

تمت الموافقة على طرح تسجيل وإدراج وحدات صندوق جدوى ريت السعودية من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 1439/4/10 هـ الموافق 2017/12/28 م، وتم تحديث هذه الشروط والأحكام بتاريخ 1444/07/02 هـ (الموافق 2023/01/24 م)

الشروط والأحكام

صندوق جدوى ريت السعودية
JADWA REIT SAUDI FUND

(صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية)



جدوى ريت السعودية
Jadwa REIT Saudi

جدوى للإستثمار
Jadwa Investment



شركة جدوى للاستثمار

مدير الصندوق

أمين الحفظ:

البلاد المالية
Albilad Capital

تاريخ الشروط والأحكام: 1439/4/10 هـ الموافق 2017/12/28 م

حجم الصندوق: 1,580,000,000 ريال سعودي

سعر الوحدة: 10 ريال سعودي

عدد الوحدات المطروحة للجمهور: 47,400,000 وحدة

نسبة إجمالي عدد الوحدات المطروحة للجمهور من حجم الصندوق: 30%

حجم الطرح للجمهور: 474,000,000 ريال سعودي

عملة الصندوق: الريال السعودي

تم زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بتاريخ (1443/02/19 هـ الموافق 2021/09/26 م)، يرجى الرجوع إلى الملحق التكميلي رقم (1) للمزيد من المعلومات. يتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، ويقر 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، ولا يقدمان أي إقرارات أو ضمانات تتعلق بدقتها أو اكتمالها؛ وبخلاف مسؤوليتهما صراحة عن أي خسارة قد تقع بسبب الاعتماد على أي جزء من هذه الشروط والأحكام.

لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلى هيئة السوق المالية نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.

تم اعتماد صندوق جدوى ريت السعودية على أنه صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية المجازة من قبل لجنة الرقابة الشرعية المعنية لصندوق الاستثمار العقاري المتداول.

ننصح الراغبين في شراء وحدات صندوق جدوى ريت السعودية بضرورة قراءة هذه الشروط والأحكام والمستندات الأخرى لصندوق جدوى ريت السعودية بعناية وفهمها، وفي حال تعذر فهم محتويات هذه الشروط والأحكام، ننصح بالأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له. يعد استثمار المستثمر في صندوق جدوى ريت السعودية إقراراً منه بإطلاع على هذه الشروط والأحكام وقبوله بها.

طارق بن زياد السديري

إبراهيم محمد القويطي

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

مدير، الإدارة القانونية والمطابقة والالتزام

هذه هي النسخة المحدثة من شروط وأحكام صندوق جدوى ريت الحرمين والتي تعكس تحديث تعديل مجلس إدارة الصندوق حسب الخطاب المرسل إلى هيئة السوق المالية بتاريخ 1444/07/02 هـ الموافق 2023/01/24 م

إشعار هام

تحتوي هذه الشروط والأحكام على معلومات تفصيلية تتعلق بصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق")، وبعملية طرح الوحدات في الصندوق ("الوحدات"). وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات - ويعد شراء المستثمر لأي من وحدات الصندوق إقراراً منه بإطلاع على شروط وأحكام الصندوق وقبوله لها - فسوف يُعامل المستثمرون على أنهم قد تقدموا فقط بناءً على المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق") (www.jadwa.com) أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية ("السوق") (www.tadawul.com.sa).

ويجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذه الشروط والأحكام كاملة قبل شراء الوحدات في الصندوق حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر، وقد لا يناسب جميع المستثمرين. كما يجب على المستثمرين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق، والوارد وصفها في المادة (10) من هذه الشروط والأحكام. وفي حال تعذر فهم محتويات هذه الشروط والأحكام، فيجب على المستثمرين الحصول على مشورة مستشار مالي مرخص له.

تم إعداد هذه الشروط والأحكام بواسطة مدير الصندوق، باعتباره شركة مساهمة سعودية مغلقة، مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم 1010228782، مؤسسة سوق مالية مرخص له من قبل هيئة السوق المالية السعودية ("الهيئة") بموجب الترخيص رقم 37-06034، وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-193-2006 المؤرخ في 1427/06/19 هـ (الموافق 2006/07/15 م) والمعدلة بناءً على قرار مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 22-22-2021 المؤرخ في 1442/07/12 هـ (الموافق 2021/02/24 م) ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري").

كما تحتوي الشروط والأحكام على المعلومات التي تم تقديمها امتثالاً لمتطلبات التسجيل وقبول إدراج الوحدات في السوق وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري.

ويتحمل مدير الصندوق المسؤولية الكاملة عن دقة وصحة المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام، 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 استيفاؤه من مصادر خارجية. ومع أن مدير الصندوق لا يملك أي سبب للاعتقاد بأن معلومات سوق وقطاع العقار تفتقر للدقة بشكل جوهري، ولكنه لم يقدّم بالتحقق من هذه المعلومات بشكل مستقل، ولا يقدم مدير الصندوق والمستشارين أي ضمان بدقة أو اكتمال هذه المعلومات.

ولا تتحمل هيئة السوق المالية 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 للمشاركة في الطرح الأولي أو لشراء الوحدات بعد طرحها في السوق المالية السعودية. 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 بالأشخاص الذين يعتزمون الاستثمار في الوحدات المطروحة. وقبل اتخاذ أي قرار استثماري، يتحمل المستثمرين المحتملين مسؤولية الحصول على مشورة مستقلة من مستشار مالي مُرخص من قبل الهيئة فيما يتعلق بعملية الطرح الأولي أو فيما يتعلق بشراء الوحدات بعد طرحها في السوق المالية السعودية، ويجب أن يعتمد على دراسته الخاصة المدى ملائمة كل من الفرصة الاستثمارية والمعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام مع أهداف المستثمر المالية ووضعه

المالي واحتياجاته، بما في ذلك مزايا الاستثمار في الصندوق ومخاطره. وقد يكون الاستثمار في الصندوق ملائماً لبعض المستثمرين دون غيرهم، ولا يجب أن يعتمد المستثمرون المحتملون على قرار طرف آخر فيما يتعلق بالاستثمار أو عدمه كأساس لدراساتهم الخاصة للفرصة الاستثمارية ولظروف هؤلاء المستثمرين. كما أن مدير الصندوق لم يفوض أي شخص بإعطاء أي معلومات أو تقديم أية إفادة بخصوص طرح الوحدات سوى تلك الواردة في هذه الشروط والأحكام.

ويجب على المستثمرين المحتملين عدم اعتبار هذه الشروط والأحكام نصيحة فيما يتعلق بأي أمور ضريبية أو قانونية أو شرعية أو استثمارية أو أية مسائل أخرى. ويُصحح المستثمرون المحتملون باستشارة مستشاريهم المهنيين والقانونيين والشرعيين المستقلين المرخص لهم بشأن شراء الوحدات وامتلاكها أو التصرف بها وبشأن المتطلبات النظامية التي تنطبق عليهم وقيود الصرف الأجنبي التي قد تواجههم بهذا الشأن والنتائج التي قد تترتب على هذا الشراء أو الامتلاك أو البيع أو التصرف من حيث الدخل والضريبة والزكاة.

الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية:

(أ) الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي (ب) الأشخاص الطبيعيون المقيمين في المملكة العربية السعودية بموجب هوية مقيم (ج) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات والأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية والمستثمرين الأجانب المؤهلين والمستثمرين الخليجين. ويتعين على جميع مستلمي هذه الشروط والأحكام الاطلاع على أي قيود قانونية أو تنظيمية ذات صلة بعملية الطرح الأولي 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 والضرائب (على سبيل المثال ضريبة القيمة المضافة) أو أي عوامل اقتصادية أو سياسية أو خلافها، والتي لا يملك مدير الصندوق سيطرة عليها (لمزيد من التفاصيل، يرجى مراجعة المادة (10) من هذه الشروط والأحكام). ولا يُقصد من هذه الشروط والأحكام أو أي معلومات شفوية أو خطية بخصوص الوحدات المطروحة، ولا ينبغي لها أن تُفسر أو يُعتمد عليها بأي شكل من الأشكال على أنها ضمان أو تأكيد لأرباح أو نتائج أو أحداث مستقبلية.

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

بعض البيانات الواردة في هذه الشروط والأحكام تُشكّل أو قد يُنظر إليها على أنها تُشكّل "افتراضات مستقبلية". ويمكن تحديد هذه الافتراضات بصفة عامة من خلال استخدام كلمات تدل على المستقبل مثل "يخطط" أو "يقدر" أو "يعتقد" أو "يتوقع" أو "يتنبأ" أو "ربما" أو "سوف" أو "ينبغي" أو "من المتوقع" أو "من المفترض" 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 تُعبّر عنها هذه الافتراضات المستقبلية سواء صراحةً أو ضمناً. وبعض هذه المخاطر والعوامل التي قد تُحدث هذا التأثير مبيّنة بالتفصيل في أقسام أخرى من هذه الشروط والأحكام (لمزيد من التفاصيل، يُرجى الرجوع إلى المادة (10) 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.

1. فهرس
2. قائمة المصطلحات الواردة في الشروط والأحكام
3. دليل الصندوق
4. ملخص عن الطرح
5. اسم الصندوق، ونوعه
6. عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق
7. مدة الصندوق، مع ذكر أي مدة للتمديد (إن وجدت)
8. وصف لغرض الصندوق وأهدافه، وسياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات
9. ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه
10. مخاطر الاستثمار في الصندوق
11. الاشتراك
12. تداول وحدات الصندوق
13. سياسة توزيع الأرباح
14. إنهاء الصندوق وتصفيته
15. الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأنواع الإدارة
16. التأمين
17. أصول الصندوق
18. مجلس إدارة الصندوق
19. مدير الصندوق
20. المستشار القانوني
21. أمين الحفظ
22. الشركة التي تتولى إدارة الأملاك
23. مراجع الحسابات
24. القوائم المالية
25. تعارض المصالح
26. رفع التقارير لمالكي الوحدات
27. اجتماع مالكي الوحدات
28. حقوق مالكي الوحدات
29. المعلومات الأخرى
30. متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق
31. لجنة الرقابة الشرعية للصندوق
32. خصائص الوحدات
33. تعديل شروط الصندوق وأحكامه
34. إقرارات مدير الصندوق
35. النظام المطبق
36. الملحق (أ) - الضوابط والمعايير الشرعية
37. الملحق (ب) - ملاك الشركات المالكة للعقارات

38. الملحق (ج) - نموذج توكيل
39. الملحق (د) - نموذج طلب الاشتراك
40. الملحق (هـ) - خطاب إقرار

(2) قائمة المصطلحات الواردة في الشروط والأحكام

لائحة مؤسسات السوق المالية	:	تعني لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب قرار رقم 1-83-2005 وتاريخ 21/05/1426 هـ الموافق 28/06/2005 م، والمعدلة بموجب القرار رقم 2-75-2020 وتاريخ 22/12/1441 هـ الموافق 12/08/2020 م، وأي تعديلات أخرى قد تطرأ عليها.
يوم العمل	:	يوم عمل في المملكة طبقاً لأيام العمل الرسمية في الهيئة.
تاريخ الإقفال	:	هو تاريخ نهاية فترة الطرح (الاشترالك) الأولي في الصندوق، والتي تنتهي بتاريخ في 6/5/1439 هـ الموافق 23/1/2018 م.
هيئة السوق المالية أو الهيئة	:	تعني هيئة السوق المالية السعودية.
السنة 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 الإدراج وتنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2018 م.
الصندوق	:	يعني صندوق جدوى ريت السعودية، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية ويديره مدير الصندوق.
مدة الصندوق	:	99 عاماً من تاريخ الإدراج في السوق ، قابلة للتجديد لمدة مماثلة بعد الحصول على موافقة هيئة السوق المالية.
مدير الصندوق	:	شركة جدوى للاستثمار.
أمين الحفظ	:	شركة البلاد للاستثمار.
المقيم المعتمد	:	شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية مرخص له بمزاولة مهنة التقييم وفقاً لأحكام نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي (م/43) وتاريخ 09/07/1433 هـ ولائحته التنفيذية (فرع تقييم العقارات).
مدير الأملاك	:	أي شركة يتم تعيينها من قبل مدير الصندوق لإدارة أي من عقارات الصندوق.
المستأجر	:	أي شخص أو شركة تقوم باستئجار أي من عقارات الصندوق.

<p>تعني الأصول المذكورة في هذه الشروط والأحكام والتي سيتم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق في غضون 60 يوماً من تاريخ الإقفال وفقاً لشروط اتفاقيات الشراء.</p>	:	<p>الأصول العقارية المبدئية</p>
<p>العقارات المطوّرة والجاهزة للإستخدام، ويشمل ذلك العقارات السكنية والتجارية والصناعية وغيرها.</p>	:	<p>عقارات مطورة تطويراً إنشائياً</p>
<p>يعني أي أصل عقاري، أو صفقات أسواق النقد المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية، أو الصناديق العقارية الأخرى التي قد يستثمر فيها الصندوق.</p>	:	<p>الاستثمار</p>
<p>هي القيمة الإجمالية لكل بند من الأصول في آخر قائمة مركز مالي للصندوق وتشمل على سبيل المثال لا الحصر النقد والمربحات المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية وصفقات أسواق النقد المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية والممتلكات الملموسة، والقيمة السوقية للأصول العقارية بحسب متوسط تقييم مقيمين معتمدين.</p>	:	<p>إجمالي قيمة الأصول</p>
<p>إجمالي قيمة أصول الصندوق محسوماً منها الخصوم والالتزامات بما في ذلك الرسوم والمصاريف.</p>	:	<p>صافي قيمة الأصول</p>
<p>قيمة استرشاديه للوحدة، ويحتسب بقسمة صافي قيمة الأصول على عدد وحدات الصندوق.</p>	:	<p>صافي قيمة الأصول للوحدة</p>
<p>يعني الطرح الأولي العام للوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام وأية فترة تمديد تدخل في ذلك.</p>	:	<p>الطرح أو الطرح الأولي</p>
<p>كل من يملك وحدة أو وحدات في الصندوق على أن لا يكون من الآتي بيانهم:</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) مالك الوحدات الكبير. (2) مدير الصندوق وتابعوه. (3) أعضاء مجلس إدارة الصندوق. 	:	<p>مالك الوحدات من الجمهور</p>
<p>شخص يملك ما نسبته (5%) أو أكثر من وحدات الصندوق.</p>	:	<p>مالك الوحدات الكبير</p>

لائحة صناديق الاستثمار العقاري :

تعني لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-193-2006 المؤرخ في 19/06/1427هـ (الموافق 15/07/2006م) والمعدلة بناءً على قرار مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 22-22-2021 المؤرخ في 12/07/1442هـ (الموافق 24/02/2021م).

الأطراف ذوو العلاقة :

- (1) مدير الصندوق أو مدير الصندوق من الباطن.
- (2) أمين الحفظ أو أمين الحفظ من الباطن.
- (3) المطور والمكتب الهندسي.
- (4) مدير الأملاك.
- (5) المقيم المعتمد.
- (6) مراجع الحسابات.
- (7) مجلس إدارة الصندوق.
- (8) أعضاء مجلس الإدارة أو أي من المديرين التنفيذيين أو الموظفين لدى أي من الأطراف ذوي العلاقة.
- (9) أي مالك وحدات تتجاوز ملكيته (5%) من صافي أصول الصندوق.
- (10) أي شخص تابع أو مسيطر على أي من الأشخاص السابق ذكرهم.

الأرباح المحتفظ بها :

تعني الأرباح المحتفظ بها من قبل الصندوق بعد توزيع ما لا يقل عن 90٪ من صافي أرباح الصندوق السنوية شاملةً استثمارات صفقات وصناديق أسواق النقد، باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي قد يعاد استثمارها في أصول إضافية للصندوق.

الهيئة الشرعية أو لجنة الرقابة الشرعية :

تعني الهيئة الاستشارية الشرعية للصندوق المكونة من الهيئة الشرعية لشركة جدوى للاستثمار.

الضوابط والمعايير الشرعية :

تعني الضوابط والمعايير الشرعية الخاصة بالصندوق والمعتمدة من جانب الهيئة الشرعية لشركة جدوى للاستثمار، والتي بناءً عليها يحدد الصندوق صلاحية الاستثمارات على النحو الوارد في الملحق (أ) من هذه الشروط والأحكام.

