات ، فقد شغل قبل إنضمامه لدى إسكان للتنمية والاستثمار منصب رئيس مجلس الإدارة والرئيس التنفيذي لشركة المستثمرون الدوليون ، جدة المملكة العربية السعودية. ولدى السيد احمد العديد من العضويات في مجالس إدارات الشركات فهو عضو مجلس إدارة مؤسسة منارات

للأعمال ، وعضو مجلس الأعمال السعودي التركي ، وعضو مجلس إدارة في JGC الشركة الهندسية اليابانية ، وعضو منتدب وعضو مجلس الإدارة في شركة مناهل للتنمية الصناعية والبيئية المحدودة ، وعضو مجلس إدارة وشركة في شركة بي إي العالمية للتسويق والاستشارات.

(2) مؤهلات الأعضاء

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

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

(3) أتعاب أعضاء مجلس إدارة الصندوق

أتعاب الأعضاء المستقلين لمجلس إدارة الصندوق لا تتجاوز مبلغ 10,000 ريال سعودي كحد أقصى لكل عضو مستقل سنوياً بمعدل خمسة آلاف ريال سعودي وذلك عن كل اجتماع يحضره.

(4) المسؤوليات

يقع على عاتق أعضاء مجلس إدارة الصندوق المسؤوليات الآتية:

- ضمان قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بالطريقة التي تحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً للشروط والأحكام ولائحة صناديق الاستثمار العقاري وقرارات المستشار الشرعي 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 تضارب في المصالح يتم الإفصاح عنه من جانب مدير الصندوق؛
 - اعتماد تعيين المحاسب القانوني للصندوق الذي يسميه مدير الصندوق؛
 - الاجتماع مرتين على الأقل سنوياً مع مسئول الالتزام التابع لمدير الصندوق ومسئول الإبلاغ عن جرائم مكافحة غسل الأموال/مكافحة الإزهاق 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.

(5) 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
خليفه عبدالله الحاتمي	صندوق الرياض العقاري	شركة مسقط المالية
	صندوق القصر العقاري	شركة مسقط المالية

شركة مسقط المالية	صندوق مكة المدر للدخل	
شركة مسقط المالية	صندوق تمويل التجارة	خالد بن عبدالله العنقري
شركة مسقط المالية	صندوق مكة المدر للدخل	
شركة مسقط المالية	صندوق القصر العقاري	
شركة مسقط المالية	صندوق القصر العقاري	سعود سعد السيارى
شركة مسقط المالية	صندوق الطرولات الأولى	أحمد بشري حسين
شركة مسقط المالية	صندوق تمويل التجارة	
شركة مسقط المالية	صندوق الرياض العقاري	
شركة مسقط المالية	صندوق القصر العقاري	
شركة مسقط المالية	صندوق مكة المدر للدخل	د. عبدالرحمن خليل تلفت
شركة نمو المالية	صندوق نمو إسكان العقاري	
شركة نمو المالية	صندوق نمو للطرولات الأولى	
شركة نمو المالية	صندوق نمو إسكان العقاري	أحمد بن محمد باسودان

(س) مدير الصندوق

(1) اسم مدير الصندوق و المدير الإداري

الاسم: شركة مسقط المالية
العنوان: برج فيوزن - الطابق الأرضي،
طريق الملك فهد، ص.ب. 64666
الرياض 11546
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966-11-279-9525
فاكس: +966-11-279-9515
الموقع الإلكتروني: www.muscatcapital.com.sa

(2) مدير الصندوق كشخص مرخص له

مدير الصندوق هو شركة شخص واحد مساهمة مقفلة مسجلة وفقاً لأنظمة المملكة وهو مرخص من الهيئة "كشخص مرخص له" بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم الصادرة عن مجلس الهيئة طبقاً لنظام السوق المالية وذلك بقرار رقم 1-83-2005 بتاريخ 1426/5/21 هـ (الموافق 2005/6/28 م) بموجب ترخيص رقم 37-96-080 بتاريخ 1430/6/27 هـ (الموافق 2009/6/20 م).

شركو مسقط المالية هي شركة متخصصة في مجال إدارة الثروات مقرها الرئيسي في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية. وتقدم الشركة خدمات إدارة الأصول والاستشارات وتمويل الشركات وخدمات الحفظ للأفراد من ذوي الثروات الكبرى والمكاتب والشركات العائلية.

(3) خدمات مدير الصندوق

يعيّن مدير الصندوق مدير محفظة استثمارية مسجل لدى هيئة السوق المالية وفقاً للائحة الأشخاص المرخص لهم والصادرة من هيئة السوق المالية وذلك للإشراف على إدارة 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 هيئة الرقابة الشرعية 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 المسؤولية عن أي خسائر يتكبدها الصندوق كنتيجة لإهمال مدير الصندوق الجسيم أو سوء سلوكه المتعمد.

(4) التضاربات الجوهرية في المصالح

لم يحدد مدير الصندوق أي نشاط تجاري أو مصلحة لأعضاء مجلس إدارة الصندوق من شأنها أن تتضارب مع مصالح الصندوق. تم تحديد حالات التضارب المحتملة في المصالح بين مدير الصندوق والصندوق في الفقرة (ق) 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 لدائي مدير الصندوق أي مصلحة في أي أصول بالصندوق.

(5) التفويض للغير

يكون مدير الصندوق مسئولاً عن إدارة الصندوق، ويكون مسئولاً 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.