<p>تعني تداول السعودية (شركة تابعة ومملوكة بالكامل لمجموعة تداول السعودية) أو السوق المالية السعودية. وتشمل حيث يسمح سياق النص بذلك أي لجنة، أو لجنة فرعية، أو موظف، أو مسؤول، أو تابع، أو وكيل يمكن أن يكلف في الوقت الحاضر بالقيام بأي من وظائف السوق. وعبرة "في السوق" تعني أي نشاط يتم من خلال أو بواسطة التجهيزات التي توفرها السوق.</p>	<p>السوق :</p>
<p>تعني شركة مركز إيداع الأوراق المالية (شركة تابعة ومملوكة بالكامل لمجموعة تداول السعودية)، وتتمثل أنشطة مركز الإيداع بالأعمال المتعلقة بإيداع الأوراق المالية وتسجيل ملكيتها ونقلها وتسويتها ومقاصتها، وتسجيل أي قيد من قيود الملكية على الأوراق المالية المودعة. كذلك يقوم مركز الإيداع بإيداع وإدارة سجلات مصدري الأوراق المالية وتنظيم الجمعيات العامة للمصدرين بما في ذلك خدمة التصويت عن بعد لتلك الجمعيات وتقديم التقارير والإشعارات والمعلومات بالإضافة إلى تقديم أي خدمة أخرى ذات صلة بأنشطته يرى مركز الإيداع تقديمها وفقاً لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية.</p>	<p>مركز الإيداع :</p>
<p>تعني وحدات الصندوق، وهي حصة أي مالك في الصندوق، وتعامل كل وحدة على أنها تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.</p>	<p>الوحدة :</p>
<p>الشخص الذي يملك وحدات في الصندوق تمثل حصة مشاعة في صافي أصول الصندوق.</p>	<p>مالك الوحدات :</p>
<p>مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل مدير عقار، وأعضاء الهيئة الشرعية، ومجلس إدارة الصندوق.</p>	<p>طرف مؤمن عليه :</p>
<p>تعني إجمالي عوائد الصندوق والتي تشمل العوائد الإيجابية للعقارات بالإضافة إلى أرباح الاستثمارات الأخرى، بعد خصم إجمالي المصروفات التي تحمّلها الصندوق.</p>	<p>صافي أرباح الصندوق :</p>
<p>تعني كل أرض فضاء مخصصة للاستخدام السكني، أو السكني التجاري داخل حدود النطاق العمراني.</p>	<p>الأراضي البيضاء :</p>
<p>مجلس إدارة الصندوق، يعين أعضائه من قبل مدير الصندوق لمراقبة أعمال الصندوق.</p>	<p>مجلس الإدارة :</p>

عضو يتمتع بالاستقلالية التامة؛ ومما ينافي الاستقلالية، على سبيل المثال لا الحصر ما يأتي:

- (1) أن يكون موظفاً لدى مدير الصندوق أو تابع له، أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ الصندوق، أو مدير الأملاك أو تابع له، أو لديه عمل جوهري أو علاقة تعاقدية مع مدير الصندوق أو أي مدير صندوق من الباطن أو أمين حفظ ذلك الصندوق.
 - (2) أن يكون من كبار التنفيذيين خلال العامين الماضيين لدى مدير الصندوق أو لدى تابع له.
 - (3) أن تكون له صلة قرابة من الدرجة الأولى مع أي من أعضاء مجلس الإدارة أو كبار التنفيذيين لدى مدير الصندوق أو أي تابع له.
- أن يكون مالكاً لحصص سيطرة لدى مدير الصندوق أو لدى أي تابع له خلال العامين الماضيين.

هي ضريبة غير مباشرة تفرض على جميع السلع والخدمات التي يتم شراؤها وبيعها من قبل المنشآت مع بعض الاستثناءات، حيث تعد مصدر دخل أساسي يساهم في تعزيز ميزانيات الدول. وقد التزمت المملكة بتطبيق ضريبة القيمة المضافة بنسبة 5% بدءاً من 1 يناير 2018 م (14 ربيع الثاني 1439هـ)، وتم فرض ضريبة القيمة المضافة في كل مرحلة من مراحل سلسلة الإمداد، ابتداء 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. كما تجدر الإشارة إلى أنه بتاريخ 11 مايو 2020م أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة قرارها بزيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة من (5%) إلى (15%) اعتباراً من تاريخ 1 يوليو 2020م.

ضريبة التصرفات العقارية :

تعني الضريبة التي يتم فرضها على جميع التصرفات العقارية بالنسبة التي تحددها الدولة التي تشمل على البيع والوصية والتأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتملك وعقود الانتفاع طويلة الأمد التي تزيد مدتها على (50) عاماً، وتحتسب هذه الضريبة بناءً على قيمة العقار وفقاً لما هو متفق عليه بين البائع والمشتري، وتم فرض ضريبة التصرفات العقارية بناءً على الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 1442/02/14 هـ بداية من يوم الأحد الموافق 1442/02/17 هـ، ويتم سدادها إلزامياً قبل أو أثناء الإفرار من قبل البائع، وبالتالي سيتم إعفاء توريد (بيع) العقارات من ضريبة القيمة المضافة.

الرهن :

عقد يضع بموجبه المدين (المستأجر) مالاً منقول (وحدات في الصندوق) في حيازة دائته (الصندوق) ضماناً للوفاء بالتزام تجاري (عقد الإيجار).

قرار صندوق عادي :

يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذين تمثل نسبة ملكيتهم أكثر من 50% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً أكان حضورهم شخصياً أم وكالة أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

قرار صندوق خاص :

يعني قراراً يتطلب موافقة مالكي الوحدات الذي تمثل نسبة ملكيتهم 75% أو أكثر من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها في اجتماع مالكي الوحدات سواءً أكان حضورهم شخصياً أم ممثلين بوكيل أم بواسطة وسائل التقنية الحديثة.

قواعد الإدراج :

قواعد الإدراج الموافق عليها بقرار مجلس الهيئة رقم 3-123-2017 وتاريخ 1439/04/09 هـ (الموافق 2017/12/27 م) والمعدلة بالقرار رقم 1-104-2019 وتاريخ 1441/02/01 هـ (الموافق 2019/09/30 م)، والمعدلة بالقرار رقم 1-22-2021 وتاريخ 1442/07/12 هـ (الموافق 2021/02/24 م).

جدوى للإستثمار
Jadwa Investment



دليل الصندوق

مدير الصندوق

شركة جدوى للاستثمار

سكاي تاورز - الطابق الرابع

طريق الملك فهد

ص.ب: 60677

الرياض: 11555

هاتف: +966 11-279-1111

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.jadwa.com

أمين الحفظ

شركة البلاد للاستثمار

سمارت تاور – الطابق الأول

تقاطع شارع التحلية مع طريق الملك فهد

ص.ب: 140

هاتف: 920001002

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

البلاد المالية
Albilad Capital



جدوى للإستثمار
Jadwa Investment



المدير الإداري

شركة جدوى للاستثمار

سكاي تاورز - الطابق الرابع

طريق الملك فهد

ص.ب: 60677

الرياض: 11555

هاتف: +966 11-279-1111

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.jadwa.com

المدير الإداري الفرعي

ايبكس فند سيرفيزيس (دبي) ليمتد

APEX Fund Services (Dubai) Limited

المكتب 101، الدور الأول، جيت فيليج

مركز دبي المالي العالمي

ص.ب: 506534

دبي، الإمارات العربية المتحدة

الموقع الإلكتروني: www.apexfundservices.com

APEX
FUND SERVICES



مراجع الحسابات
اللجيد واليحيى محاسبون قانونيون
187 طريق أبو بكر الصديق
حي المرسلات
هاتف: +966 11-488-9639
ص.ب 4304
الرياض 7532
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.aca.com.sa



المستشار القانوني
شركة أبو حيمد وآل الشيخ والحقباني
محامون ومستشارون قانونيون
(بالتعاون مع كليفورد تشانس إل إل بي)
البوابة الاقتصادية، الطابق 15
طريق الملك خالد – طريق المطار
هاتف: +966 11-481-9700
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.ashlawksa.com

جدوى للاستثمار
Jadwa Investment



الهيئة الشرعية
الهيئة الشرعية لشركة جدوى للاستثمار
شركة جدوى للاستثمار
سكاي تاورز - الطابق الرابع
طريق الملك فهد
ص.ب: 60677
الرياض: 11555
هاتف: +966 11-279-1111
المملكة العربية السعودية
الموقع الإلكتروني: www.jadwa.com



المقيمين المعتمدين

شركة وايت كيوبز

هاتف: +966 11-810-1765

الرياض، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.white-cubes.com

ValuStrat

شركة فاليوسترات

الطابق السادس، البرج الجنوبي، مؤسسة الملك خالد

مجمع الفيصلية، طريق الملك فهد

هاتف: +966 11-293-5127

الرياض، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.valustrat.com

ValuStrat

الفحص النافي للجهالة من الناحية الفنية

شركة فاليوسترات

الطابق السادس، البرج الجنوبي، مؤسسة الملك خالد

مجمع الفيصلية، طريق الملك فهد

هاتف: +966 11-293-5127

الرياض، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.valustrat.com



دراسة الجدوى

شركة كوليرز العالمية

برج الفيصلية، الطابق الثاني

ص.ب: 5678

الرياض 11432

هاتف: +966 11-237-7775

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.colliers.com

مدير الأملاك (عقار مارفيلا، الفنار، ومستودع السلي):

شركة عبد القادر المهيدب وأولاده

طريق سلمان الفارسي

ص.ب: 30

الدمام 31411

هاتف: +966 13-845-5275

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.muhaidib.com



الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك

البنك السعودي الفرنسي

طريق المعذر

ص.ب 06006

الرياض 11004

هاتف: +966 11-289-9999

الرياض، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alfransi.com.sa

البريد الإلكتروني:

communications@alfransi.com.sa



مصرف الراجحي

ص.ب: 28

الرياض 11004

هاتف: +966 11-211-6000

الرياض، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alrajhi.com.sa

البريد الإلكتروني: contactcenter@alrajhi.com.sa



البنك الأهلي التجاري

طريق الملك عبدالعزيز

ص.ب 3555

جدة 21481

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 12-649-3333

الموقع الإلكتروني: www.alahli.com

البريد الإلكتروني: contactus@alahli.com



بنك الرياض

طريق الملك عبدالعزيز

ص ب 22622

الرياض 11614

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 11-401-3030

الموقع الإلكتروني: www.riyadbank.com

البريد الإلكتروني: customercare@riyadbank.com



جدوى للإستثمار
Jadwa Investment



شركة جدوى للإستثمار

سكاي تاورز - الطابق الرابع

طريق الملك فهد

ص.ب: 60677

الرياض: 11555

هاتف: +966 11-279-1111

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.jadwa.com

(3) ملخص عن الطرح

- اسم الصندوق ونوعه : اسم الصندوق هو "صندوق جدوى ريت السعودية"، وهو صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق ومتوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية، وتم إنشاؤه بموجب الأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة، ويخضع للوائح وتعليمات هيئة السوق المالية.
- مدير الصندوق : شركة جدوى للاستثمار، وهي شركة مساهمة مغلقة سعودية مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم 1010228782، وهي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم 37-06034.
- أمين الحفظ : شركة البلاد للاستثمار.
- مراجع الحسابات : اللعيد واليحيى محاسبون قانونيون.
- أهداف الصندوق الاستثمارية : إن الهدف الاستثماري الرئيسي للصندوق هو توفير دخل دوري للمستثمرين من خلال الاستثمار في أصول عقارية مُدرة للدخل متواجدة في جميع مدن المملكة العربية السعودية ما عدا مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة.
- فترة الطرح الأولي : تبدأ فترة الطرح الأولي من 1439/4/16 هـ الموافق 2018/1/3 م وتنتهي في 1439/5/6 هـ الموافق 2018/1/23 م (خلال خمسة عشر يوم عمل).
- حجم الصندوق : يبلغ حجم الصندوق 1,580,000,000 ريال سعودي مقسمة على 158,000,000 وحدة.
- سعر الوحدة عند الطرح الأولي : 10 ريال سعودي.
- الحد الأدنى للاشتراك الأولي : 50 وحدة أي ما يعادل 500 ريال سعودي.
- الحد الأعلى للاشتراك الأولي : 7,884,200 وحدة أي ما يعادل 78,842,000 ريال سعودي.
- مستثمر مؤهل : مع مراعاة نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره، يكون الاشتراك في الوحدات متاح فقط للفئات الآتية:
- (أ) الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية ومواطني مجلس التعاون الخليجي.
- (ب) الأشخاص الطبيعيون المقيمين في المملكة العربية السعودية بموجب هوية مقيم.
- (ج) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الأشخاص الاعتباريين والكيانات القانونية القائمة في المملكة العربية السعودية والمستثمرين الأجانب المؤهلين والخليجيون ذوي الشخصية الاعتبارية.
- عملة الصندوق : الريال السعودي.

- مدة الصندوق** : تسعة وتسعون (99) عاماً تبدأ من تاريخ إدراج وحدات الصندوق في السوق، ويمكن تمديد مدة الصندوق لمدة مماثلة، ويكون ذلك التمديد خاضعاً للتقدير المطلق لمدير الصندوق عقب الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.
- مستوى المخاطرة** : مستوى المخاطرة متوسط إلى مرتفع، ولمزيد من المعلومات يرجى قراءة المادة (10) من الشروط والأحكام.
- سياسة توزيع الأرباح** : يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية أربع مرات في السنة الميلادية عن الفترة المنتهية في شهر مارس، يونيو، سبتمبر، وديسمبر على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي ربح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي قد يعاد استثمارها لغايات الاستحواذ على أصول إضافية أو تجديد أصول الصندوق القائمة.
- التمويل** : يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية. على ألا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن (50%) من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة.
- التوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية** : يخضع الصندوق في تعاملاته للضوابط والمعايير الشرعية.
- عدد مرات التقييم** : سيتم إجراء تقييم لأصول الصندوق العقارية مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل، من قبل مقيمين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين.
- الزكاة** : لا يتولى مدير الصندوق إخراج زكاة الوحدات الاستثمارية عن المستثمرين، وتقع على مالك الوحدة مسؤولية إخراج زكاة ما يملك من وحدات استثمارية.
- رسوم الاشتراك** : تحسب رسوم اشتراك وقدرها 2% من مبلغ الاشتراك النقدي، يتم استقطاع هذه الرسوم عند استلام مبلغ الاشتراك وتدفع لمدير الصندوق.
- رسوم الإدارة** : يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة تعادل ما نسبته 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً.
- رسوم الحفظ** : يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم حفظ تعادل ما نسبته 0.025% من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً وبحد أعلى 320,000 ريال سعودي.
- رسوم إدارية** : يدفع الصندوق للمدير الإداري الفرعي أتعاب سنوية بقيمة 129,000 ريال وسوف تزيد قيمة الأتعاب بنسبة 3% كل سنة ميلادية.

رسوم الصفقات : يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم صفقات بمقدار 0.75% من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه من الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط البيع والشراء وإتمام العملية. وتكون الأتعاب مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري وتطبق على الأصول العقارية المبدئية للصندوق.

تكاليف التعاملات : سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق جميع تكاليف التعاملات الخاصة بالاستحواذ على الأصول العقارية، وتشمل تكلفة ما يتعلق بالاستحواذ على أي أصل وما يتعلق به من دراسات جدوى وتكاليف للاستشارات القانونية وإعداد نفي الجهالة والتكاليف الاستشارية والقانونية والتقييم ورسوم ومصاريف تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص، ولن تتجاوز تكاليف التعاملات 0.5% من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وسوف يتم خصم المصاريف الفعلية فقط والإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة : سيتقاضى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ 5,000 ريال سعودي عن كل اجتماع، وبحد أقصى 20,000 ريال سعودي سنوياً يُدفع في نهاية كل سنة، ولن يتلقى باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي مكافآت.

أتعاب مراجع الحسابات : يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب سنوية بقيمة 40,000 ريال سعودي.

أتعاب إدارة الأملاك : يدفع الصندوق لمدير إدارة الأملاك (شركة عبد القادر المهيدب وأولاده) أتعاب سنوية بقيمة 200,000 ريال عن إدارته لمجمع مارفيلا السكني، مستودع السلي، ومجمع الفنار السكني والتجاري. لن يتكبد الصندوق أتعاب إدارة أملاك عن إدارة مبنى كلية المعرفة و برج اليوم خلال فترة تأجير وتشغيل المذكورة في المادة (9).

رسوم التسجيل لدى السوق : يتوقع الصندوق دفع رسوم التسجيل الآتية:

- 50,000 ريال سعودي إضافةً إلى 2 ريال سعودي عن كل مستثمر، بما لا يزيد عن 500,000 ريال سعودي، تدفع للسوق وذلك لقاء إعداد سجل مالكي الوحدات.
- 400,000 ريال سعودي تدفع للسوق وذلك لقاء إدارة سجل مالكي الوحدات. وتتغير قيمة هذه الرسوم من وقت لآخر حسب قيمة رأس مال الصندوق.

رسوم الإدراج لدى السوق : يتوقع الصندوق دفع رسوم الإدراج الآتية:

- 50,000 ريال سعودي، تدفع للسوق كرسوم إدراج مبدئية.
- رسوم بقيمة 0.03% من القيمة السوقية للصندوق تدفع بشكل سنوي (بما لا يقل عن 50,000 ريال سعودي ولا يتعدى 300,000 ريال سعودي).

مصاريف أخرى

: يكون الصندوق مسؤولاً عن جميع المصاريف التي تعزى إلى أنشطته واستثماراته والتخارج من استثماراته. ويتحمل الصندوق أيضاً جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المقدمة من الغير مثل المصاريف القانونية والاستشارية وتقييم الأصول، والتكاليف الحكومية للهيئات الرقابية، وهيئة السوق المالية، وتكاليف التأمين ذات الصلة، وغيرها من الخدمات المهنية، بالإضافة إلى مصاريف تطهير الأرباح غير الشرعية إن وجدت، وكافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات والتي يُتوقع ألا تتجاوز جميعها مبلغاً قدره 15,000 ريال سعودي سنوياً لجميع الأعضاء المستقلين. ومن المتوقع ألا تتجاوز مثل هذه المصاريف نسبة 0.10٪ من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً.