(6) الاستثمار في الصندوق

لن يشترك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح.

(ع) أمين الحفظ

الاسم: شركة الرياض المالية
العنوان: مبنى برستيج 6775 شارع التخصصي . العليا . الرياض 12331-3712 المملكة العربية السعودية
الرياض 920012299
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.riyadcapital.com

أمين الحفظ مرخص من هيئة السوق المالية كـ "شخص مرخص له" بموجب الترخيص رقم 37-07070. وسيقوم أمين الحفظ بتأسيس واحدة أو أكثر من الشركات السعودية ذات المسؤولية المحدودة (كل واحدة منها تُكوّن "شركة ذات غرض خاص") لتحوّز ملكية أصول الصندوق بموجب صكوك نظامية تثبت ملكيتها القانونية للأصول لم تكن مسجلة بإسم بنك مقرض. وسوف تحافظ مثل هذه الهيكلية 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.

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

- 1- حفظ المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق (صكوك الملكية، قرارات الاستثمار، جميع العقود الجوهرية، محاضر اجتماعات مجلس إدارة الصندوق، تقارير التقييم، الشروط والأحكام).
- 2- 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 ملكية أصول الصندوق العقارية بشكل قانوني لشركة الغرض الخاص.
- 3- اتخاذ الإجراءات اللازمة لفصل الأصول عن أي أصول أخرى تخص أمين الحفظ ومنها على سبيل المثال لا الحصر، النص في جميع السجلات ذات العلاقة إلى أن ملكية الأصول تعود لصندوق الاستثمار أو مدير الصناديق طبقاً لالتزامات أمين الحفظ بموجب لائحة الأشخاص المرخص لهم.

(ف) مدير التشغيل والصيانة والتسويق ومدير الأملاك والمستأجر

شركة اسكان للتنمية والاستثمار

- تشمل مهام شركة اسكان 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 إنهاؤها في الحالات التالية:
 - بانتهاء مدة الصندوق حسب نشرة الشروط والأحكام.
 - يحق لأي من الطرفين إنهاء الاتفاقية خلال مدة الأشعار المحددة بثلاثة أشهر من تاريخ الأشعار والالتزام بتقديم الأسباب من غير تعسف ومنح الفرصة لمعالجة الأسباب.

(ص) المحاسب القانوني

الاسم: البسام وشركاه المحاسبون المتحالون PKF
العنوان: السليمانية . طريق الأمير عبدالعزيز بن مساعد
ص.ب 69658، الرياض 11557، المملكة العربية السعودية

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

(ق) القوائم المالية

تبدأ السنة المالية للصندوق من 1 يناير وتنتهي في 31 ديسمبر من كل عام، باستثناء السنة الأولى لتأسيس الصندوق والتي تبدأ السنة المالية لها من تاريخ الإقفال وتنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2017.

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 المحاسب القانوني. ويتم مراجعة البيانات المالية الخاصة بالصندوق من قبل مجلس إدارة الصندوق ويتم توفيرها لهيئة السوق المالية بمجرد اعتمادها ويتم توفيرها لمالكي الوحدات خلال 25 يوماً على الأكثر من نهاية الفترة التي تغطيها البيانات المالية غير المدققة و40 يوماً من نهاية الفترة التي تغطيها البيانات المالية المدققة، وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق المالية السعودية "تداول".

(ر) تضارب المصالح

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

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

(1) استثمارات مشابهة لاستثمارات شركة مسقط المالية

تدير مسقط المالية 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 مسقط المالية والتي قد يكون لمسقط المالية أو لإحدى الشركات الزميلة لها حصة فيه.

بالإضافة إلى ذلك، وفي حدود القيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، يمكن لمسقط المالية 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.

(2) تضارب 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 مسقط المالية مصالح مباشرة أو غير مباشرة. فعلى سبيل المثال، قد تقدم بعض الشركات التابعة لمسقط المالية خدمات للصندوق. وسيتم إبلاغ مجلس إدارة الصندوق بجميع المعاملات التي تتم بين الصندوق ومدير الصندوق ومسؤوليه ومدرائه والشركات التابعة له والكيانات التي تملك فيها مسقط المالية مصلحة مباشرة أو غير مباشرة.

(3) مجلس الإدارة

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

آلية تفادي تضارب المصالح لأعضاء مجلس إدارة الصناديق :

- يقوم مدير الصندوق بإدارة تضارب المصالح لمجلس إدارة الصندوق وفقاً لللائحة الأشخاص المرخص لهم ولوائح صناديق الاستثمار وأي لوائح ذات صلة بهيئة السوق المالية تتعلق بإدارة تضارب المصالح.
- مدير الصندوق سيتجنب ولن يتدخل في أي نشاط تجاري هام بين أعضاء مجلس إدارة الصندوق (أو أقاربهم 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

(4) 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 و الإستثمار وهم أطراف ذات علاقة كما هو موضح أدناه:

العلاقة الحالية لإسكان للتنمية و الإستثمار قبل تأسيس صندوق المشاعريت:

- الطرف البائع لبرج إسكان 4 وإسكان 6
- مستثمر بنسبة 20% بشكل عيني في صندوق مكة المدلللدخل المدار من قبل مسقط المالية مدير الأملاك و التشغيل لبرج إسكان 5.
- المستأجر لبرج إسكان 5
- د. نبيه عبدالرحمن سليمان الجبر عضو غير مستقل لصندوق مكة المدلللدخل المدار من قبل مسقط المالية.

وبعد إغلاق فترة الطرح والإفراغ للصندوق المشاعريت ستكون علاقة إسكان بنحو التالي

- المستأجر ويتضمن عقد الإيجار الالتزام بجميع مصاريف الإدارة والتشغيل والصيانة لبرج إسكان 4 لمدة خمس سنوات و برج إسكان 5 لمدة أربع سنوات و برج إسكان 6 لمدة خمس سنوات قابلة لتمديد بموافقة مدير الصندوق و إسكان للتنمية.
- مدير الأملاك و التشغيل والصيانة والتسويق لبرج إسكان 4 بعد إنقضاء مدة خمس سنوات الأولى و برج إسكان 5 بعد إنقضاء مدة أربع سنوات الأولى و برج إسكان 6 بعد إنقضاء مدة خمس سنوات الأولى أو عدم تمديد الإيجار لمدة إضافية ، وهذا الخيار ملزم لشركة إسكان وغير ملزم لمدير الصندوق .

(5) كيفية تحديد قيمة المحفظة الاستثمارية المبدئية لغايات المساهمة في الصندوق

عين مدير الصندوق مئتين 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 مئتين اثنين مستقلين لتحديد متوسط قيمة المحفظة الاستثمارية المبدئية من أجل تخفيف من أثر أي تضارب في المصالح بهذا الخصوص.

(6) البنك الممول

لغرض الحصول على تمويل للصندوق، سوف يتباحث مدير الصندوق مع واحد أو أكثر من الممولين في المملكة العربية السعودية، ومن بين تلك البنوك بنك مسقط الذي يملك ما نسبته (100٪) من رأسمال مسقط المالية. جميع الصفقات والتعاملات التي سوف تتم في المستقبل بين مدير الصندوق وبنك مسقط على أسس تجارية صرفه..

لا يتضمن الوارد بعالية تفسيراً كاملاً وشاملاً وتلخيصاً لكافة مواطن تضارب 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.

(ش) رفع التقارير للمالكي الوحدات

(1) 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 للعامّة 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 تأجيله أو رهنه بسعر يعادل أو يزيد على 10% من إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لأحدث بيانات مالية مؤقتة مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- أي خسائر تعادل أو أكبر من 10% 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 دعاوى قضائية أو دعاوى تحكيم أو وساطة حيث تكون القيمة المتضمنة تعادل أو أكبر من 5% 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 10% 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 10% 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 1% من إجمالي إيراد الصندوق وفقاً لأحدث بيانات سنوية مدققة؛
- أي تعطّل في أنشطة الصندوق الأساسية يعادل أو يزيد على 5% 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 5% من صافي قيمة الأصول وفقاً لأحدث بيانات مالية مؤقتة مراجعة أو بيانات سنوية مدققة أيهما أحدث؛
- أي تغيير مقترح لإجمالي القيمة المستهدفة للصندوق.

(2) 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 مقارنة 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.
- سجل 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.

(ت) معلومات أخرى

(1) اجتماعات مالكي الوحدات

يجوز لمدير الصندوق، بناءً على مبادرة منه، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات؛ يتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون 10 أيام من استلام طلب خطي من أمين الحفظ. ويتعين على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون 10 أيام من استلام طلب خطي من مالك أو أكثر من مالكي الوحدات الذي يملك منفرداً أو يمتلكون مجتمعين 25% على الأقل من وحدات الصندوق. يدعو مدير الصندوق لاجتماع مالكي الوحدات من خلال إعلان الدعوة على الموقع الإلكتروني الخاص به وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول"، ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن 10 أيام ولا تزيد عن 21 يوماً من تاريخ انعقاد الاجتماع. ويتعين أن يحدد الإعلان والإخطار تاريخ انعقاد الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال المقترح.

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.

يتحقق النصاب اللازم لعقد اجتماع لمالكي الوحدات من عدد مالكي الوحدات الذين يمتلكون مجتمعين 51% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق. في حال عدم تحقق النصاب اللازم، يدعو مدير الصندوق لاجتماع ثان من خلال الإعلان على موقعه الإلكتروني وعلى الموقع الإلكتروني الخاص بالسوق المالية السعودية "تداول" ومن خلال إرسال إخطار خطي لجميع مالكي الوحدات وأمين الحفظ مع إعطاء مهلة لا تقل عن 5 أيام من تاريخ انعقاد الاجتماع الثاني. وخلال الاجتماع الثاني، يشكل أي عدد من مالكي الوحدات الذين يمتلكون أي عدد من الوحدات، الحاضرين بصفة شخصية أو من خلال ممثلين، نصاباً قانونياً.

يحق لكل مالك وحدات تعيين وكيل لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات. ويجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات ومداولها 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 50% من إجمالي وحدات الصندوق والحاضرين في الاجتماع سواء بصفة شخصية أو من خلال وكيل أو عبر الاجتماع عبر الهاتف عن بُعد.

2) حقوق مالكي الوحدات

يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته 51% من قيمة الوحدات، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
- التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
- أي زيادة في إجمالي القيمة المستهدفة للصندوق.