(4) اسم الصندوق، ونوعه:

اسم الصندوق هو "صندوق جدوى ريت السعودية". وهو صندوق استثمار عقاري متداول مغلق ومتوافق الضوابط والمعايير الشرعية مؤسس في المملكة بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(5) عنوان المقر الرئيسي لمدير الصندوق:

العنوان: شركة جدوى للاستثمار

سكاي تاورز

الطابق الرابع

طريق الملك فهد

ص.ب: 60677

الرياض: 11555

هاتف: +966 11-279-1111

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.jadwa.com

(6) مدة الصندوق، مع ذكر أي مدة للتمديد (إن وجدت):

تكون مدة الصندوق تسعة وتسعون (99) عاماً تبدأ من تاريخ إدراج وحدات الصندوق في السوق، ويمكن تمديد مدة الصندوق لمدة مماثلة ويكون ذلك التمديد خاضعاً للتقدير المطلق لمدير الصندوق بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

(7) وصف لغرض الصندوق وأهدافه، وسياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات:

(أ) غرض الصندوق وأهدافه

1. يعتمد الصندوق استثمار ما لا يقل عن 75٪ من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق في أصول عقارية مطوّرة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل تأجيري ودوري وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة.

2. ستتركز استثمارات الصندوق في جميع مدن المملكة ما عدا مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، وذلك في مختلف القطاعات العقارية. وسيتم تمويل تكلفة الاستحواذ على الأصول من خلال رأس مال الصندوق. وتتواجد الأصول العقارية المبدئية للصندوق في منطقتي الرياض والشرقية، وقد يستثمر الصندوق خارج المملكة العربية السعودية بما لا يزيد عن 25% من إجمالي أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مراجعة.
3. ستكون جميع استثمارات الصندوق متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية.

ب) سياسة توزيع الأرباح على مالكي الوحدات

يهدف الصندوق توزيع أرباح نقدية أربع مرات في السنة الميلادية عن الفترة المنتهية في شهر مارس، يونيو، سبتمبر، وديسمبر على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90% من صافي ربح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي قد يعاد استثمارها لغايات الاستحواذ على أصول إضافية أو تجديد أصول الصندوق القائمة. قد يستثمر الصندوق في مشاريع التطوير العقاري بما لا يزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق بهدف زيادة العوائد الإيجارية أو تحقيق عوائد رأسمالية عند البيع. ولن يقوم الصندوق بالاستثمار في الأراضي البيضاء.

8) ملخص للاستراتيجيات التي سيتبعها الصندوق لتحقيق أهدافه:

أ) مجالات الإستثمار التي سوف يستثمر فيها الصندوق:

الجدول أدناه يوضح قيود استثمارات الصندوق والحد الأدنى والحد الأعلى لنسبة الاستثمار:

الحد الأعلى	الحد الأدنى	نوع الاستثمار
100%	75%	عقارات مطورة تطويراً إنشائياً قابلة لتحقيق دخل دوري وتأجيري
		التطوير العقاري
		الاستثمار خارج المملكة العربية السعودية
		عقود المنفعة
		النقد
		صناديق أسواق النقد المطروحة طرحاً عاماً ومرخصة من قبل الهيئة مدارة من قبل مدير الصندوق أو أي شخص آخر مرخص من قبل الهيئة ويكون الاستثمار بحسب شروط وأحكام هذه الصناديق.
25%	0%	تعاملات الودائع الإسلامية مع بنوك ومصارف محليه أو خليجية ذات تصنيف إئتماني بحد أدنى فئة (Baa3) والصادر عن وكالة موديز كما أن أقل درجة للاستثمار بتقييم فيتش وستاندرد آند بورز للتصنيف الائتماني فقط هي BBB
		وحدات في صناديق استثمارية مرخصة من قبل الهيئة والتي تستثمر في القطاع العقاري ومدارة من قبل مدير الصندوق أو أي شخص آخر مرخص له من قبل الهيئة ويكون الاستثمار بحسب شروط وأحكام هذه الصناديق المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية وأسهم شركات عقارية متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية ومدرجة في السوق (باستثناء الشركات والصناديق التي تستثمر أصولها في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).
		أدوات الدين المتداولة والمطروحة طرحاً عاماً ومرخصة من قبل الهيئة.
		عقارات في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة
		لن يستثمر الصندوق في هاتين المدينتين

1. الإدارة النشطة

يعتمد الصندوق على فريق الاستثمار التابع لشركة جدوى للاستثمار بصفة رئيسية، بالإضافة إلى استشاريين مرخصين خارجيين لإجراء تقييم للقطاعات الأكثر جاذبية في سوق الاستثمار العقاري. وستتم إدارة أصول الصندوق من قبل فريق ذي خبرة ومتخصص في الاستثمارات العقارية. وسيقوم الفريق بترقب مستمر للأنماط والدورات في سوق الاستثمار العقاري، إضافةً إلى أساسيات السوق وخصائص القطاع للاستفادة من الفرص المتاحة في السوق العقاري والحفاظ على أهداف الصندوق على المدى الطويل.

2. عملية اتخاذ القرار الاستثماري

القرارات الاستثمارية:

سيقوم مدير الصندوق بدراسة جميع القرارات الاستثمارية المؤثرة على مالكي الوحدات وقيمة الوحدات المتعلقة بالصندوق، حيث تتم دراسة كل عقار بشكل منفرد ومنعزل مع الأخذ بعين الاعتبار موقع العقار، والمزايا التنافسية، ومستويات السيولة النقدية في السوق الثانوية، ونسب الشواغر، وأنماط الاقتصاد الكلي وغيرها من العوامل الأخرى للتوصل إلى قرار بشأن الاستثمار في عقار معين، وذلك بعد أخذ موافقة مجلس إدارة الصندوق. سيقوم مدير الصندوق أيضاً بتقييم القيمة المضافة للصندوق عند الاستحواذ على أي عقارات جديدة. ويحق لمدير الصندوق اللجوء إلى خدمات استشارية من الغير لغايات التوصل إلى قرار بشأن الاستثمار.

خطوات اتخاذ عمليات الاستحواذ:

1. تقييم العقار المرشح من قبل فريق إدارة الصناديق العقارية والذي يتوافق مع أهداف الصندوق.
2. تعيين مقيمين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للحصول على تقييم العقار.
3. تعيين مقيم فني للحصول على الفحص النافي للجهالة من الناحية الفنية.
4. الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق والهيئة الشرعية على العقار محل الاستحواذ.
5. تقديم عرض الشراء للمالك بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق.
6. الإفصاح للهيئة ومالكي الوحدات في حال أن العقار المراد الاستحواذ عليه يساوي أو يزيد على 10% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.
7. سيتم أخذ موافقة هيئة السوق المالية ومالكي الوحدات في حال تم الاستحواذ على العقار عن طريق زيادة رأس مال الصندوق.
8. تملك العقار لصالح الصندوق وتسجيل ملكيته باسم الشركة الخاصة التي تم تأسيسها من قبل أمين الحفظ.

سياسة التخارج:

الهدف الرئيسي للصندوق هو توفير دخل دوري سنوي من إيرادات عقارات الصندوق لمالكي الوحدات، والذي من شأنه أن

يتطلب الاحتفاظ بملكية الأصول العقارية المطورة تطويراً إنشائياً وتحقق دخل تأجيري دوري لفترة من الزمن. وسيقوم مدير الصندوق بمراقبة السوق باستمرار لاقتناص فرص التخارج من استثمار أو أكثر من استثماراته بشروط ايجابية تحقق مصالح الصندوق.

وتشمل مبررات التخارج على سبيل المثال لا الحصر: (أ) إعادة تشكيل أصول الصندوق العقارية لتشمل عقارات جديدة تزيد من كفاءة إيرادات الصندوق وتناسب مع وصف الأصول العقارية التي سوف يستثمر فيها الصندوق. (ب) التغير في مقومات الأصول العقارية الموجودة مثل تأثير الموقع الجغرافي للعقار و انخفاض إيراداته بشكل كبير ومستمر.

يعتزم الصندوق الاحتفاظ بأصوله العقارية بشكل عام على المدى الطويل. علماً بأن مدير الصندوق سيقوم بتقييم كل عقار مملوك للصندوق بشكل دوري واقتراح استراتيجيات معينة بشأنه، بما في ذلك قرارات بيع العقار بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق إذا تبين أن تلك القرارات تصب في مصلحة الصندوق ومالكي الوحدات وذلك بدون الرجوع لملاك الوحدات. وسوف يحصل مدير الصندوق على تقييم لأي عقار يتم اقتراح بيعه من مقيمين اثنين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. وسيسعى مدير الصندوق على ألا يقل سعر البيع عن متوسط سعر التقييم للعقار. وسيسعى مدير الصندوق لشراء عقار بديل آخر يناسب استراتيجيات الصندوق لتحقيق أهدافه وذلك خلال ستة أشهر من بيع العقار، بحيث لا تزيد قيمة العقار المشتري عن سعر التقييم الأعلى من المقيمين المرخصين.

(ب) وصف القطاعات التي سوف يستثمر فيها الصندوق:

يتكون صندوق جدوى ريت السعودية من محفظة استثمارية موزعة بين منطقة الرياض والمنطقة الشرقية، والتي تغطي قطاعات عقارية مختلفة. حيث أن المحفظة المبدئية للصندوق تتوزع على أربعة قطاعات عقارية مختلفة (السكني، التجاري، المخازن، التعليمي).

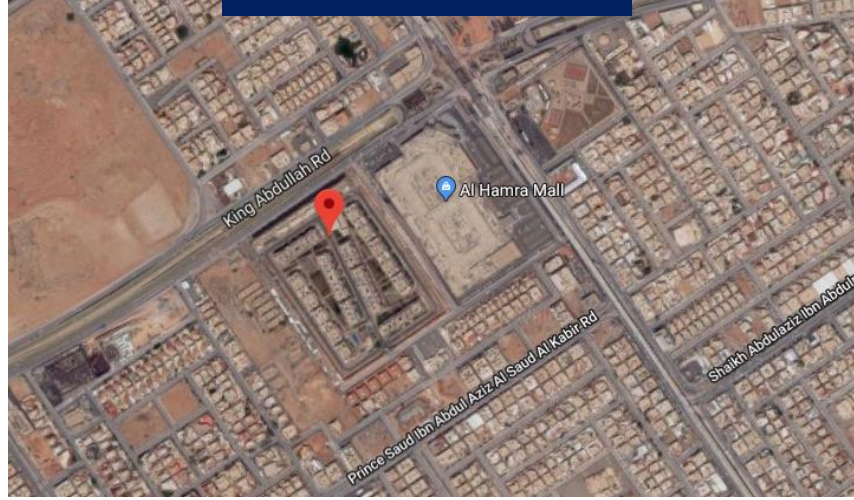
(ج) الأصول العقارية المراد تملكها:

نوضح أدناه تفاصيل العقارات المبدئية التي سيتم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق:

اسم العقار	نوع العقار	المدينة	الملكية/ المنفعة	حالة التطوير	قيمة الشراء (ريال سعودي)	الإيجار السنوي الصافي	نسبة العائد الإجمالي
مجمع مارفيلا السكني	سكني	الرياض	ملك	مطور	606,000,000	50,000,000	8.25%
كلية المعرفة	تعليمي	الرياض	ملك	مطور	200,000,000	16,000,000	8.0%
مستودع السلي	لوجستي	الرياض	ملك	مطور	221,680,000	20,000,000	9.02%
برج صحيفة اليوم	مكتبي	الدمام	ملك	مطور	275,000,000	23,833,200	8.67%
مجمع الفنار السكني والتجاري	متعدد الاستخدامات	الخبر	ملك	مطور	243,940,000	20,125,000	8.25%
					1,546,620,000	129,958,200	8.4%

د) جدول المعلومات الخاصة بكل أصل من الأصول العقارية:

1- العقار الأول: مجمع مارفيلا السكني



خريطة (1): موقع مجمع مارفيلا السكني

أهم العناصر	مجمع مارفيلا السكني
نبتة عن العقار	مجمع تجاري وسكني يحتوي على عدد من الشقق السكنية، محلات تجارية، ومباني خدمية.
الاستخدام	سكني و تجاري بالإضافة إلى مباني خدمية.
الموقع	مدينة الرياض، حي الملك فيصل (24°46'24.65"N 46°46'26.55"E)
مساحة الأرض	73,198.17 متر مربع
مسطحات البناء	158,738.99 متر مربع
نوع الوحدات	شقق سكنية و محلات تجارية
عدد الوحدات	594 وحدة سكنية و 21 محل تجاري
عدد الأدوار	6 أدوار
عمر المبنى	سنة واحدة من شهادة إتمام البناء الصادرة بتاريخ (1438/10/25هـ)
نسبة إشغال العقار	100%
التاريخ التشغيلي للمبنى	بدء التأجير الفعلي للعقار في شهر يناير 2017، ويتوقع أن يبلغ إجمالي قيمة الإيجارات السنوية ما يقارب 55,000,000 ريال بشقيه التجاري والسكني.
إجمالي قيمة الاستحواذ	606,000,000 ريال سعودي
مالك العقار الحالي	كان العقار مرهون للبنك السعودي الفرنسي مقابل الحصول على تسهيلات ائتمانية، ومسجل بملكية شركة سكن لتمويل العقارات وذلك لصالح شركة الأثير للتطوير العقاري* والمملوكة من شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده بنسبة 70%، و شركة رافال للتطوير العقاري بنسبة 30%. وتم فك الرهن نقل ملكية العقار لصالح الصندوق.
مدير الأملاك والمستأجر	شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده
المقصود بعقد الإدارة	هو عقد إدارة أملاك يتم بموجبه إسناد مهام تأجير وتسويق وإدارة وتشغيل والإشراف على

صيانة العقار من قبل مدير الأملاك على أن يضمن سداد القيمة الإيجارية الصافية المتفق عليها والبالغة 50,000,000 مليون ريال. بحيث إذا لم يتمكن مدير الأملاك من جمع المبلغ المتفق عليه فإنه يقوم باستئجار الوحدات الغير مؤجرة لتعويض الصندوق عن أي نقص، وتكون أي زيادة عن القيمة الإيجارية الصافية من حق مدير الأملاك. و يقوم الصندوق بدفع تكاليف سنوية ثابتة بقيمة 50,000 ريال سعودي مقابل قيامه بالمهام المتفق عليها.

تاريخ بدء العقد	يبدأ سريانه اعتباراً من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح الصندوق.
مدة العقد	سيتم توقيع عقد بين الصندوق و شركة عبد القادر المهيدب وأولاده والذي يبدأ سريانه اعتباراً من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح الصندوق، وذلك بحسب الشروط التالية: خمس (5) سنوات ميلادية، وتشمل عقد إدارة الأملاك بالإضافة إلى القيمة الإيجارية الصافية والتي تجدد تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبتة بالتجديد قبل انتهاء المدة الأصلية (5 سنوات ميلادية) بمدة لا تقل عن ستة أشهر.

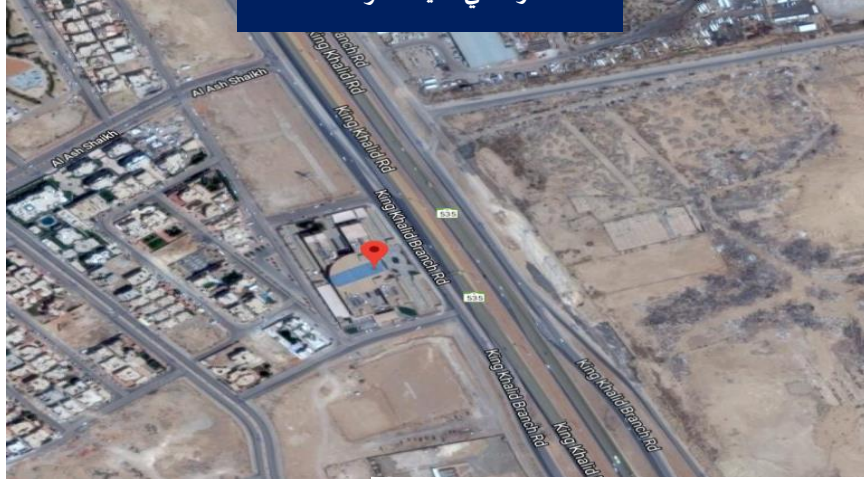
التاريخ التاجيري للعقار	بدأ التاجير الفعلي في شهر يناير 2017.				
	2022	2021	2020	2019	2018
القيمة الإيجارية الصافية** (شاملاً الوحدات السكنية والتجارية)	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
العائد الصافي على العقار	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%	8.25%

طريقة دفع القيمة الإيجارية الصافية السنوية	تدفع القيمة الإيجارية الصافية السنوية على أربع دفعات تُسدد بشكل ربع سنوي في نهاية كل ثلاثة أشهر ميلادية في نهاية الشهر الثالث والشهر السادس والشهر التاسع والشهر الثاني عشر (أي في 3/31 و6/30 و9/30 و12/31) من كل سنة تأجيرية ميلادية.
--	--

الضمانات المقدمة من مدير الأملاك	يضمن مدير الأملاك بسداد أي نقص في القيمة الإيجارية الصافية للعقار إذا قل عن المبلغ المتفق عليه والبالغ 50,000,000 مليون ريال. كما سيقوم مدير الأملاك بتقديم سند لأمر أو ضمان بنكي بعد نقل ملكية العقار للصندوق - يجدد سنوياً طول مدة العقد - لضمان القيمة الإيجارية الصافية، وتكون أي زيادة عن القيمة الإيجارية الصافية من حق مدير الأملاك.
----------------------------------	---

شروط إلغاء العقد	يحق للمالك بدون أي تعويض إلغاء العقد في أي من الحالات التالي: 1) إذا انتقلت ملكية العقار. 2) عدم التزام الطرف الثاني بأي من التزاماته أو إقراراته الواردة في هذا العقد (ويشمل ذلك تأخر مدير الأملاك في تقديم السند لأمر أو الضمان البنكي). 3) في حال دخول مدير الأملاك في أي من إجراءات التصفية أو الإفلاس أو في حال تعيين مصفٍ أو حارس قضائي أو في حال طلب الغير تصفية أو شهر إفلاس أو الحجر على أموال وممتلكات مدير الأملاك.
------------------	---

2- العقار الثاني: كلية المعرفة



خريطة (2)، موقع كلية المعرفة

أهم العناصر	كليات المعرفة
نبذه عن العقار	مبنى جامعي مجهز يتم تشغيله من قبل كلية المعرفة التي تحتوي على ثلاث كليات (كلية الطب، كلية الصيدلة، كلية العلوم التطبيقية). حيث أن الطاقة الاستيعابية لكل كلية هي ألف طالب، أي ثلاثة آلاف طالب في جميع الكليات.
الاستخدام	منشأة تعليمية
الموقع	الدرعية - منطقة الرياض، حي الخالدية (24°45'28.03"N 46°34'46.28"E)
مساحة الأرض	18,117.22 متر مربع
مسطحات البناء	41,830 متر مربع
عدد الأدوار	طابقان أرضيان و أربعة طوابق علوية
عدد المستأجرين	المبنى مؤجر بالكامل من قبل مستأجر واحد
نبذه عن عقد الإيجار	سيتم استئجار المبنى بالكامل من قبل شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنية الأهلية و لمدة عشرين (20) سنة ميلادية قابلة للتجديد لمدة خمس سنوات ميلادية من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح الصندوق. كما أن القيمة الإيجارية ستكون خاضعة لزيادة بنسبة 3% كل ثلاث سنوات وحتى السنة العاشرة لمدة العقد (في السنة الرابعة و السابعة و العاشرة وبعد ذلك تكون قيمة الإيجار للسنوات التالية مساوية لقيمة إيجار السنة العاشرة ولا تخضع لأي زيادة).
عمر المبنى	تسع سنوات من تاريخ التشغيل
نسبة إشغال العقار	100%
التاريخ التشغيلي للمبنى	تم تشغيل المبنى بتاريخ 1430/10/18هـ
إجمالي قيمة الاستحواذ	200,000,000 ريال سعودي
مالك العقار الحالي	كان العقار مرهون لوزارة المالية مقابل الحصول على قرض حسن، ومسجل بملكية الدكتور/ زيد بن محمد الزامل. وتم فك الرهن ونقل ملكية العقار لصالح الصندوق.

تفاصيل عقد الإيجار

المستأجر	شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنية الأهلية*				
مدير الأملاك	لايوجد مدير أملاك (من مهام المستأجر)				
تاريخ بدء العقد	يبدأ سريانها اعتباراً من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح الصندوق				
مدة العقد	عشرين (20) سنة ميلادية قابلة للتجديد لمدة خمس سنوات ميلادية				
التاريخ التأجيري للعقار	لم يتم تأجير المبنى منذ إنشائه حيث أن مالك العقار كان هو المنتفع منه.				
	2022	2021	2020	2019	2018
القيمة الإيجارية الصافية	16,480,000	16,480,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000
العائد الصافي على العقار	%8.24	%8.24	%8.0	%8.0	%8.0

يدفع المستأجر قيمة الإيجار السنوية على أربع دفعات تُسدد بشكل ربع سنوي في نهاية كل ثلاثة أشهر ميلادية في نهاية الشهر الثالث والشهر السادس والشهر التاسع والشهر الثاني عشر (أي في 3/31 و6/30 و9/30 و12/31) من كل سنة تأجيرية ميلادية.

طريقة دفع الإيجار

أولاً: الحصول على تنازل كامل عن الأرباح السنوية الخاصة بالوحدات المملوكة من قبل شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنية الأهلية في الصندوق (العائد السنوي على الوحدات المملوكة) لصالح الصندوق (صندوق جدوى ريت السعودية)، و
 • ثانياً: رهن 40% من قيمة الوحدات المملوكة من قبل شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنية الأهلية في الصندوق وقت الطرح والتي تشكل 4.8 مليون وحدة (أي ما يعادل 48,000,000 ريال سعودي على أساس سعر الوحدة 10 ريال سعودي) لمدة أربع سنوات من تاريخ نقل الصك.

ضمانات المستأجر

يحق للمؤجر إنهاء العقد في الحالات التالية:

- (1) عدم دفع الإيجار لمدة 60 يوم من تاريخ استحقاقه،
- (2) عدم التزام المستأجر بأي شرط من شروط التعاقد،
- (3) وفي حال قيام المستأجر بأي إجراءات تصفية أو إفلاس.

شروط إلغاء العقد

إقرارات مدير الصندوق.

- يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مالك العقار المرتبط بالصندوق: حيث أن الدكتور/ زيد بن محمد الزامل قد تنازل عن جميع وحداته في الصندوق لصالح شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنية الأهلية والتي يملك فيها حصة الأغلبية بنسبة 66.2%.
- يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مستأجر الأصول العقارية التي تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق: حيث أن عقد الإيجار المبرم مع شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنية الأهلية يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة حيث أن شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنية الأهلية تملك مانسته 7.59% من وحدات الصندوق بعد تنازل الدكتور/ زيد بن محمد الزامل عن جميع وحداته في الصندوق لصالح شركة كلية المعرفة للعلوم

والتقنية الأهلية.

- يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق.
- كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

*الرجوع إلى الملحق (ب).

إقرارات مدير الصندوق

- يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مدير الأملك/ مستأجر الأصول العقارية التي تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق: حيث أن عقد الإدارة والإيجار المبرم مع شركة عبد القادر المهيدب وأولاده يعتبر عقد مع طرف ذو علاقة حيث أن شركة عبد القادر المهيدب وأولاده تملك مانسبته 36.6% من وحدات الصندوق، (19.2% بشكل مباشر عن طريق الملكية المباشرة لشركة عبد القادر المهيدب وأولاده في الصندوق، وبشكل غير مباشر عن طريق تملكهم ما نسبته 70% من شركة الأثير للتطوير العقاري. والتي تمثل مانسبته 17.4% من وحدات الصندوق).
- يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مالك العقار المرتبط بالصندوق: حيث أن شركة الأثير للتطوير العقاري المالكة للعقار تملك مانسبته 24.93% من وحدات الصندوق.
- يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق.
- كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

*الرجوع إلى الملحق (ب).

**القيمة الإيجابية الصافية: هي القيمة التشغيلية الصافية التي يتم تحصيلها من كافة المستأجرين في كل سنة تشغيلية بعد خصم كافة التكاليف التشغيلية وأنواع التشغيل والضرائب بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة وأي رسوم وأي مبالغ أخرى قد تؤثر في احتساب القيمة الصافية للإيجار. كما أن القيمة التشغيلية الصافية المتفق عليها هي مبلغ 50,000,000 ر.س مستحقة في كل سنة تشغيلية لمدة خمس سنوات.

3- العقار الثالث: مستودع السلي



خريطة (3): موقع مستودع السلي

أهم العناصر	مستودع السلي
نبنده عن العقار	مجموعة من 3 مستودعات ومكاتب و صالة عرض تقع في مجمع المهيدب للمستودعات المركزية في منطقة السلي بالرياض.
الاستخدام	مستودعات، مكاتب، محلات
الموقع	مدينة الرياض، حي السلي (24°36'58.12"N 46°50'20.40"E)
مساحة الأرض	218,925 متر مربع
مسطحات البناء	143,400 متر مربع
نوع الوحدات	مخازن (بمساحة تأجيرية 127,012 متر مربع)، مكاتب (بمساحة تأجيرية 2,400 متر مربع)، و محلات (بمساحة تأجيرية 900 متر مربع).
عدد الوحدات	50 وحدة بمساحة تأجيرية كلية 130,312 متر مربع
عدد الأدوار	3 أدوار
عمر المبنى	المستودع الأول: 8 سنوات من تاريخ التشغيل المستودع الثاني: 4 سنوات من تاريخ التشغيل المستودع الثالث: ثلاث سنوات من تاريخ التشغيل
التاريخ التشغيلي للمبنى	المستودع الأول: ديسمبر 2009 المستودع الثاني: نوفمبر 2013 المستودع الثالث: نوفمبر 2014
نسبة إشغال العقار	100%
إجمالي قيمة الاستحواذ	221,680,000 ريال سعودي
مالك العقار الحالي	كان العقار مملوك من قبل شركة عبد القادر المهيدب وأولاده وتم نقل ملكية

تفاصيل عقد الإدارة والإيجار

مدير الأملاك والمستأجر

شركة عبد القادر المهيدب وأولاده

هو عقد إدارة أملاك يتم بموجبه إسناد مهام تأجير وتسويق وإدارة وتشغيل والإشراف على صيانة العقار من قبل مدير الأملاك على أن يضمن سداد القيمة الإيجارية الصافية المتفق عليها والبالغة 20,000,000 مليون ريال بحيث إذا لم يتمكن مدير الأملاك من جمع المبلغ المتفق عليه فإنه يقوم باستئجار الوحدات الغير مؤجرة لتعويض الصندوق عن أي نقص، وتكون أي زيادة عن القيمة الإيجارية الصافية من حق مدير الأملاك. و يقوم الصندوق بدفع تكاليف سنوية ثابتة بقيمة 50,000 ريال سعودي مقابل قيامه بالمهام المتفق عليها.

المقصود بعقد الإدارة والإيجار

تاريخ بدء العقد

يبدأ سريانه اعتباراً من تاريخ انتقال ملكية العقار لصالح الصندوق

سيتم توقيع عقد بين الصندوق و شركة عبد القادر المهيدب وأولاده والذي يبدأ سريانه اعتباراً من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح الصندوق، وذلك بحسب الشروط التالية:

مدة العقد

خمس (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ انتقال ملكية العقار لصالح الصندوق، وتشمل عقد إدارة الأملاك بالإضافة إلى القيمة الإيجارية الصافية والتي تجدد تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته بالتجديد قبل انتهاء المدة الأصلية (5 سنوات ملادية) بمدة لا تقل عن ستة أشهر.

قيمة الإيجار لآخر 3 سنوات موضحة أدناه، (علماً انه بدأ التأجير في أحد المستودعات في منتصف عام 2015).

التاريخ التأجيري للعقار

2015: 11,167,900 ريال سعودي (عدد المستأجرين: 9 مستأجرين).

2016: 19,420,070 ريال سعودي (عدد المستأجرين: 9 مستأجرين).

2017: 20,628,340 ريال سعودي (عدد المستأجرين: 9 مستأجرين).

2022	2021	2020	2019	2018
20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
%9.02	%9.02	%9.02	%9.02	%9.02

القيمة الإيجارية الصافية**

العائد الصافي على العقار

تدفع القيمة الإيجارية الصافية السنوية على أربع دفعات تُسدد بشكل ربع سنوي في نهاية كل ثلاثة أشهر ميلادية في نهاية الشهر الثالث والشهر السادس والشهر التاسع والشهر الثاني عشر (أي في 3/31 و 6/30 و 9/30 و 12/31) من كل سنة تأجيرية ميلادية.

طريقة دفع القيمة الإيجارية الصافية

السنوية

الضمانات المقدمة من مدير الأملاك

يضمن مدير الأملاك بسداد أي نقص في القيمة الإيجارية الصافية للعقار إذا قل

عن المبلغ المتفق عليه والبالغ 20,000,000 مليون ريال. كما سيقوم مدير الأملاك بتقديم سند لأمر أو ضمان بنكي بعد نقل ملكية العقار للصندوق – يجدد سنوياً طول مدة العقد – لضمان القيمة الإيجارية الصافية، وتكون أي زيادة عن القيمة الإيجارية الصافية من حق مدير الأملاك.

يحق للمالك بدون أي تعويض إلغاء العقد في أي من الحالات التالي:

- (1) إذا انتقلت ملكية العقار.
- (2) عدم التزام الطرف الثاني بأي من التزاماته أو إقراراته الواردة في هذا العقد (ويشمل ذلك تأخر مدير الأملاك في تقديم السند لأمر أو الضمان البنكي).
- (3) في حال دخول مدير الأملاك في أي من إجراءات التصفية أو الإفلاس أو في حال تعيين مصفٍ أو حارس قضائي أو في حال طلب الغير تصفية أو شهر إفلاس أو الحجر على أموال وممتلكات مدير الأملاك.

شروط إلغاء العقد

إقرارات مدير الصندوق

- يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مالك العقار/ مدير الأملاك/ مستأجر الأصول العقارية التي تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق: حيث أن شركة عبد القادر المهيدب وأولاده تعتبر طرف ذو علاقة، حيث تملك الشركة مانسبته 36.6% من وحدات الصندوق (19.2% بشكل مباشر عن طريق الملكية المباشرة لشركة عبد القادر المهيدب وأولاده في الصندوق، وبشكل غير مباشر عن طريق تملكهم ما نسبته 70% من شركة الأثير للتطوير العقاري. والتي تمثل مانسبته 17.4% من وحدات الصندوق).
- يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق.
- كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

*الرجوع إلى الملحق (ب).

**القيمة الإيجارية الصافية: هي القيمة التشغيلية الصافية التي يتم تحصيلها من كافة المستأجرين في كل سنة تشغيلية بعد خصم كافة التكاليف التشغيلية وأتعاب التشغيل والضرائب بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة وأي رسوم وأي مبالغ أخرى قد تؤثر في احتساب القيمة الصافية للإيجار. كما أن القيمة التشغيلية الصافية المتفق عليها هي مبلغ 20,000,000 ر.س مستحقة في كل سنة تشغيلية لمدة خمس سنوات.

4- العقار الرابع: برج اليوم



خريطة (4): موقع برج اليوم

أهم العناصر	برج اليوم
نبذه عن العقار	برج يتألف من وحدات مكتبية مكون من طابق أرضي، وثلاث طوابق مواقف، و 17 طابق مكثي مكرر.
الاستخدام	مبنى تجاري مكثي
الموقع	مدينة الدمام، حي الحسام (26°22'44.12"N 50°10'15.14"E)
مساحة الأرض	4,800 متر مربع
مسطحات البناء	39,242.04 متر مربع
عدد الأدوار	21 طابقاً
عدد المستأجرين	المبنى مؤجر بالكامل من قبل مستأجر واحد
نبذه عن عقد الإيجار	المبنى مؤجر بالكامل من قبل شركة وورلي بارسونز للاستشارات الهندسية حيث بدأ تاريخ التأجير في 2016/10/1 و يستمر لمدة سبعة سنوات، حيث تبلغ القيمة الإيجارية السنوية 23,833,200 ريال سعودي للثلاث سنوات الأولى وتدفع بشكل ربع سنوي. علماً بأن القيمة الإيجارية ستكون خاضعة لزيادة بنسبة 6% كل ثلاث سنوات.
عمر المبنى	سنتين من شهادة اطلاق التيار الكهربائي الصادرة بتاريخ (1436/11/2 هجري)
نسبة الإشغال	100%
التاريخ التشغيلي للمبنى	تم التعاقد على تأجير المبنى بالكامل بتاريخ 2015/12/6 وسيتم تسليم المبنى للمستأجر بتاريخ 2016/1/1.
إجمالي قيمة الاستحواذ	275,000,000 ريال سعودي
مالك العقار الحالي	كان العقار مملوك من قبل شركة دار اليوم للصحافة والطباعة والنشر وتم نقل ملكية العقار لصالح الصندوق.*.
تفاصيل عقد الإيجار	

المستأجر	شركة وورلي بارسونز للاستثمارات الهندسية				
مدير الأملاك	لايوجد مدير املاك (من مهام المستأجر)				
تاريخ بدء العقد	سيتم التنازل عن العقد الحالي لصالح الصندوق بعد نقل ملكية العقار لصالح الصندوق.				
مدة العقد	سبع سنوات				
التاريخ التأجيري للعقار	تم تأجير المبنى بالكامل بتاريخ 2015/12/6 و بقيمة ايجارية 23,833,200 ريال سعودي للثلاث سنوات الأولى.				
الإيجار السنوي	2022	2021	2020	2019	2018
	25,263,192	25,263,192	25,263,192	24,190,698	23,833,200
العائد الصافي على العقار	%9.19	%9.19	%9.19	%8.80	%8.67
طريقة دفع الإيجار	يتم دفع القيمة الإيجارية بعد السنة الإيجارية الأولى كل ثلاثة أشهر مقدماً. في بداية الشهر الأول والشهر الرابع والشهر السابع والشهر العاشر (أي في 1/1 و 4/1 و 7/1 و 10/1) من كل سنة تأجيرية ميلادية.				
ضمانات البائع	رهن 57.5% من قيمة الوحدات المملوكة من قبل شركة دار اليوم للصحافة والطباعة والنشر في الصندوق وقت الطرح والتي تشكل 11,5 مليون وحدة (والمساوية لـ 115,000,000 ريال سعودي على أساس سعر الوحدة 10 ريال سعودي) لمدة خمس سنوات من تاريخ نقل الصك.				
شروط إلغاء العقد	يحق للمؤجر إنهاء العقد في حال عدم دفع الإيجار لمدة 30 يوم من تاريخ استحقاقه، أو عدم التزام المستأجر بأي شرط من شروط التعاقد، أو في حال قيام المستأجر بأي إجراءات تصفية أو إفلاس.				
إقرارات مدير الصندوق.					
	<ul style="list-style-type: none"> • يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق: حيث تملك شركة دار اليوم للصحافة والطباعة والنشر ما نسبته 12.66% من إجمالي وحدات الصندوق. • يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بين الأطراف التالية بشكل مباشر أو غير مباشر: <ul style="list-style-type: none"> • مدير الصندوق • مستأجر الأصول العقارية التي تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق • كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة. 				

* الرجوع إلى الملحق (ب).