3) المراقب الشرعي والالتزام

سوف يقوم الصندوق بالعمل وفقاً لمبادئ الشريعة الإسلامية ووفقاً للضوابط الشرعية الواردة في الملحق ج من هذه الشروط والأحكام. سوف تقوم دار المراجعة الشرعية بدور المراقب والمستشار الشرعي للصندوق. وبصفته المراقب الشرعي، تقوم تقوم دار المراجعة الشرعية بتحمل المسؤوليات التالية:

- التأكد من أن الاستثمارات صندوق متوافقة مع الضوابط الاستثمار الشرعية المبينة في الجدول ج من هذه الشروط والأحكام.
- مراجعة واعتماد العقود والمعاملات الخاصة بالصندوق واعتمادها.
- التدقيق الشرعي على عمليات الصندوق للتأكد من توافقها مع الضوابط والمعايير المقررة من قبل المستشار الشرعي وتقديم تقرير سنوي بذلك..

- الإفصاح عن أي مخالفات شرعية لمستشار الشريعة الداخلي ومجلس الرقابة الشرعية. وقامت دار المراجعة الشرعية بتعيين الشيخ محمد أحمد سلطان كمستشار شرعي للصندوق. ويشار إلى أن الشيخ محمد حاصل على درجة البكالوريوس من جامعة دار العلوم في باكستان، ودرجة الماجستير في الفقه الإسلامي من جامعة الإحسان للعلوم، باكستان ولديه أكثر من (10) سنوات من الخبرة في الاستشارات الشرعية والأكاديمية في مجال التمويل والمصرفية الإسلامية.

وقد قام المستشار الشرعي بمراجعة هذه الشروط والأحكام والموافقة على الهيكل للصندوق وطرح الوحدات. ويكون الصندوق مسؤولاً عن الأجر ونفقات الشريعة الخاصة بما في ذلك المستشار الشرعي والمدققين والعمليات الرقابة الشرعية والاستثمارات والتمويل لضمان الامتثال للضوابط الشرعية 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 وفقاً للإجراءات التي تتبعها مدير الصندوق والمعتمدة من قبل المستشار الشرعي من وقت لآخر.

(4) 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 علماً بأن العقارات حالياً تدار من قبل شركة إسكان للتنمية والاستثمار.

(5) 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 572,400,000 مليون ريال سعودي في 2017/00/00م أو قبل ذلك.
- اتفاقية إدارة أملاك: سوف يرمي الصندوق ومدير العقار اتفاقية إدارة أملاك لتعيين مدير العقار بصفة مدير العقارات والذي سيكون مسؤولاً 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 الاستثمارية والإدارة: يرمي الصندوق و/ أو الشركة ذات الغرض الخاص اتفاق الاستثمارية والإدارة والتي تنص من بين أمور أخرى على أن يبذل البائع أفضل جهوده لتأمين مشتريين مناسبين للعقارات خلال ثلاثة (3) أشهر بعد انتهاء مدة الصندوق.
- اتفاقية التمويل واتفاقية الضمانات: من المتوقع أن يرمي 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 الرياض المالية 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: ترمي 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/أو 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. ووفقاً لهذه الشروط والأحكام فقد تم تعيين مسقط المالية 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 عقداً قانونياً ملزماً ويستطيع المستثمر المؤهل بناء عليها شراء الوحدات.
- اتفاقية التدقيق: أبرم مدير الصندوق اتفاقية لتعيين البسام وشركاه المحاسبون المتحالفون PKF بصفة المحاسب القانوني لحسابات الصندوق، ويتقاضى المحاسب القانوني أتعاباً سنوية قدرها (18,000) 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 الهيئة الشرعي: أبرم مدير الصندوق اتفاقية لتعيين دار المراجعة الشرعية بصفة الهيئة الشرعية للصندوق، وتتقاضى أتعاباً سنوية قدرها (37,500) ريال سعودي عن السنة الأولى والتي قد تتغير في السنوات القادمة.
- اتفاقية الإيجارات: سيرم مدير الصندوق عقود تأجيرية مع شركة إسكان للتنمية والاستثمار لبرج إسكان 4 لمدة خمسة عشر سنة و برج إسكان 5 لمدة أربعة عشر سنة لبرج إسكان 6 لمدة خمسة عشر سنة.

6) مزودو الخدمات الآخرون

يجوز لمدير الصندوق بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق من وقت لآخر الاستعانة باستشاريين إضافيين ومزودي خدمات آخريين 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 بحث ومستقل.

7) إجراءات الشكاوي

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

عبدالعزیز حمد المقرن

مسقط المالية

مسؤول قسم الالتزام

البريد الإلكتروني: mc.compliance@muscatacapital.com.sa

هاتف: +966 112799820

فاكس: +966 112799515

ث) تعديل شروط الصندوق وأحكامه

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

ويقدم مدير الصندوق لهيئة السوق المالية وأمين الحفظ نسخة معدلة من الشروط والأحكام في غضون 10 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 10 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 10 أيام عمل من سريان أي تغيير.

خ) 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 للوائح 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.

(ذ) توزيعات على حاملي الوحدات

يهدف مدير الصندوق بأن يقوم بتوزيع أرباح نقدية نصف سنوية في كل من شهري يناير و يوليو على المستثمرين بنسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق. وتستثنى من التوزيعات الأرباح الرأس مالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والاستثمارات الأخرى والتي قد يعاد استثمارها في أصول إضافية أخرى. ومن المتوقع أن تتزايد مبالغ الأرباح السنوية خلال مدة الصندوق مع ازدياد عدد العقارات المدرة للدخل المملوكة للصندوق.

(ض) آلية 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 وفقاً 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 مكملية تكون من مصلحة مالكي الوحدات. ويأخذ مدير الصندوق العوامل الآتية بعين الاعتبار عند إصدار وحدات في الصندوق مستقبلاً على سبيل المثال لا الحصر:

- صافي قيمة أصول الصندوق كما تم تحديده بموجب آخر ترمين لأصول الصندوق.
 - سعر السوق لوحدات الصندوق والمعدلات المتوسطة التاريخية.
 - القيمة المضافة والمكملية 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 الفقرة (25) من هذه الشروط والأحكام.
 - شرح المبررات حول زيادة رأس المال ومعياري إصدار الوحدات والخطوات الواجب اتخاذها.
 - إصدار ونشر قرار الموافقة على زيادة رأس المال بعد الحصول على موافقة الهيئة.

(غ) سياسة اجتماع مالكي الوحدات

- يحق لمدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع للمستثمرين بمبادرة منه.
- يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع المستثمرين خلال 10 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، وإرسال إشعار كتابي إلى جميع المستثمرين وأمين الحفظ بمدة لا تقل عن 10 أيام ولا تزيد عن 21 يوماً قبل تاريخ الاجتماع على أن يتم توضيح تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته والقرارات المقترحة في كل من الإشعار والإعلان.
- يقوم مدير الصندوق بالدعوة لعقد اجتماع المستثمرين خلال 10 أيام من تسلم طلب كتابي من مالك أو أكثر من المستثمرين الذين يملكون مجتمعين أو منفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- لا يكون اجتماع المستثمرين صحيحاً إلا إذا حضره عدد من المستثمرين يملكون مجتمعين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
- إذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة 25.5 فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثانٍ بإعلان ذلك في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية وإرسال إشعار كتابي إلى جميع المستثمرين وأمين الحفظ قبل موعد الاجتماع بمدة لا تقل عن 5 أيام. ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أيضاً 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 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع المستثمرين سواء كان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

(ظ) حقوق مالكي الوحدات

- (1) يحق للمستثمرين الذين يملكون مجتمعين أو منفردين 25% على الأقل من قيمة وحدات الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات.
- (2) يحق لكل مستثمر الإدلاء بصوت واحد عن كل وحدة يمتلكها في تصويت اجتماع المستثمرين.
- (3) يحق لكل مالك وحدات التصويت بالقبول أو الرفض على أي تغيير أساسي مقترح للصندوق ويقصد به أي من الحالات الآتية:
 - التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته.
 - التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على المستثمرين أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.
 - التغيير الذي يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق.
 - زيادة رأس مال الصندوق.

(أ) المدير الإداري

الاسم: شركة مسقط المالية
العنوان: برج فيوزن - الطابق الأرضي،
طريق الملك فهد، ص.ب. 64666
الرياض 11546
المملكة العربية السعودية
هاتف: +966-11-279-9525
فاكس: +966-11-279-9515

الموقع الإلكتروني: www.muscatcapital.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 مديري إداريين فرعيين من وقت لآخر.

(بب) إقرارات مدير الصندوق

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

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؛ ويخيلان مسؤوليتهما صراحة عن أي خسارة قد تقع بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه الشروط والأحكام.

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

يقر مدير الصندوق بعدم إدراج الصندوق إلا بعد نقل ملكية العقار له

يقر مدير الصندوق 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 . وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق طيلة عمر الصندوق.

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

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

يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي أنشطة عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة مسقط المالية" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.

يقر مدير الصندوق بأنه يحق لمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تُطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من 50% من قيمة الوحدات، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:

- التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته؛
- التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق؛
- التغيير الذي قد يكون له تأثير في وضع المخاطر للصندوق؛
- أي زيادة في رأسمال الصندوق.

يقر مدير الصندوق على وجود تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر في الأعمال والعقود لكل من برج إسكان 4 وإسكان 5 وإسكان 6 :

الطرف	برج إسكان 4	برج إسكان 5	برج إسكان 6
مدير الصندوق (مسقط المالية)	لا يوجد	يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أن البرج حالياً مملوك لصندوق مكة لمدر للدخل والمدار من قبل مدير الصندوق	لا يوجد
مدير العقار (شركة إسكان للتنمية والإستثمار)	يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أنه مالك للعقار الحالي	يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أنه مستأجر للبرج الحالي ويملك وحدات استثمارية تبلغ نسبتها 20% من إجمالي وحدات صندوق مكة المدبر للدخل. كما أن	يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أنه مالك للعقار الحالي