5- العقار الخامس: مجمع الفنار



خريطة (5): موقع مجمع الفنار

أهم العناصر	مجمع الفنار السكني و التجاري
نبذه عن العقار	مجمع تجاري وسكني يتكون من عدة مباني سكنية، مبنيين تجاريين تستخدم كمكاتب ومعارض.
الاستخدام	سكني و تجاري
الموقع	مدينة الخبر، حي الروابي (26°19'41.47"N 50°12'46.34"E)
مساحة الأرض	62,462 متر مربع
مسطحات البناء	44,988.91 متر مربع
نوع الوحدات	شقق سكنية ومحلات تجارية ومكتبية
عدد الوحدات	152 وحدة بالإضافة إلى مجمع تجاري بمساحة تأجيرية تعادل 24,342 متر مربع
عدد الأدوار	6 أدوار
عمر المبنى	السكني: سنة من شهادة اطلاق التيار الكهربائي الصادرة بتاريخ (1437/11/8 هـ) التجاري: تسعة عشر سنة من تاريخ التشغيل (نوفمبر 1998 م)
نسبة الإشغال	100%
التاريخ التشغيلي للمبنى	السكني: مارس 2017 م التجاري: نوفمبر 1998 م
إجمالي قيمة الاستحواذ	243,940,000 ريال سعودي
مالك العقار الحالي	كان العقار مملوك من قبل شركة عبد القادر المهيدب وأولاده وتم نقل ملكية العقار لصالح الصندوق.*.
مدير الأملك والمستأجر	شركة عبد القادر المهيدب وأولاده
المقصود بعقد الإدارة والإيجار	الفرنار السكني - هو عقد إدارة أملك يتم بموجبه إسناد مهام تأجير وتسويق

وإدارة وتشغيل والإشراف على صيانة العقار من قبل مدير الأملاك على أن يضمن سداد القيمة الإيجارية الصافية المتفق عليها والبالغة 7,500,000 مليون ريال بحيث إذا لم يتمكن مدير الأملاك من جمع المبلغ المتفق عليه فإنه يقوم باستئجار الوحدات الغير مؤجرة لتعويض الصندوق عن أي نقص، وتكون أي زيادة عن القيمة الإيجارية الصافية من حق مدير الأملاك. و يقوم الصندوق بدفع تكاليف سنوية ثابتة بقيمة 50,000 ريال سعودي مقابل قيامه بالمهام المتفق عليها.

الفنار التجاري - هو عقد إدارة أملاك يتم بموجبه إسناد مهام تأجير وتسويق وإدارة وتشغيل والإشراف على صيانة العقار من قبل مدير الأملاك على أن يضمن سداد القيمة الإيجارية الصافية المتفق عليها والبالغة 12,625,000 مليون ريال بحيث إذا لم يتمكن مدير الأملاك من جمع المبلغ المتفق عليه فإنه يقوم باستئجار الوحدات الغير مؤجرة لتعويض الصندوق عن أي نقص، وتكون أي زيادة عن القيمة الإيجارية الصافية من حق مدير الأملاك. و يقوم الصندوق بدفع تكاليف سنوية ثابتة بقيمة 50,000 ريال سعودي مقابل قيامه بالمهام المتفق عليها.

تاريخ بدء العقد

يبدأ سريانه اعتباراً من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح العقار

سيتم توقيع عقد بين الصندوق وشركة عبد القادر المهيدب وأولاده والذي يبدأ سريانه اعتباراً من تاريخ نقل ملكية العقار لصالح الصندوق، وذلك بحسب الشروط التالية:

الفنار السكني - ثمانية (8) سنوات ميلادية، وتشمل عقد إدارة الأملاك بالإضافة إلى القيمة الإيجارية الصافية وتجدد تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته بالتجديد قبل انتهاء المدة الأصلية (8 سنوات ميلادية) بمدة لا تقل عن ستة أشهر.

مدة العقد

الفنار التجاري - خمس (5) سنوات ميلادية، وتشمل عقد إدارة الأملاك بالإضافة إلى القيمة الإيجارية الصافية وتجدد تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته بالتجديد قبل انتهاء المدة الأصلية (5 سنوات ميلادية) بمدة لا تقل عن ستة أشهر

الجزء السكني: بدء التأجير الفعلي للجزء السكني من العقار في شهر مارس 2017، يتوقع أن يبلغ إجمالي قيمة الإيجارات السنوية ما يقارب 8,500,000 ريال.

التاريخ التأجيري للعقار

الجزء التجاري: قيمة الإيجار لآخر 3 سنوات موضحة أدناه،
2015: 15,511,632 ريال سعودي (عدد المستأجرين: 121 مستأجر).

2016: 16,177,704 ريال سعودي (عدد المستأجرين: 126 مستأجر).

2017: 16,488,618 ريال سعودي (عدد المستأجرين: 108 مستأجر).

وبذلك تبلغ القيمة الإيجارية الإجمالية لكامل العقار من واقع متوسط آخر ثلاث سنوات (والبالغ 16,059,318 ريال سعودي) بالإضافة إلى الدخل المتوقع للجزء السكني الجديد (والبالغ 8,500,000 ريال سعودي) مبلغ وقدره 24,559,318 ريال سنوياً.

2022	2021	2020	2019	2018	
20,125,000	20,125,000	20,125,000	20,125,000	20,125,000	القيمة الإيجارية الصافية** (شاملاً الوحدات السكنية والتجارية)
%8.25	%8.25	%8.25	%8.25	%8.25	العائد الصافي على العقار

تدفع القيمة الإيجارية الصافية السنوية على أربع دفعات تُسدد بشكل ربع سنوي في نهاية كل ثلاثة أشهر ميلادية في نهاية الشهر الثالث والشهر السادس والشهر التاسع والشهر الثاني عشر (أي في 3/31 و6/30 و9/30 و12/31) من كل سنة تأجيرية ميلادية.

يضمن مدير الأملاك بسداد أي نقص في القيمة الإيجارية الصافية للعقار إذا قل عن المبلغ المتفق عليه والبالغ 20,125,000 مليون ريال. كما سيقوم مدير الأملاك بتقديم سند لأمر أو ضمان بنكي بعد نقل ملكية العقار للصندوق – يجدد سنوياً طول مدة العقد – لضمان القيمة الإيجارية الصافية، وتكون أي زيادة عن القيمة الإيجارية الصافية من حق مدير الأملاك.

الضمانات المقدمة من مدير الأملاك

يحق للمالك بدون أي تعويض إلغاء العقد في أي من الحالات التالي:

- 1) إذا انتقلت ملكية العقار.
- 2) عدم التزام الطرف الثاني بأي من التزاماته أو إقراراته الواردة في هذا العقد (ويشمل ذلك تأخر مدير الأملاك في تقديم السند لأمر أو الضمان البنكي).
- 3) في حال دخول مدير الأملاك في أي من إجراءات التصفية أو الإفلاس أو في حال تعيين مصفٍ أو حارس قضائي أو في حال طلب الغير تصفية أو شهر إفلاس أو الحجر على أموال وممتلكات مدير الأملاك.

شروط إلغاء العقد

إقرارات مدير الصندوق

- يقر مدير الصندوق بوجود تضارب مصالح بشكل مباشر مع مالك العقار/ مدير الأملاك/ مستأجر الأصول العقارية التي تشكل عوائدها 10% أو أكثر من عوائد الإيجار السنوية للصندوق: حيث أن شركة عبد القادر المهيدب وأولاده تعتبر طرف ذو علاقة، حيث تملك الشركة مانسبته 36.6% من وحدات الصندوق (19.2% بشكل مباشر عن طريق

الملكية المباشرة لشركة عبدالقادر المهيدب وأولاده في الصندوق، وبشكل غير مباشر عن طريق تملكهم ما نسبته 70% من شركة الأثير للتطوير العقاري. والتي تمثل مانسبته 17.4% من وحدات الصندوق).

- يقر مدير الصندوق بعدم وجود أي تضارب مصالح بشكل مباشر أو غير مباشر مع مدير الصندوق.
- كما يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تؤدي إلى إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.

* الرجوع إلى الملحق (ب).

** القيمة الإيجارية الصافية: هي القيمة التشغيلية الصافية التي يتم تحصيلها من كافة المستأجرين في كل سنة تشغيلية بعد خصم كافة التكاليف التشغيلية وأتعاب التشغيل والضرائب بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة وأي رسوم وأي مبالغ أخرى قد تؤثر في احتساب القيمة الصافية للإيجار. كما أن القيمة التشغيلية الصافية المتفق عليها هي مبلغ 20,125,000 رس. مستحقة في كل سنة تشغيلية لمدة خمس سنوات.

هـ) سياسة تركيز استثمارات الصندوق:

يستهدف الصندوق بشكل رئيسي الاستثمار في مدن المملكة العربية السعودية ما عدا مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة، والتي من المتوقع أن تحقق عوائد مجدية وزيادة في القيمة الاستثمارية للأصول العقارية. وتتميز هذه المناطق المستهدفة بالاستثمار بسامات سكانية إيجابية ونمو قوي في الأنشطة التجارية وتدفع في الاستثمارات، وديناميكية في مستويات العرض والطلب، وكذلك بنية تحتية قوية لاستيعاب النمو المستقبلي. ولتنوع محفظة الاستثمارات، فإنه قد يستثمر الصندوق في مشاريع التطوير العقاري المجدية بما لا يزيد عن 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق، كما أنه يجوز للصندوق أن يستثمر بحد أقصى 25% من إجمالي قيمة أصول الصندوق حسب آخر قوائم مالية مراجعة في عقارات واقعة خارج المملكة. كما أنه لا يوجد أي قيود أخرى حول تركيز أو تنوع الاستثمار في أصل/أصول عقارية أو منطقة جغرافية محددة، أو نسبة ذلك التركيز/التنوع من حجم الصندوق ككل، بالإضافة إلى الاستثمار في صناديق أسواق النقد المطروحة طرْحاً عاماً ومرخصة من قبل الهيئة مداره من قبل مدير الصندوق أو أي شخص آخر مرخص من قبل الهيئة ويكون الاستثمار بحسب شروط وأحكام هذه الصناديق، وفي وحدات صناديق استثمارية مرخصة من الهيئة والتي تتعرض بشكل كبير للقطاع العقاري ومداره من قبل مدير الصندوق أو أي شخص آخر مرخص له من قبل الهيئة ويكون الاستثمار بحسب شروط وأحكام هذه الصناديق وأسهم شركات عقارية متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية ومدرجة في السوق (باستثناء الشركات والصناديق التي تستثمر أصولها في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).

و) عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة لكل عقار/منفعة:

اسم العقار	2018	2019	2020	2021	2022
مجمع مارفيلا السكني					
العائد الإيجاري الصافي (ريال سعودي)	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
النسبة (الإيجار السنوي/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	%38.5	%38.4	%38.1	%37.9	%37.8
كلية المعرفة					
العائد الإيجاري الصافي (ريال سعودي)	16,000,000	16,000,000	16,000,000	16,480,000	16,480,000

النسبة (الإيجار السنوي/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	12.3%	12.3%	12.2%	12.5%	12.5%
مستودع السلي	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
العائد الإيجاري الصافي (ريال سعودي)	15.4%	15.3%	15.2%	15.2%	15.1%
النسبة (الإيجار السنوي/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	18.3%	18.6%	19.2%	19.2%	19.4%
برج صحيفة اليوم	23,833,200	24,190,698	25,263,192	25,263,192	25,642,140
العائد الإيجاري الصافي (ريال سعودي)	15.5%	15.4%	15.3%	15.3%	15.2%
النسبة (الإيجار السنوي/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	15.5%	15.4%	15.3%	15.3%	15.2%
مجمع الفنار السكني والتجاري	20,125,000	20,125,000	20,125,000	20,125,000	20,125,000
العائد الإيجاري الصافي (ريال سعودي)	15.5%	15.4%	15.3%	15.3%	15.2%
النسبة (الإيجار السنوي/مجموع الإيجارات لنفس السنة)	15.5%	15.4%	15.3%	15.3%	15.2%
القيمة الكلية للأصول المستحوذ عليها (شامل السمي)	1,548,620,000 ريال سعودي				
إجمالي قيمة الإيجارات الصافية للأصول المستحوذ عليها (ريال سعودي)	129,958,200	130,315,698	131,388,192	131,868,192	132,247,140
العائد الإجمالي المستهدف على الأصول المبدئية*	8.39%	8.41%	8.48%	8.52%	8.54%
حجم الصندوق (ريال سعودي)	1,580,000,000				
العائد الإجمالي المستهدف على الصندوق*	8.23%	8.25%	8.32%	8.35%	8.37%
العائد الصافي المستهدف على الصندوق*	7.30%	7.32%	7.39%	7.42%	7.44%
نسبة إجمالي مصاريف الصندوق المتوقعة إلى إجمالي حجم الصندوق	0.93%	0.93%	0.93%	0.93%	0.93%

*تم احتساب العوائد أعلاه بافتراض أنه سيتم الاستحواذ على الأصول قبل نهاية عام 2018م.

ز) صلاحيات الاقتراض للصندوق وسياسة مدير الصندوق ممارسة تلك الصلاحيات:

يجوز لمدير الصندوق، نيابة عن الصندوق، الحصول على تمويل متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية وذلك بعد الحصول

على موافقة مجلس إدارة الصندوق واللجنة الشرعية على أن لا تتعدى نسبة التمويل المتحصل عليه عن (50%) من إجمالي قيمة أصول الصندوق، وذلك بحسب آخر قوائم مالية مراجعة. ويمكن الحصول على التمويل من أي بنك وسيتحمل الصندوق جميع تكاليف التمويل.

ح) وسائل وكيفية استثمار النقد المتوافر في الصندوق:

يجوز لمدير الصندوق ووفقاً لتقديره الخاص استثمار السيولة المتاحة وغير المستخدمة متى ما دعت الحاجة وبنسبه لا تتعدى 25% من القيمة الإجمالية لأصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة في واحدة أو أكثر من الاستثمارات في الجدول أدناه، وستكون جميع استثمارات الصندوق وفقاً للضوابط الشرعية.

الحد الأدنى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة	الحد الأعلى من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة	نوع الاستثمار
		سيولة نقدية
		صناديق أسواق النقد المطروحة طرْحاً عاماً ومرخصة من قبل الهيئة مدارة من قبل مدير الصندوق أو أي شخص آخر مرخص من قبل الهيئة ويكون الاستثمار بحسب شروط وأحكام هذه الصناديق.
		تعاملات الودائع الإسلامية مع بنوك ومصارف محليه أو خليجية ذات تصنيف إئتماني بحد أدنى فئة (Baa3) والصادر عن وكالة موديز كما أن أقل درجة للاستثمار بتقييم فيتش وستاندرد آند بورز للتصنيف الائتماني فقط هي BBB
25%	0%	وحدات في صناديق استثمارية مرخصة من الهيئة والتي تستثمر في القطاع العقاري ومدارة من قبل مدير الصندوق أو أي شخص آخر مرخص له من قبل الهيئة ويكون الاستثمار بحسب شروط وأحكام هذه الصناديق المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية وأسهم شركات عقارية متوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية ومدرجة في السوق (باستثناء الشركات والصناديق التي تستثمر أصولها في مدينتي مكة المكرمة والمدينة المنورة).
		أدوات الدين المتداولة والمطروحة طرْحاً عاماً ومرخصة من قبل الهيئة.

*نوع الاستثمار الواحد ومجموع أنواع الاستثمار لن يتجاوز 25% من القيمة الإجمالية للصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية مراجعة.

ط) الإفصاح عن تفاصيل استخدام متحصلات طرح الصندوق:

المبلغ (ريال سعودي)	البند	*تم الاتفاق لدفع مبلغ 2,000,000 ريال سعودي كرسوم سعي لشركة مساكن العطاء وهي طرف ثالث غير ذي علاقة لقاء الاستحواذ على مبنى كليبات المعرفة.
1,546,620,000	إجمالي تكلفة شراء العقارات	
2,000,000	رسوم السعي*	**سوف يتم استخدامها بهدف حماية ملاك الوحدات من أي مصاريف
11,599,650	رسوم الصفقات تدفع لمدير الصندوق	
110,000	الرسوم الأولية لإدراج وتسجيل وحدات الصندوق لدى السوق	
19,670,350	نقد في الصندوق**	
1,580,000,000	إجمالي قيمة الصندوق	

أواحتمالات قد يتطلبها الصندوق في المستقبل، بالإضافة إلى تحسين عوائد الصندوق من خلال إضافة بعض التحسينات على العقارات الحالية التي من المحتمل أن تساهم في زيادة العوائد الإيجابية، وفي حالة لم تستخدم سوف يقوم مدير الصندوق باستثمارها في صناديق أدوات النقد.

ي) مالكي الوحدات ونسبة الاشتراكات العينية في الصندوق من إجمالي قيمة أصول الصندوق:

المشركين	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (رس.)	نسبة ملكية المشترك من الصندوق	طريقة الاشتراك
شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنية الأهلية*	12,000,000	120,000,000	7.59%	عيني
شركة دار اليوم للصحافة والطباعة والنشر**	20,000,000	200,000,000	12.66%	عيني
شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده	30,265,300	302,653,000	19.16%	عيني
شركة الأثير للتطوير العقاري	39,390,000	393,900,000	24.93%	عيني
مدير الصندوق	8,944,700	89,447,000	5.66%	نقدي
الجمهور	47,400,000	474,000,000	30.0%	نقدي

المجموع	158,000,000	1,580,000,000	100%
---------	-------------	---------------	------

*تم رهن 40% من قيمة الوحدات المملوكة من قبل شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنية الأهلية في الصندوق وقت الطرح والتي تشكل 4.8 مليون وحدة (أي مايعادل 48,000,000 ريال سعودي على أساس سعر الوحدة 10 ريال سعودي) لمدة أربع سنوات من تاريخ نقل الصك.
** تم رهن 57.5% من قيمة الوحدات المملوكة من قبل شركة دار اليوم للصحافة والطباعة والنشر في الصندوق وقت الطرح والتي تشكل 11.5 مليون وحدة (أي مايعادل 115,000,000 ريال سعودي على أساس سعر الوحدة 10 ريال سعودي) لمدة خمس سنوات من تاريخ نقل الصك.