		رئيسها التنفيذي د نبيه بن عبد الرحمن الجبر هو عضو مجلس إدارة في صندوق مكة المدر للدخل.	
مالك العقار (شركة إسكان للتنمية والإستثمار)	يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أنه مالك للعقار الحالي	يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أنه مستأجر للبرج الحالي ويملك وحدات استثمارية تبلغ نسبتها 20% من إجمالي وحدات صندوق مكة المدر للدخل. كما أن رئيسها التنفيذي د نبيه بن عبد الرحمن الجبر هو عضو مجلس إدارة في صندوق مكة المدر للدخل .	يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أنه مالك للعقار الحالي
المستأجر (شركة إسكان للتنمية والإستثمار)	يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أنه مالك للعقار الحالي	يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أنه مستأجر للبرج الحالي ويملك وحدات استثمارية تبلغ نسبتها 20% من إجمالي وحدات صندوق مكة المدر للدخل. كما أن رئيسها التنفيذي د نبيه بن عبد الرحمن الجبر هو عضو مجلس إدارة في صندوق مكة المدر للدخل .	يوجد تضارب مصالح بشكل مباشر حيث أنه مالك للعقار الحالي
مجلس إدارة الصندوق	بشكل غير مباشر حيث أن د عبد الرحمن خليل تلفت وهو عضو مجلس إدارة في صندوق المشاعر ريت وهو الرئيس التنفيذي لنمو المالية والتي تعتبر طرف ذو علاقة بشكل غير مباشر مع بعض مساهمي شركة إسكان للتنمية والإستثمار الرئيسيين.	أعضاء مجلس الإدارة: بشكل مباشر حيث أن خليفه بن عبدالله الحاتمي (رئيس مجلس إدارة لكل من صندوق مكة المدر للدخل وصندوق المشاعر ريت) بشكل مباشر حيث أن د عبد الرحمن خليل تلفت (عضو مجلس إدارة غير مستقل في كل من صندوق مكة المدر للدخل وصندوق المشاعر ريت) بشكل مباشر حيث أن د خالد عبدالله العنقري (عضو مجلس إدارة مستقل في كل من صندوق مكة المدر للدخل وصندوق المشاعر ريت)	بشكل غير مباشر حيث أن د عبد الرحمن خليل تلفت وهو عضو مجلس إدارة في صندوق المشاعر ريت وهو الرئيس التنفيذي لنمو المالية والتي تعتبر طرف ذو علاقة بشكل غير مباشر مع بعض مساهمي شركة إسكان للتنمية والإستثمار الرئيسيين.
مجلس إدارة مدير الصندوق	لا يوجد	بشكل مباشر حيث أن السيد سليمان بن عبدالعزيز الزكير وهو رئيس مجلس إدارة مسقط المالية يملك وحدات استثمارية في صندوق مكة المدر للدخل بشكل مباشر تبلغ نسبتها 4.53% من إجمالي وحدات الصندوق. كما يملك بصورة غير مباشرة نسبة تبلغ 5.66% من إجمالي وحدات صندوق مكة المدر للدخل.	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

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

يقر مدير الصندوق أن ليس لبائعي العقار أي مصلحة من أي نوع مع مدير الصندوق ماعدا ماتم الإفصاح عنه أعلاه

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 بالألا يشترك العضو ذوي المصلحة في أي تصويت على القرارات الصادرة في هذا الشأن.

يقر مدير الصندوق على أن الرسوم المذكورة في جدول الرسوم في البند (ي) 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.

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

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

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 والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية ، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات ، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف 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 يعتد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

الملحق أ – ملخص الإفصاح المالي

صندوق استثماري عقاري متداول مقفل متوافق مع المعايير الشرعية	فئة الصندوق
الرياض، المملكة العربية السعودية	محل تسجيل الصندوق
الاستثمار في عقارات مطورة تطويراً إنشائياً، تحقق دخلاً دورياً وتوزع نسبة لا تقل عن 90% من صافي أرباح الصندوق . سوف يقوم الصندوق بتوزيع صافي الأرباح مرتين سنوياً وذلك في شهريناير و شهر 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.	أهداف الصندوق
مدة الصندوق 99 سنة من بداية إدراج الصندوق	مدة الصندوق
مسقط المالية	مدير الصندوق
شركة الرياض المالية	أمين الحفظ
الريال السعودي	العملة الأساسية للصندوق
2017/11/01 م	تاريخ الطرح
2017/11/07 م	تاريخ الإقفال
2٪ من مساهمات رأس المال ولمرة واحدة فقط	رسوم الاشتراك
1 ٪ 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 الإدارة
يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم هيكل رأس المال بواقع 0.25% 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 هيكل رأس المال 1.5% من إجمالي مبالغ الاشتراكات وتدفع فوراً 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 والتصاريع 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 (ط) من هذه الشروط والأحكام.	أتعاب هيكل رأس المال
يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب هيكل تمويل بمقدار 1.50% من مبلغ التمويل المسحوب من إجمالي مبلغ التسهيلات التي يتم الحصول عليه من قبل الصندوق أو أي تابع له ، وذلك لقاء الجهد المبذول في هيكله وتأمين التمويل المطلوب . وتدفع أتعاب هيكل التمويل بعد كل سحب من التسهيلات مباشرة .	أتعاب هيكل التمويل
يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم تعامل بنسبة 2.5% من سعر الشراء الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه من قبل الصندوق. وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط الشراء وإتمام العملية. وتكون مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء	رسوم التعامل

الخاصة بكل أصل عقاري .	
أتعاب أمين الحفظ	0.03% من صافي قيمة أصول الصندوق وتحسب أتعاب أمين الحفظ على أساس يومي خلال مدة الصندوق وتسدد في نهاية كل ربع سنة من أصول الصندوق
رسوم الأداء	لمدير الصندوق عند التخارج من أي أصل من الأصول العقارية الحصول على رسوم أداء تبلغ نسبتها 20% من من العائد الفائض بعد خصم معدل العائد الداخلي البالغ نسبته 8% من قيمة الأصل العقاري ورسوم التعامل . وجميع الرسوم المتعلقة بالعقار مخصص منها التوزيعات النقدية (صافي الدخل الأصل العقاري)
عقد الإدارة والصيانة والتسويق	فيما يخص برج إسكان 4 لن يتم دفع أي رسوم خلال الخمس سنوات الأولى من عقد التأجير وإدارة الأملاك لمدير العقار (إسكان للتنمية والاستثمار) ، وفيما يخص برج إسكان 5 لن يتم دفع أي رسوم خلال الأربع سنوات الأولى من عقد التأجير وإدارة الأملاك لمدير العقار (إسكان للتنمية والاستثمار) ، وفيما يخص برج إسكان 6 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 10% 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 7% من إجمالي عوائد المشروع نظير أتعاب الإدارة والصيانة والتسويق طيلة فترة نفاذ عقد الإدارة والصيانة والتسويق (للأيضاح: 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 محصوراً على الفترة اللاحقة لإلغاء عقد الإيجار ويحد أقصى (5) سنوات من تاريخ انتهاء المدة الأولية . ويعتبر هذا البند ملزماً فقط لإسكان دون مسقط المالية 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 .
رسوم تسجيل السوق المالية السعودية (تداول)	رسم أولي (50,000 ريال) بالإضافة إلى (2)ريالين عن كل مالك وحدات بالصندوق وبحد أقصى (500,000 ريال) .
رسوم إدراج السوق المالية السعودية (تداول)	خدمة الإدراج الأولي (50,000ريال) رسوم سنوية 0.03% من القيمة السوقية للصندوق على أن لا تقل عن (50,000 ريال) ولا تزيد عن (300,000 ريال)
رسوم مدقق الحسابات	18,000 ريال سعودي سنوياً
رسوم المستشار الشرعي	37.500 ريال سعودي سنوياً
أتعاب أعضاء مجلس الإدارة المستقلين	5000 ريال عن كل اجتماع لكل عضو مستقل والبالغ عددهم عضوين وبحد أقصى 20,000 ألف ريال سنوياً لكل الأعضاء .
	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 الشريفة وأتعاب مراجع الحساب والمصاريف المتعلقة برسوم التسجيل في تداول ورسوم الإدراج في تداول إضافة إلى التكاليف يتكبدها الصندوق بهدف الاستحواذ على أصول عقارية على

المصاريف الأخرى	سبيل المثال وليس الحصر، الدراسات النافية للجهاالة والتكاليف الاستشارية والقانونية والتأمين. بالإضافة الى تكاليف التأمين والرسوم والنفقات الحكومية أو البلدية و التنظيمية الأخرى، وتحمل الصندوق جميع تكاليف ومصاريف الشركات ذات الأغراض الخاصة ذات العلاقة، ومن المتوقع ألا تتجاوز المصاريف الأخرى بحد أقصى نسبة 1٪ من قيمة سعر شراء العقار.
-----------------	---

مثال لكيفية احتساب الرسوم:

بافتراض ان الإسترتاك بمبلغ 10 آلاف ريال سعودي و على فرضية أن حجم الصندوق 100,000,000 مليون ريال و العائد السنوي هو 10% و
بافتراض احتساب رسوم التسجيل في السوق المالية ورسوم الإدراج في "تداول" من القيمة السوقية للصندوق سنوياً أخذت بالحد الأقصى

مبلغ الاشتراك	رسوم الاشتراك	رسوم هيكلة	رسوم التسجيل في السوق المالية رسم أولي (50,000 ريال) بالإضافة إلى (2) ريالين عن كل مالك وحدات بالصندوق و بحد أقصى (500,000 ريال)	رسوم إدراج أولية 50,000	صافي مبلغ الاستثمار	العائد بنسبة من صافي أصول الصندوق	رسوم مركز إيداع الأوراق المالية حسب قيمة السوقية للصندوق من 500 مليون إلى 2 مليار يدفع (400,000 ألف ريال)	رسوم الإدراج في "تداول" من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (بحد أدنى 50,000 ريال سعودي و بحد أقصى 300,000 ريال سعودي).	مكافئة الهيئة الشرعية 37,500	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة المستقلين 20,000	أتعاب مراجع الحسابات 18,000	رسوم الرقابة 7,500	رسوم تداول 5,000	رسوم المقيمين	رسوم فحص العقار	رسوم تأمينين	رسوم التمويل 1.50% (لن يخصم إلا عند أخذ تمويل من البنك)	رسوم الأداء 20% فوق 8% من صافي العائد من بيع العقار (لن يخصم إلا في حالة بيع العقار)	أتعاب الإدارة و الصيانة و التسويق هذه الأتعاب (لن يخصم على الصندوق إلا في حالة تأجير الأبراج لمستأجر غير إسكان)
10,200.00	200.00	25.00	55.00	5.00	9,915.00	991.5	40.00	5.00	3.75	2.00	1.80	0.75	0.50	5.00	5.00	7.50	-	-	-
	نسبة المصاريف على حجم الصندوق	2.00%	0.25%	0.55%	0.05%	10.00%	0.40%	0.05%	0.04%	0.02%	0.02%	0.01%	0.01%	0.05%	0.05%	0.08%	0.00%	0.00%	0.00%
	الأتعاب و الرسوم النقدية لكامل الصندوق		550,000	50,000			400,000	50,000	37,500	20,000	18,000	7,500	5,000	50,000	50,000	75,000			
	تدفع مره واحدة فقط	تدفع مره واحدة فقط	تدفع مره واحدة فقط	تدفع مره واحدة فقط	تدفع مره واحدة فقط		تدفع بشكل دوري	تدفع بشكل دوري	تدفع بشكل دوري	تدفع بشكل دوري	تدفع بشكل دوري	تدفع بشكل دوري	تدفع بشكل دوري	تدفع بشكل دوري	تدفع بشكل دوري	تدفع بشكل دوري	تدفع مره واحدة فقط	تدفع مره واحدة فقط	تدفع بشكل دوري