(9) مخاطر الاستثمار في الصندوق:

(أ) ملخص بالمخاطر الرئيسية التي ينطوي عليها الاستثمار في الصندوق:

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

لا ينطوي الاستثمار في الصندوق على أي ضمان بأن الاستثمار فيه سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبد أي خسائر. لذا، فإنه يتوجب على كل مستثمر محتمل أن يأخذ في الاعتبار كل من عوامل المخاطر المذكورة أدناه قبل شراء وحدات في الصندوق. كما بإمكان المستثمر الحصول على مشورة مالية من مستشار مالي مرخص له فيما يخص وضعه المالي وأهدافه من الاستثمار في هذا الصندوق. ويتحمل كل مستثمر المسؤولية الكاملة عن أي خسائر مالية ناتجة عن الاستثمار في الصندوق ما لم تكن تلك الخسارة بسبب الغش أو الإهمال الجسيم أو سوء التصرف من مدير الصندوق وفقاً لما تنص عليه لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

مخاطر عدم تحقيق العائد:

ليس هناك ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق عوائد لمستثمريه أو أن العوائد ستكون متناسبة مع مخاطر الاستثمار في الصندوق وطبيعة المعاملات الموصوفة في هذه الشروط والأحكام. ومن الممكن أن تقل قيمة الوحدات أو أن يخسر المستثمرون بعض أو جميع رأس المال المستثمر. 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 والتي قد تختلف عن الإحصائيات الواردة في هذه الشروط والأحكام.

مخاطر التاريخ التشغيلي السابق:

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

المخاطر النظامية:

قد يصبح الصندوق غير مؤهل ليكون صندوق استثمار عقاري متداول بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وهو الأمر

الذي يترتب عليه آثار سلبية على سيولة تداول وحدات الصندوق بما قد يؤثر سلباً على قيمة الاستثمارات. وينبغي على المستثمرين المحتملين ملاحظة أنه لا يوجد ضمان بأن الصندوق، بعد تأسيسه كصندوق استثمار عقاري متداول، سوف يستمر كصندوق استثمار عقاري متداول في السوق، وذلك بسبب عدم الوفاء بالمتطلبات التنظيمية. وفي حال تخلف الصندوق عن الوفاء بأي من المتطلبات التنظيمية، يجوز لهيئة السوق المالية تعليق تداول الوحدات أو إلغاء إدراج الصندوق. ويمكن أن يؤدي عدم القدرة على إدراج الصندوق في السوق إلى نتائج سلبية على إمكانية تسويق الوحدات وعلى سيولتها وقيمتها. كما أن حدوث أي تغيير في الأنظمة والتشريعات واللوائح ذات العلاقة قد يؤثر على أعمال الصندوق واستثماراته مما قد يؤثر سلباً على سعر الوحدة.

مخاطر السيولة:

يعتزم الصندوق إدراج وحداته للتداول في السوق. ولا ينبغي النظر إلى ذلك كإشارة إلى أنه سوف تكون هناك سيولة لتداول الوحدات. وفي حال عدم وجود سوق تداول ذو سيولة أو المحافظة على قدر كافي من السيولة والتي تتيح لمالكي الوحدات تداول وحداتهم بناء على وفرة العرض والطلب، وفي حال عدم تحقق ذلك سوف تتأثر قيمة الوحدات وأسعار تداولها على نحو سلبي. وبالإضافة إلى ذلك، سوف يكون للتداولات القليلة نسبياً تأثير سلبي على القيمة السوقية للوحدات، وقد يكون من الصعب تنفيذ العمليات خاصة العمليات المتعلقة بعدد كبير من الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، قد يتم إصدار نسبة كبيرة من الوحدات إلى عدد محدود من المستثمرين، وهو الأمر الذي قد يؤثر سلباً على وجود سيولة نشطة للوحدات. وعلى الرغم من أن الوحدات سوف تكون قابلة للتداول، قد تكون سيولة السوق بالنسبة لوحدات صناديق الاستثمار العقاري القابلة للتداول أقل من سيولة سوق أسهم الشركات المدرجة.

مخاطر زيادة عمليات بيع الوحدات:

قد تؤدي عمليات بيع عدد كبير من الوحدات من قبل مالكي الوحدات إلى انخفاض سعر تداول الوحدة. وقد تؤدي أي إشاعات حول أداء الصندوق إلى قيام مالكي الوحدات ببيع وحداتهم مما سوف يؤثر على سعر الوحدة.

مخاطر التغيرات في الأسعار:

قد لا يعكس السعر المتداول للوحدات القيمة الحقيقية لاستثمارات وأصول الصندوق، حيث أن سعر تداول الوحدة يعتمد على عدد من العوامل التي قد تؤثر سلباً على السعر السوقي للوحدات، ومن بينها الحركة العامة في أسواق الأسهم المحلية والعالمية والأسواق العقارية والظروف الاقتصادية السائدة والمتوقعة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل وتوجهات المستثمرين والظروف الاقتصادية العامة. وقد تتعرض سوق الوحدات للتقلبات، وقد يؤدي عدم وجود السيولة إلى حدوث تأثير سلبي على القيمة السوقية للوحدات. وبناءً عليه، فإن شراء هذه الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات.

مخاطر التغير في نسب الفائدة والظروف الاقتصادية العامة:

إن التغيرات في الظروف الاقتصادية، بما في ذلك نسب الفائدة، ومعدلات التضخم، وظروف العمل، والمنافسة، والتطورات التكنولوجية، والأحداث السياسية والدبلوماسية، والقوانين الضريبية من شأنها أن تؤثر بشكل جوهري وسلبي على الأعمال وفرص الصندوق. وعلى وجه الخصوص، قد تسبب الزيادة في نسب الفائدة بمطالبات من المستثمرين لعائد أعلى وذلك للتعويض عن الزيادة في تكلفة النقدية وتكلفة الفرصة البديلة. وكنيجة لذلك، قد تنخفض جاذبية الوحدات كفرصة استثمارية فيقل الطلب عليها مما يؤثر سلباً على القيمة السوقية للوحدات. وحيث أنه يجوز للصندوق اللجوء إلى التمويل، فإن أي زيادة في نسب الفائدة في أسواق الدين من شأنها أن تؤثر على شروط التمويل للصندوق. وإن التغيرات في أسعار الفائدة

قد تؤثر أيضا على التقييمات في القطاع العقاري بشكل عام.

مخاطر التداول بسعر أقل من القيمة السوقية:

قد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من سعر الطرح الأولي، وقد لا يستطيع مالكو الوحدات استرداد كامل قيمة استثمارهم. وقد يتم تداول الوحدات بسعر أقل من قيمتها لعدة أسباب من بينها ظروف السوق غير المواتية وضعف توقعات المستثمرين حول جدوى الاستراتيجية والسياسة الاستثمارية للصندوق وزيادة مستويات العرض على الطلب من الوحدات. وكذلك تؤدي عمليات البيع من جانب مالكي الوحدات لعدد كبير من الوحدات إلى تخفيض السعر السوقي للوحدة إلى درجة كبيرة. وبناءً عليه، فإن شراء الوحدات ملائم فقط للمستثمرين الذين يمكنهم تحمل المخاطر المرتبطة بهذه الاستثمارات، لاسيما أن ذلك قد يؤدي إلى صعوبة تخارج المستثمر من الصندوق أو تخارجه بقيمة أقل من القيمة السوقية لأصول الصندوق.

مخاطر التقلب في التوزيعات:

على الرغم من أنه يتوجب على الصندوق بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري توزيع ما نسبته 90% على الأقل من صافي أرباح الصندوق لمالكي الوحدات بشكل سنوي، إلا أنه لا توجد ضمانات بشأن قيمة مبالغ التوزيعات المستقبلية. وقد يكون الصندوق غير قادر على القيام بأي توزيع بسبب أحداث غير متوقعة تؤدي إلى زيادة في التكاليف (بما في ذلك النفقات الرأسمالية في حال القيام بأعمال تجديد واسعة النطاق ومكلفة بشكل عاجل)، أو انخفاض في الإيرادات (كما في حال تدني مستويات تحصيل إيرادات الإيجار). وإن عدم قدرة الصندوق على القيام بتوزيعات سنوية لمالكي الوحدات يتسبب في انخفاض قيمة وسعر تداول وحدات الصندوق.

مخاطر تقييم صافي أصول الصندوق:

تحدد قيمة صافي أصول الصندوق على الأقل مرة واحدة كل ستة أشهر، إلا أنه قد تتغير قيمة أصول الصندوق في الفترة ما بين التقييمات. ولذلك، قد يتم تحديد سعر السوق للوحدات بناءً على معلومات تاريخية والتي قد لا تعكس القيمة الحالية للاستثمارات الأساسية للصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن الرسوم المستحقة لمدير الصندوق لا تعدل إلا من تقييم لآخر. وبهذا يكون مالك الوحدات على غير دراية بصادفي قيمة أصول الصندوق المحدثة في خلال هذه الفترة وقد يتصرف بوحدة الصندوق بطريقة قد تؤثر بشكل سلبي على عوائد قيمة استثماره.

مخاطر القيود المتعلقة بجمع الأموال لعمليات استحواذ مستقبلية:

قد تؤدي متطلبات توزيع الأرباح وقيود التمويل بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري إلى الحد من مرونة الصندوق وقدرته على النمو من خلال الاستحواذ على أصول عقارية جديدة. ويلتزم الصندوق بتوزيع 90% على الأقل من صافي أرباحه على مالكي الوحدات باستثناء الأرباح الناتجة عن بيع الأصول العقارية وغيرها من الاستثمارات، والتي قد يتم إعادة استثمارها في أصول إضافية أو صيانة أو تجديد أصول الصندوق القائمة. كما يجب ألا تتجاوز نسب التمويل للصندوق ما نسبة 50% من إجمالي قيمة أصول الصندوق. وكنتيجة لذلك، يمتلك الصندوق قدرة محدودة على تحسين ممتلكاته أو تحقيق النمو من خلال الاستحواذ على أصول إضافية، وبالتالي قد تؤثر على ربحية الصندوق، مع العلم بأن الصندوق يستطيع القيام بزيادة رأسماله من خلال طرح حقوق أولوية بما يتماشى مع أنظمة هيئة السوق المالية ونظام الشركات ذات العلاقة.

المخاطر المرتبطة بالضوابط والمعايير الشرعية:

تتم استثمارات الصندوق وفقاً للضوابط والمعايير الشرعية حسيما تحدها الهيئة الشرعية. وهذه المبادئ تنطبق على هيكل الاستثمارات وإلى حد ما على نشاطات الصندوق وتنوع استثماراته. وللالتزام بتلك المبادئ، قد يضطر الصندوق للتخلي عن

استثمار معين أو جزء منه، أو جزء من دخله إذا كان الاستثمار أو هيكل الاستثمار مخالف للضوابط والمعايير الشرعية. وبالإضافة إلى ذلك، عند الالتزام بالضوابط والمعايير الشرعية قد يخسر الصندوق فرص استثمارية إذا قررت الهيئة الشرعية أنها غير ملتزمة بالضوابط والمعايير الشرعية، وبالتالي لا يمكن للصندوق الاستثمار فيها. 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 مطبقة.

مخاطر تغيير ظروف السوق:

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

مخاطر تركيز الاستثمارات جغرافياً:

بناء على استراتيجية الصندوق والتي تتمثل في تركيز الاستثمارات في عقارات داخل المملكة، لذا فإنها ستتأثر بالأوضاع والانكماشات والدورات الاقتصادية التي تتأثر بها المملكة، مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

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. حيث تؤثر هذه القرارات على أنشطة الصندوق وبالتالي مالكي الوحدات.

الاعتماد على كبار الموظفين:

يعتمد نجاح الصندوق بشكل رئيسي على نجاح فريق إدارته. وقد تؤثر خسارة خدمات أي من أعضاء فريق إدارة الصندوق بشكل عام (سواء كان ذلك بسبب الاستقالة أو خلافه)، أو عدم إمكانية جذب وتعيين موظفين إضافيين على عمل الصندوق ومنظومته. إن عدم وجود فريق ناجح لإدارة الصندوق قد ينعكس سلباً على القدرة على تنمية عقارات وأصول الصندوق والقدرة على التفاوض لما فيه مصلحة الصندوق، مما قد ينعكس على عائدات الصندوق وقيمة وحداته الاستثمارية.

مخاطر طبيعة الاستثمار:

كما هو موضح في هذه الشروط والأحكام، لا يوجد ضمانات لتحقيق عوائد على رأس المال المستثمر، ولن يكون هناك أي ضمان بأن الصندوق سوف يتمكن من تحقيق عوائد إيجابية على استثماراته في الوقت المناسب أو أي وقت على الإطلاق. وقد لا تكون هناك إمكانية لبيع أصوله أو التصرف فيها، وإذا ما تقرر التصرف بالبيع قد لا تكون هناك إمكانية لبيعها بسعر يعتقد مدير الصندوق أنه يمثل القيمة العادلة لها أو أن يتم بيعها في الإطار الزمني الذي يطلبه الصندوق. وبناء على ما سبق، فإن مدير الصندوق قد لا يتمكن أبداً من تحقيق أي عائد على أصوله.

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. وهذا 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 ومسؤولياتها لصالح الصندوق مما قد يؤثر على قدرة الصندوق بتحقيق أهدافه من حيث النمو في العائدات والقدرة على تحقيق قيمة سوقية أفضل للوحدات، مع ضرورة مراعاة أحقية الصندوق الإستثمار في الصناديق المطروحة طرْحاً عاماً أو خاصاً والمداره من قبل مدير الصندوق وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام.

مخاطر عدم المساواة في الحصول على المعلومات:

سيصدر الصندوق ما نسبته 64.3% من وحداته لملاك العقار مقابل مساهمتهم العينية في رأس مال الصندوق. وتمثل هذه المجموعة أيضاً الملاك الحقيقيين للشركات البائعة وشركات إدارة الأملاك، وبالتالي نشأ مخاطر حول حصول مجموعة مالكي العقار أو مدراء العقارات على معلومات جوهرية والتي قد لا يكون مدير الصندوق علم بها أو قد لا يدرك أنها جوهرية. بالإضافة إلى ذلك، قد يكون لديهم القدرة على تفسير المعلومات في الوقت المناسب والتي قد لا يكون للمستثمرين الآخرين القدرة على ذلك.

مخاطر الاستثمار خارج المملكة:

ينطوي الاستثمار الدولي - خارج المملكة - على العديد من المخاطر مثل سعر صرف العملة والتقلبات السياسية والإقتصادية وارتفاع التكاليف على المستثمر ومخاطر أمن المعلومات. وسيسعى مدير الصندوق للدخول في إستثمارات تابعة لمتطلبات تنظيمية ورقابية وإشرافية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها المملكة العربية السعودية. ولكن في حال حدوث أي مما ذكر أعلاه، فإنه قد يؤثر ذلك على أرباح الصندوق و/أو تقييم أصوله مما قد يؤثر سلباً على سعر وحداته.

مخاطر سعر صرف العملة:

عملة الصندوق الرئيسية هي الريال السعودي، ولكن قد يقوم الصندوق بالاستحواذ على عقارات أو الدخول في استثمارات أو دفع أي رسوم أو تكاليف بعملة غير الريال السعودي. وبالتالي فإن أي تغيير في سعر صرف هذه العملات قد يزيد من التكاليف التي يتحملها الصندوق مما قد يؤثر سلباً على سعر وحدات الصندوق. كما أن مالكي الوحدات الذين لا يعد الريال السعودي العملة الأساسية لهم معرضون لمخاطر تقلبات أسعار الصرف.

المخاطر التقنية:

يعتمد مدير الصندوق على استخدام التقنية في إدارة الصندوق، إلا أن أنظمة المعلومات لديه قد تتعرض لعمليات اختراق أو فيروسات أو تعطل جزئي أو كلي، والتي تحد من قدرة مدير الصندوق على إدارة استثمارات الصندوق بشكل فاعل، مما قد يؤثر سلباً على أداء الصندوق وبالتالي على مالكي وحدات الصندوق.

المخاطر المرتبطة بضرية القيمة المضافة:

قامت المملكة العربية السعودية مؤخراً بسن تشريع بضرية القيمة المضافة والتي سيتم تطبيقها ابتداء من عام 2018. وقد يتم تطبيق بضرية القيمة المضافة على العقارات المبدئية أو المستقبلية التي يتم الاستحواذ عليها من قبل الصندوق، وبالتالي قد يؤدي إلى زيادة قيمة العقارات، مما قد يؤثر سلباً على عائدات الصندوق.

مخاطر الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية:

يتوقع الصندوق إتمام الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية خلال 60 يوماً من تاريخ الإقفال. وعلى الرغم من الإلزامية القانونية لاتفاقيات التفاهم واتفاقيات الشراء، إلا أنه في حال عدم التزام أي من طرفي اتفاقيات الشراء بتنفيذ التزاماتهم، فقد لا تتم عملية الاستحواذ على جميع الأصول العقارية المبدئية أو جزء منها خلال 60 يوماً من تاريخ الإقفال أو في أي وقت على الإطلاق. وفي هذه الحالة، سوف يحتاج الصندوق إلى تحديد عمليات استحواذ على أصول أخرى وإنهاءها قبل أن يستطيع البدء في تقديم توزيعات لمالكي الوحدات. وفي حال عدم التمكن من ذلك، سيقوم مدير الصندوق بتصفية الصندوق والقيام بالإجراءات التي تم الإشارة إليها في قسم انقضاء الصندوق من هذه الشروط والأحكام.