28.12	%0.28		تدفع بشكل دوري	المصاريف الأخرى
99.15	%1.00			إجمالي الرسوم من الأصول
10,807.35				صافي الأصول
108.07	%1.00		تدفع بشكل دوري	أتعاب إدارة الصندوق
5.40	%0.05		تدفع بشكل دوري	رسوم الإدارية
3.24	%0.03		تدفع بشكل دوري	رسوم أمين الحفظ
116.72	%1.08			إجمالي الرسوم من صافي الأصول
10,690.63				صافي مبلغ الاستثمار نهاية السنة

الملحق ب - ضوابط الاستثمار الشرعية

تمت إجازة الصندوق من قبل المستشار الشرعي 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 مألها إلى العلم ولا تؤدي إلى المنازعة، شريطة أن تكون النسبة محددة ومعلومة 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 المستشار الشرعي لمراجعتها واعتمادها قبل المضي قدماً في توقيعها مع أطراف أخرى.
- لا يجوز لمدير الصندوق الدخول في أي عقد يترتب عليه دفع أو استحقاق فوائد ربوية، وله اتخاذ الإجراءات القضائية للحصول على مستحقاته.

ت. المعايير الشرعية 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 (1) موافقة مجلس الإدارة و(2) شرط ألا يؤجرها لمن يزاول نشاطاً محرماً شرعاً؛ كالتأجير على البنوك الربوية.

ث. المعايير الشرعية لاستثمار نقدية الصندوق (عمليات المراجعة):

يستثمر الصندوق مبالغ السيولة المتاحة وغير المستخدمة في عمليات 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 أجلاً ذهباً أو فضة وما في حكمهما؛ لأنه لا يجوز بيع الذهب أو الفضة وما في حكمهما بيعاً أجلاً أو عملاً.
- ألا يبيع الصندوق السلع إلا بعد تملكها وقبضها القبض المعترف شرعاً، ويكون القبض بتسليم الوثائق المعينة التي تفيد ملكية الصندوق للسلع، أو بتسليم صور تلك الوثائق؛ سواء أكانت تلك الوثائق شهادات حيازة أم شهادات إثبات التخزين.
- أن يشترط الصندوق على السمسار ألا يتصرف في السلع ببيع ونحوه أثناء ملكية الصندوق لها.
- ألا يبيع الصندوق السلع بالأجل لمن اشتراها منه؛ لئلا يكون ذلك من بيع العينة المحرمة شرعاً.

رئيس إدارة الأصول القائم بأعمال الرئيس التنفيذي
أحمد بشري حسين

مسؤول المطابقة والالتزام
عبدالعزیز حمد المقرن

الملحق ج - نموذج الإشتراك

الملحق د - نموذج توكيل

أنا ، [•] ، من الجنسية [•] ، صاحب بطاقة هوية / جواز سفر رقم [•] ، (بصفتي الممثل الشرعي لـ [•] ("مالك الوحدات")) ، كمالك المسجل والقانوني لـ [•] في صندوق المشاعر ريت ("الصندوق") ، أوكل [•] ، من الجنسية [•] ، صاحب بطاقة هوية / جواز سفر رقم [•] ، ليقوم (مقامي/ مقام مالك الوحدات) ووكيلاً (عني/عنه) بخصوص الوحدات في الصندوق، وبما يكون له سلطة الحضور والتصويت في جميع اجتماعات مالكي الوحدات من تاريخه حتى يتقرر غير ذلك 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 .

الأسم : [•]

التوقيع:.....

الملحق هـ - خطاب إقرار

صندوق المشاعر ريت

في هذا اليوم من شهر في عام ، يقر الموقع أدناه ويوافق بأنه قرأ وفهم ووافق على الشروط والأحكام الخاصة بصندوق المشاعر ريت . وأن الموقع أدناه يقر ويقبل بالتزامه بواجب السريعة المنصوص عليها في الشروط والأحكام، وبأنه وعند إستلامه 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

أسم المستثمر الرئيسي :

التوقيع :

العنوان :

البريد الإلكتروني :

الهاتف / الجوال :

المستثمرون من الشخصيات الاعتبارية

المخول(ون) بالتوقيع :

الاسم :

الصفة :

العنوان :

البريد الإلكتروني:

ختم الشركة :

الهاتف / الجوال:

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

مدير الصندوق

الأسم :

التوقيع:

الصفة :

التاريخ:

أحمد بشري حسين
رئيس إدارة الأصول القائم بأعمال الرئيس التنفيذي

عبدالعزیز حمد المقرن
مسؤول المطابقة والالتزام