مخاطر الاستثمارات العقارية:

سيخضع الصندوق لظروف القطاع العقاري العامة في المملكة العربية السعودية، والتي تتأثر في حد ذاتها بالعديد من العوامل، على سبيل المثال لا الحصر، نمو الاقتصاد الكلي والاستقرار السياسي وأسعار الفائدة والعرض والطلب وتوافر التمويل وتوجهات المستثمرين والسيولة والبيئة القانونية والتنظيمية وغيرها من الظروف في المملكة التي تؤثر على أسعار العقار، مما قد ينعكس بشكل سلبي على سعر الوحدات.

توفر الاستثمارات المناسبة في المستقبل:

تكون بعض من استثمارات الصندوق، كما بتاريخه، منتقاة من قبل مدير الصندوق. وبالتالي لن تكون هنالك فرصة لمالكي الوحدات لتقييم العوامل الاقتصادية أو المالية أو غيرها فيما يتعلق بالاستثمارات المستقبلية. ولا يمكن تقديم ضمان بأن مدير الصندوق سيتمكن، عقب الاستحواذ على الأصول العقارية المبدئية، من تحديد استثمارات تتماشى مع أهداف الاستثمار الخاصة بالصندوق، وتحديدًا في بيئة السوق الحالية. إن تحديد الاستثمارات المناسبة للصندوق وهيكلتها هو أمر معقد بعض الشيء وغير مضمون بدرجة كبيرة. وعدم قدرة مدير الصندوق على تحديد الاستثمارات المناسبة قد يؤثر سلباً على قدرة الصندوق على تحقيق النمو المرغوب في القيمة السوقية للوحدات. كما أن التأخر في تحديد العقارات المناسبة والاستحواذ عليها قد يؤثر سلباً على التوزيعات الدورية للأرباح مما سوف يؤثر سلباً على سعر الوحدة.

مخاطر شح عرض العقارات ذات الجودة العالية:

إن السوق العقاري السعودي في الوقت الراهن لا يعرض الكثير من العقارات ذات الجودة العالية والمستوى العالمي في التصميم والتنفيذ، وبالتالي فإن زيادة الطلب على العقارات ذات الجودة العالية قد يؤدي إلى ارتفاع قيمتها بشكل لا يتناسب مع قيمتها الفعلية. كما أن زيادة المعروض من العقارات ذات الجودة العالية قد يؤدي إلى تباطؤ نمو العائد الاستثماري على العقارات ذات الجودة العالية والتي يستهدفها الصندوق، وبالتالي قد يكون له أثر سلبي على معدل التوزيعات الدورية مما سوف يؤثر سلباً على سعر الوحدة.

المخاطر المرتبطة بترميم المباني وصيانتها:

مع مرور الوقت، سيتكبد مدير الصندوق تكاليف إضافية لترميم المباني المقامة على عقارات الصندوق وصيانتها مما قد يؤثر على قيمة التوزيعات الدورية للأرباح على مالكي الوحدات. كما أن القيمة الإيجارية للمباني المملوكة للصندوق قد تنخفض مع مرور الوقت مما قد يؤثر سلباً على العوائد الإيجارية للصندوق والذي بدوره سوف يؤثر سلباً على سعر الوحدة.

مخاطر عدم قدرة المستأجرين على الوفاء بالتزاماتهم الإيجارية:

إن الأصول العقارية المبدئية مستأجرة من قبل عدة مستأجرين. وبالتالي يكون الصندوق معرضاً للمخاطر بشكل كبير في حال إخلال بعض عن الوفاء بالتزاماتهم. فإذا تخلف مستأجر عن سداد الدفعات المستحقة عن عقار واحد أو أكثر من الأصول العقارية المبدئية، سيُحد ذلك من قدرة مدير الصندوق على إعادة تأجير العقار أو عدم تأجيره بشروط مرضية. وهذا من شأنه أن يقلل من إيرادات الإيجار من العقار. وعلاوة على ذلك، قد يضطر الصندوق لعمل تجديدات كبيرة للعقارات بغرض جذب مستأجرين جدد في المستقبل على أفضل شروط ممكنة، مما قد يؤثر مؤقتاً على العوائد الدورية التي يتم توزيعها على المستثمرين.

المخاطر المرتبطة بعدم وفاء مديري الأملاك بالضمانات التعاقدية:

سيقوم مدير الصندوق بالحصول على ضمانات تعاقدية من مدير الأملاك (شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده) فيما يتعلق بالأداء التشغيلي للعقارات (مجمع مارفيلا السكني، مستودع السلي، مجمع الفنار السكني والتجاري) التابعة للصندوق بموجب عقد الإدارة والإيجار المبرم. وتجدر الإشارة إلى أنه في حال إخلال مدير الأملاك بالتزاماته المتعلقة بالأداء التشغيلي، فإن الضمان التعاقدية المقدم من قبل مدير الأملاك قد لا يكون قابلاً للتنفيذ من ناحية شرعية. وسيقوم مدير الصندوق أيضاً بالحصول على سندات لأمر تجدد سنوياً من مدير الأملاك لضمان الوفاء بالتزاماته المتعلقة بالأداء التشغيلي بموجب عقد الإدارة والتأجير. وقد لا يتمكن مدير الصندوق من تجديد السندات لأمر بشكل سنوي.

مخاطر تخلف الطرف الآخر عن الالتزام والمخاطر الائتمانية:

سوف يتعرض الصندوق لمخاطر ائتمانية تتعلق بالأطراف التي يقوم الصندوق بمزاولة الأعمال معها، كما يمكن أن يتحمل الصندوق خطر تسوية التخلف عن السداد. وقد يتعرض الصندوق، 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 تركيز معظم الإيجارات على مستأجر واحد:

سوف يحقق الصندوق معظم دخله من المبالغ المستلمة من مدير الأملاك (شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده) للعقارات التالية (مجمع مارفيلا السكني، مستودع السلي، مجمع الفنار السكني والتجاري). وبناءً عليه، قد يتأثر الوضع المالي للصندوق ونتائج عملياته سلباً وتدفقاته النقدية وقدرته على القيام بتوزيعات على المستثمرين إذا تخلف مدير الأملاك عن سداد مبالغ الإيجار المتفق عليها في عقد الإدارة والتأجير المبرم مع مدير الأملاك.

الاستخدام غير المحدد للعوائد:

كما هو موضح بتاريخ هذه الشروط والأحكام، وباستثناء الأصول العقارية المبدئية، لم يحدد مدير الصندوق استثمارات الصندوق التي من المقرر القيام بها بعد تاريخ الإدراج. ولن يكون أمام المستثمرين في الصندوق أي فرصة لتقييم المعلومات الاقتصادية والمالية والمعلومات الأخرى ذات الصلة المتعلقة بالاستثمارات.

التقلبات في قيمة العقار والمخاطر العقارية العامة:

سوف تخضع استثمارات الصندوق 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 مستويات العرض والطلب المتعلق بالعقارات والنقص في إمدادات مصادر الطاقة ومختلف المخاطر غير

المؤمن عليها أو غير القابلة للتأمين والكوارث الطبيعية واللوائح والقرارات الحكومية (على سبيل المثال، مراقبة الإيجارات) والتغيرات في الضرائب العقارية والتغيرات في معدلات العوائد وتوافر القروض السكنية التي من شأنها أن تجعل بيع أو إعادة تمويل العقارات صعب أو غير عملي. إضافةً إلى الالتزامات البيئية والالتزامات المحتملة المرتبطة بالتصرف في الأصول والحروب وغيرها من العوامل التي تقع خارج سيطرة مدير الصندوق.

وحيث شهد السوق العقاري تقلبات كثيرة في السابق، فهناك احتمال أن يقوم الصندوق بالاستحواذ على عقارات خلال فترة انتعاش في السوق العقاري قبل أن يشهد تدهور لاحق من شأنه أن يؤثر بالقيمة السوقية لاستثمارات الصندوق. ولا يوجد هناك أي ضمان على وجود سوق جاهزة لإعادة بيع الاستثمارات وذلك لأن الاستثمارات عموماً لن تكون سائلة.

بالإضافة إلى ذلك، قد يكون للتغيرات السلبية في تشغيل أي عقارات أو في الوضع المالي لأي مستأجر 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 لن يستمر الإيجار سارياً.

مخاطر نزع الملكية:

أنه من حق بعض الجهات الحكومية في المملكة الاستحواذ الإيجاري على عقار لتحقيق المنفعة العامة (على سبيل المثال لا الحصر، بناء الطرق والمرافق العامة). ومن الناحية النظرية، يفترض أن تكون قيمة التعويض للعقار المنتزعة ملكيته مساو للقيمة السوقية. ولكن هذا الأمر غير مضمون، حيث قد تقل قيمة التعويض عن القيمة السوقية للعقار وقت نزع الملكية أو القيمة المدفوعة عن الشراء. وفي حال نزع الملكية يتم الاستحواذ الإيجاري على العقار بعد فترة إخطار غير محددة نظامياً، وذلك لأن اعتمادها يقوم بموجب نظام خاص. وعلى الرغم من احتمالية دفع التعويض، فهناك خطر يتمثل في أن تكون قيمة التعويض غير كافية بالمقارنة مع حجم الاستثمار أو الربح الفائت أو الزيادة في قيمة الاستثمار. وفي حال تحقق خطر نزع الملكية، قد تنخفض قيمة التوزيعات لمالكي الوحدات، وقيمة وسعر التداول للوحدات وقد يخسر مالكي الوحدات كل أو جزء من رأس المال المستثمر.

مخاطر سوق العقارات التجارية:

يجوز للصندوق الاستثمار في القطاع العقاري التجاري، وإذا اعتمد الصندوق على مصادر الدخل الناتجة عنها، قد يصبح الصندوق مُعرضاً لأي ركود يحدث في هذه السوق. وتتميز سوق العقارات التجارية بطبيعتها الدورية وتتأثر بالوضع الاقتصادي بصفة عامة. هذا وتؤثر الظروف الاقتصادية المتدهورة سلباً على قيمة الأصول العقارية التجارية وسيولتها. وبالإضافة إلى ذلك، فإن الظروف الاقتصادية السلبية كان لها، وسيظل لها، تأثير سلبي جوهري على مستوى العوائد الإيجارية والتحصيل الفعال لها وقدرة المستأجرين على سداد مدفوعات تتدفق في نهاية الأمر إلى الصندوق. وكذلك قد يكون للانخفاض في أداء أسواق العقارات التجارية تأثير سلبي على مستويات الإيجار وعوائده وأعداد العقارات غير المستغلة، ونتيجة لذلك قد يكون لهذا الأمر تأثير سلبي جوهري على عمل الصندوق ووضعه المالي.

مخاطر سوق العقاري السكني:

يجوز للصندوق الاستثمار في القطاع العقاري السكني. وإن أداء الاستثمارات في القطاع العقاري السكني يعتمد بشكل كبير على

التغيرات في مستويات العرض والطلب، والتي تتأثر بشكل كبير بالعوامل الاقتصادية والسياسية والأمنية، والعوامل الإقليمية والمحلية، بما في ذلك زيادة في المنافسة التي تفرضها العقارات السكنية الأخرى. إن قدرة الصندوق على الاستفادة من دخل تأجير إضافي إضافة إلى الحفاظ على قيمة العقار يعتمد إلى حد كبير على قدرة العقار التابع للصندوق في المنافسة مع عقارات أخرى مماثلة. وفي حال كان باستطاعة عقارات أخرى مماثلة اجتذاب مستأجرين أفضل من هؤلاء المستأجرين للعقارات التابعة للصندوق، قد ينتج ذلك بانخفاض الدخل التأجيري للصندوق نتيجة لانخفاض الطلب على العقارات التابعة للصندوق. إن الانخفاض في صافي الدخل التأجيري قد يقلل من التوزيعات للملكي الوحدات وقد يتسبب في انخفاض قيمة وسعر الوحدات.

مخاطر قطاع التعليم:

سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على قطاع التعليم بشكل عام. وقد تتضمن هذه العوامل عوامل متعلقة بمستويات الطلب، ومن بينها أي انكماش اقتصادي أو فرض قيود مرتبطة بالنظام التعليمي عامة أو إلغاء التراخيص الممنوحة للكليات أو الجامعات الأهلية أو أي أنظمة أو لوائح (بما في ذلك تلك المتعلقة بالضرائب والرسوم)، أو عوامل تتعلق بمستويات العرض ومن بينها زيادة المعروض من الكليات أو الجامعات سواء الأهلية أو الحكومية. وقد يكون للاقتصاد الكلي وغيره من العوامل تأثير سلبي على العمل وعلى الإنفاق الشخصي، وهو ما قد يؤدي إلى انخفاض معدلات الإشغال في الجامعات أو الكليات الأهلية ويؤثر على القيمة الإجمالية للعقارات في قطاع التعليم. وبالتالي، قد يحتاج الصندوق إلى التخارج من الأصول مقابل مبلغ أقل من تكلفة الاستحواذ، مما يؤدي إلى خسارة في رأس ماله، وقد لا يتمكن من تحقيق العوائد المستهدفة.

ونشير إلى أنه من متطلبات الحصول على ترخيص كلية أهلية أن تكون الكلية مالكة للعقار وذلك وفقاً للقواعد التنفيذية والإجراءات الإدارية والفنية للاتحة الكليات الأهلية والنماذج ذات العلاقة. وحيث أن الصندوق يعتمد الاستحواذ على العقار الخاص بكلية المعرفة، فإنه لا يوجد ضمان بأن وزارة التعليم لن تقوم بسحب أو إلغاء الترخيص الخاص بالكلية. وفي حالة سحب الترخيص أو إلغائه فإن ذلك سوف يؤثر سلباً على العوائد الإيجارية للصندوق والذي قد يؤثر سلباً على سعر الوحدة.

مخاطر قطاع المخازن:

سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على قطاع المخازن بشكل عام. وقد تتضمن هذه العوامل عوامل متعلقة بمستويات الطلب، والتي تتأثر بشكل كبير بالعوامل الاقتصادية والسياسية والأمنية، والعوامل الإقليمية والمحلية، بما في ذلك زيادة في المنافسة في قطاع المخازن. وقد يكون للاقتصاد الكلي وغيره من العوامل تأثير سلبي على العمل وهو ما قد يؤدي إلى انخفاض معدلات الإشغال و القيمة الإجمالية للعقارات في قطاع المخازن. وبالتالي، قد يحتاج الصندوق إلى التخارج من الأصول مقابل مبلغ أقل من تكلفة الاستحواذ، مما يؤدي إلى خسارة في رأس ماله، وقد لا يتمكن من تحقيق العوائد المستهدفة.

مخاطر الاعتماد على إيرادات الإيجارات:

قد يستحوذ الصندوق على استثمارات بناءً على القيم المنتقاة من الإيرادات التي من المتوقع أن يتم الحصول عليها من المستأجرين. 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 الزمن. وفي حال تعرّض أحد المستأجرين لأزمة مالية، 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، قد 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 سيولة 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 أصول 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 المقترح لخصم كبير خاصة إذا تم إجبار الصندوق على التصرف في أي من أصوله خلال فترة زمنية قصيرة. وقد يؤدي هذا الأمر إلى تخفيض قيمة الوحدات والتأثير سلباً على أداء الصندوق.

مخاطر التطوير العقاري:

علما انه لا يوجد أي مشروع تطوير عقاري في الأصول العقارية المبدئية، إلا إن 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 المقاولات (بما في ذلك الأحوال الجوية والظروف البيئية السيئة ونقص مواد البناء في السوق) و(5) صدور أي قرارات تتعلق بزيادة نسبة السعودة في قطاع المقاولات قد يؤثر على توفر العمالة للقيام بأعمال التطوير، 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 يتم متابعتها حتى الاكتمال. قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار أي اعتماد أو موافقة بلدية مطلوبة أو تم منحها بشروط غير مقبولة أو غير منطقية. وفي مثل هذه الحال، قد لا يستطيع الصندوق المضي قدماً بالاستثمار أو تطوير العقار، مما سيؤثر سلباً على قيمة الوحدات حيث أن العوائد المتوقعة من التطوير لن يتم حصادها في الوقت المحدد لها. 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 وبالتالي القيمة السوقية للوحدات. وتتعاظم الزيادات والانخفاضات في قيمة أصول الصندوق العقارية عندما يلجأ الصندوق للتمويل. فعلى سبيل المثال، قد يسبب التمويل تغيرات عشوائية في صافي قيمة أصول الصندوق أو قد يُعرضه 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 الشركة ذات الغرض الخاص أو من جانب مدير الصندوق أو الصندوق ذاته.

مخاطر الإجراءات التي يتخذها المنافسون:

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

العائد المتوقع لمالكي الوحدات سلباً.

مخاطر بعض التصرفات:

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

مخاطر عدم القدرة على التخارج من استثمارات الصندوق بشروط جيدة:

سوف يقوم الصندوق بالتخارج من العقارات والأصول الأخرى 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 مصادر التمويل لمشتريين محتملين. وفي حال لم يتمكن الصندوق من التصرف في أصوله بناءً على شروط مناسبة أو في توقيت مناسب، فإن وضعه المالي ونتائج العمليات والتدفق النقدي وقدرته على توزيع الأرباح على مالكي 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 دفع توزيعات لمالكي الوحدات قد تتأثر جميعها سلباً في حال لم يتمكن الصندوق من إعادة تأجير العقارات بشكل فوري أو تجديد عقود الإيجار أو في حال كانت القيمة الإيجارية عند التجديد أو إعادة التأجير أقل بكثير من المتوقع. وعند انتهاء أي عقد إيجار، لا يوجد أي ضمان على أن العقد سوف يتم تجديده أو أنه سوف يتم إيجاد مستأجر بديل. وقد تكون شروط أي عقد إيجار لاحق أقل فائدة للصندوق من عقد الإيجار الحالي. وفي حال التقصير من جانب أي مستأجر، قد يواجه المؤجر تأخيراً أو قيوداً عند تنفيذ الحقوق وقد يتكبد تكاليف باهظة لحماية استثمارات الصندوق. وعلاوة على ذلك، فإن قدرة الصندوق على تأجير المساحة الإيجارية وكذلك القيمة الإيجارية التي يتقاضاها تتأثران ليس فقط بمستويات الطلب من جانب المستأجرين، ولكن أيضاً بعدد العقارات الأخرى التي تنافس عقارات الصندوق في اجتذاب المستأجرين.

مخاطر الخسائر غير المؤمنة:

سيقوم مدير الصندوق بالتأكد من وجود تأمين يغطي جميع الأصول والعقارات التي يملكها الصندوق، وذلك بالنوع والحدود التي يعتقد أنها كافية ومناسبة بالنظر إلى المخاطر النسبية التي تنطبق على العقار، وبتكلفة التغطية المناسبة، مع تطبيق أفضل الممارسات المهنية. ومن الممكن أيضاً التأمين ضد خسائر معينة، مثل تلك التي تنتج عن العواصف أو الفيضانات أو الزلازل، مع مراعاة بعض القيود، من بينها الخصومات الكبيرة أو السداد التشاركي وقيود وثائق التأمين والتأخر في تحصيل المطالبات. لذا، فإن الصندوق قد يتكبد خسائر مادية تتجاوز عائدات التأمين، وربما يصبح غير قادر على الاستمرار في الحصول على التغطية التأمينية بأسعار معقولة تجارياً. فإذا واجه الصندوق خسارة غير مؤمن عليها أو خسارة تتجاوز حدوده التأمينية فيما يتعلق بملكية إحدى العقارات أو أكثر، فإنه من المحتمل أن يخسر الصندوق رأس المال المستثمر في الممتلكات المتضررة، فضلاً

عن العائدات المستقبلية المتوقعة من هذه الممتلكات. 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 تقييم العقارات:

فضلاً عن التقييمات التي يجريها اثنين من المقيمين المستقلين، سوف يقوم مدير الصندوق بعمليات تقييم داخلية في العديد من الحالات بالنسبة للصندوق. وستكون عمليات التقييم التي يقوم بها مدير الصندوق أو المقيمين المستقلين لغرض تقدير قيمة عقار ما فقط، وليست مقياساً دقيقاً للقيمة التي يمكن الحصول عليها عند بيع ذلك العقار، حيث يعتمد ذلك الأمر على التفاوض بين المشتري والبائع. إن التحقق النهائي من القيمة السوقية للعقار يعتمد إلى حد كبير على الظروف الاقتصادية، وغيرها من الظروف الأخرى الخارجة عن سيطرة الصندوق. 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 في السوق التي يمكن في مقابلها قياس القيمة، فإن الفارق يزيد ما بين القيمة المقدرة لأصل عقاري معين والقيمة السوقية النهائية لذلك الأصل. وعلاوة على ذلك، فإن عدم اليقين النسبي بشأن التدفقات النقدية في السوق المتعثرة يمكن أن يؤثر سلباً على دقة تقديرات قيمة العقار، وعلى المفاوضات بين المشتري والبائع وبالتالي على العوائد النهائية للملكي للوحدات.

مخاطر الاستثمار في صناديق المراجعة والأسمم المدرجة وصناديق الاستثمار العقاري الأخرى:

يجوز للصندوق الاستثمار في تعاملات مرابحة بالريال السعودي مع بنوك سعودية محلية أو في أسهم الشركات العقارية المدرجة والمتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية أو غيرها من الصناديق الاستثمارية المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية. وقد تنخفض قيمة هذه الأنواع من الاستثمارات كونها ليست ودائع بنكية. وبالإضافة إلى ذلك، هناك مخاطر فيما يخص تعاملات المرابحة الناشئة عن الأنشطة التجارية التي تنطوي على التعامل في الأدوات المالية غير السائلة، التي لا يتم المقاصة أو الدفعات فيها عند شركة مقاصة خاضعة لرقابة أو سوق مالي، مما قد يؤثر سلباً على التوزيعات النقدية والقيمة السوقية للوحدات.

مخاطر التقلبات الاقتصادية:

قامت الحكومة مؤخراً بفرض رسوم على الأراضي البيضاء في المملكة، والمعروفة باسم "رسوم الأراضي البيضاء". وتوفر هذه الرسوم حافزاً للمطورين الآخرين لتطوير الأراضي غير المستغلة، ولكن من الممكن أن تؤدي أيضاً إلى زيادة في مستويات المنافسة في سوق القطاع العقاري. إن أيّ تخفيض في المستقبل للدعم عن الكهرباء والمياه في المملكة، والتغيرات في رسوم وضرائب الوافدين والضرائب على التحويلات المالية للوافدين وفرض أي ضرائب جديدة على العمالة الوافدة وعائلاتهم قد يقلل من الدخل المتاح، وقد يقلل من مستويات الطلب على العقارات التابعة للصندوق. وعلاوة على ذلك، قد يكون لأي زيادة لحدود أو قيم الإيجارات من قبل الحكومة تأثير سلبي على إيرادات العقارات وبالتالي التوزيعات النقدية والقيمة السوقية للوحدات الصندوق.

مخاطر إلغاء إدراج/تعليق الوحدات:

هناك مخاطر بأن تقوم هيئة السوق المالية بإلغاء إدراج أو تعليق تداول الصندوق في أي وقت إذا رأت الهيئة أن ذلك ضروري لحماية المستثمرين أو الحفاظ على تنظيم السوق أو رأت أن مدير الصندوق أو أمين الحفظ أخفق بشكل جوهري. كما يجوز للهيئة إلغاء الإدراج أو تعليقه إذا أخفق الصندوق في الوفاء بمعايير السيولة، كما هو مبين من جانب السوق وفقاً لقواعد الإدراج، والمرجح في هذه الحال سيكون خارج نطاق سيطرة مدير الصندوق. وبالتالي تحد من قدرة مالكي الوحدات بالتصرف

في وحداتهم المملوكة في الصندوق.

مخاطر إبرام عقود إيجار طويلة الأجل:

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

مخاطر إنهاء الصندوق:

في حال تم إنهاء الصندوق، يتعين على مدير الصندوق بدء إجراءات التصفية. وقد يؤدي ذلك إلى بيع استثمارات الصندوق في أوقات ليست مثالية، أو بسعر قد لا يعكس القيمة السوقية العادلة، أو بطريقة قد لا تكون هي الأفضل لبيعها. وجميع هذه الأمور ذات تأثيرات سلبية جوهرية على عائدات الصندوق، وكذا السعر النهائي الذي يتلقاه مالك الوحدة.

مخاطر تطبيق الزكاة والرسوم والضرائب:

إن المعلومات الواردة في هذه الشروط والأحكام تستند على التشريعات القائمة وقت إصدار الشروط والأحكام. 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، أو مالكي الوحدات. وقد تكون قدرة الصندوق على اللجوء للحماية القانونية في حال نشوء نزاع محدودة، وقد يتعين اللجوء إلى محاكم المملكة العربية السعودية سعياً وراء حماية الحقوق. 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 ككتاب 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.

مخاطر ضريبة القيمة المضافة:

كما هو معلوم فإن ضريبة القيمة المضافة قد بدأ العمل بها من 1 يناير 2018م، كضريبة جديدة تضاف لمنظومة الضرائب والرسوم الأخرى الواجب العمل بها من قبل قطاعات محددة في المملكة، بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة، وعليه، فإن متى ما انطبقت أي من الحالات الخاصة بضريبة القيمة المضافة على أي من أصول واستثمارات الصندوق فإن ذلك سيكون له تأثير على الصندوق، وحيث أن إقرار هذه الضريبة في المملكة سينطوي على العديد من المعوقات الجوهرية، كما أن هذا النوع من الضرائب يعد بطبيعته معقداً ويشتمل تطبيقه على إجراءات وتعليمات مفصلة على المستوى الحكومي أو على مستوى المنشآت الملزمة بهذه الضريبة، وعليه فإن مثل هذه المنشآت ستحتاج إلى الإلمام التام وفهم طبيعة وطريقة تطبيق مثل هذا النوع من الضرائب، وكيفية احتسابها وتقديم تقارير خاصة للجهات الحكومية المختصة وفقاً لما هو مفروض بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، ومثل أي من الأنظمة واللوائح الأخرى فإنه في حال الإخلال بأي من الالتزامات المفروضة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بضريبة القيمة المضافة فإن ذلك سوف يؤدي إلى فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى، مما قد يؤثر سلباً على الصندوق واستثماراته، كما تجدر الإشارة إلى أنه بتاريخ 11 مايو 2020م أصدرت الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة قرارها بزيادة نسبة ضريبة القيمة المضافة من (5%) إلى (15%) إعتباراً من تاريخ 1 يوليو 2020م.

مخاطر القوة القاهرة والظروف الطارئة:

قد تتأثر قيمة الصندوق واستثماراته بشكل سلبي بالتطورات التي تصاحب أي أحداث متعلقة بالقوة القاهرة أو الظروف الطارئة أو ما يصاحب هذه الأحداث من إجراءات بسبب أمور وظروف خارجة عن إرادة وسيطرة الصندوق و/أو مدير الصندوق والتي قد تشمل على سبيل المثال لا الحصر أحداث القضاء والقدر، الأمراض والأوبئة والجوائح، الأوامر أو القرارات الحكومية المتعلقة بالتدابير الاحترازية والوقائية، الزلازل والإضرابات، الأعمال الإرهابية، الحروب، الفيضانات، الحرائق، وغيرها، مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

المخاطر المرتبطة بالموافقات الحكومية والبلدية:

قد لا ينجح الصندوق في تحقيق أهدافه الاستثمارية في حال رفض إصدار الموافقات أو التراخيص اللازمة مما قد يؤثر سلباً على استثمارات الصندوق وسعر الوحدة.

مخاطر السعودية:

قد تشترط حكومة المملكة تنفيذاً لسياسات السعودية توظيف نسبة عالية من المواطنين في قطاعات عدة منها قطاع التطوير والاستثمار العقاري. ومن غير الواضح في هذه المرحلة إلى أي مدى سوف يُطلب من الصندوق واستثماراته الالتزام بمثل هذه السياسات إلا أن السعودية قد تتطلب زيادة نسبة التوظيف أو تقديم تدريب إضافي مما يؤدي إلى تكاليف إضافية وارتفاع التكاليف التشغيلية، وهو ما سوف يتم اقتطاعه من صافي دخل الصندوق، وبالتالي سوف تنخفض الأرباح الصافية من المشروع أو الاستثمار العقاري التطويري فيؤثر سلباً على أرباح مالكي الوحدات.

مخاطر التقاضي مع الغير:

إن الصندوق معرض لاحتمالية الدخول في إجراءات قضائية مع الغير نظراً لطبيعة الأنشطة الخاصة به. وفي هذه الحالة، يتحمل الصندوق أتعاب قانونية فيما يتعلق بمواجهة مطالبات الغير، إضافة إلى مبالغ 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 هذه الشروط والأحكام الظروف التي يتحمل فيها مدير الصندوق ومساهموه ومديروه ومسئولوه وموظفوه ومستشاروه والشركات التابعة له المسؤولية تجاه الصندوق ومالكي الوحدات. ونتيجة لذلك، فإن حق مالكي الوحدات في الرجوع على مدير الصندوق واتخاذ إجراءات ضده في حالات معينة يكون محدوداً بالمقارنة مع الحالات التي تكون فيها مثل تلك الشروط غير المنصوص عليها. بالإضافة إلى ذلك، فإنه من الممكن أن يكون الصندوق مسؤولاً عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الخاصة بمدير الصندوق، أمين الحفظ، والمطورون، ومديرو الأملاك و مدراءهم ومسؤوليهم وموظفيهم ووكلائهم والشركات التابعة لهم وأعضاء الهيئة الشرعية وأعضاء مجلس إدارة الصندوق عن بعض المطالبات والخسائر والأضرار والمصاريف الناشئة عن تصرفاتهم نيابة عن الصندوق بشرط أن يكون الشخص الذي صدر عنه التصرف قد تصرف بحسن نية وبشكل يعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المعتمد. وهذه الالتزامات بالتعويض من الممكن أن تؤثر بشكل جوهري على عوائد مالكي الوحدات.

التوزيعات العينية:

رهنًا بالالتزام بالمتطلبات التنظيمية، يجوز للصندوق إجراء توزيعات عينية بشكل عقارات أو حصص في شركات أخرى عند حل الصندوق. وفي حالة التوزيع العيني، قد يستلم مالكو الوحدات حصص في شركات أو عقارات يصعب التصرف بها وتحويلها نقدًا. وقد ينشئ التوزيع العيني لأية أصول تكاليف وأعباء إدارية لم يكن المستثمرون ليتحملوها لو أن الصندوق أجرى التوزيعات نقدًا.

القوة القاهرة:

لن يكون مدير الصندوق مسؤولاً تجاه مالكي الوحدات لأي خسارة مؤقتة أو دائمة لاستثماراتهم سواء بشكل مباشر أو غير مباشر بسبب أي قوة القاهرة. على سبيل المثال لا الحصر، القرارات الحكومية أو الحروب أو الاضرابات المدنية أو العصيان المدني أو الكوارث الطبيعية أو الحصار الاقتصادي أو المقاطعة التجارية أو القرارات التشريعية للأسواق أو تعليق التداول أو عدم التمكن من التواصل مع السوق لأي سبب كان كتعطل نظام الحاسب الآلي أو أي سبب لا يخضع لسيطرة مدير الصندوق أو الصناديق التي يستثمر فيها. وفي حال وقوع أي من حوادث الظروف القاهرة، فسيتم تأجيل أي التزام على الصندوق بموجب هذه الشروط والأحكام وفقاً لما يقتضي حدث القوة القاهرة. سيقوم مدير الصندوق بإعلان حدث القوة القاهرة وسيكون ملزم لجميع المستثمرين في الصندوق.

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"، "نعتقد"، "يوصل"، "نُقدّر"، "ننتظر"، "ننوي"، "ربما"، "خطط"، "مشاريع"، "من المفترض"، "سوف"، أو عكس هذه المصطلحات أو غيرها من المصطلحات المشابهة. وهذه البيانات تشير لمجرد توقعات فقط في حين أن الأحداث أو النتائج الفعلية قد تختلف على نحو جوهري. ويجب على المستثمرين عند تقييم هذه البيانات النظر على وجه التحديد في عدد من العوامل المختلفة، من بينها المخاطر الواردة في المادة (10). حيث أن هذه العوامل من الممكن أن تجعل الأحداث أو النتائج الفعلية تختلف على نحو جوهري عن أي من البيانات المستقبلية. ولا يتحمل مدير الصندوق أي مسئولية عن تحديث أي من البيانات المستقبلية بعد تاريخ هذه الشروط والأحكام من أجل مطابقة هذه البيانات مع النتائج الفعلية أو التغييرات في التوقعات.

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

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 لللائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(ب) تنبيه بشأن الاستثمار في الصندوق:

الاستثمار في الصندوق لا يعني ضمان الربح أو عدم الخسارة وبشكل عام فإن استثمار مالكي الوحدات في الصندوق لا يعد ايداعاً لدى بنك تجاري، كما أن طبيعة استثمار مالكي الوحدات في الصندوق تكون بالمشاركة، أي أن تحقيق الأرباح أو تحمل الخسائر سيكون بحسب نسبة مشاركة كل مالك وحدات في الصندوق (نسبةً وتناسباً)، وبناء عليه فإن مدير الصندوق لا يقدم أي ضمانات لتحقيق الصندوق لأهدافه الاستثمارية ولن تكون هناك أي ضمانات لاسترداد مالكي الوحدات لقيمة استثمارهم الأصلية عند بيع وحداتهم أو عند إنهاء الصندوق.

أ) تاريخ بدء الاشتراك ونهايته:

سبق وأن تم طرح (158,000,000) وحدة بسعر طرح أولي يبلغ 10 ريال سعودي للوحدة الواحدة لجمع (1,580,000,000) ريال سعودي، وهو المبلغ المطلوب جمعه من خلال الطرح الأولي. وذلك عن طريق (1) طرح 47,400,000 وحدة للجمهور (ما يعادل 474,000,000 ريال سعودي). (2) طرح 101,655,300 وحدة لملاك العقارات كحصة عينية (ما يعادل 1,016,553,000 ريال سعودي). (3) اشتراك مدير الصندوق بحصة نقدية تساوي 8,944,700 وحدة (ما يعادل 89,447,000 ريال سعودي). وستكون فترة الطرح الأولي من تاريخ 1439/4/16 هـ الموافق 2018/1/3 م وتنتهي في 1439/5/6 هـ الموافق 2018/1/23 م، وذلك لمدة خمسة عشر يوم عمل. ويجوز لمدير الصندوق تمديد فترة الطرح لمدة مماثلة بعد الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق وهيئة السوق المالية.

يجوز إلغاء الطرح الأولي ورد مبالغ الاشتراك للمشارك في الحالات الآتية (ما لم تقرر الهيئة خلاف ذلك):

1. العجز عن جمع المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ 1,580,000,000 ريال سعودي، أو

2. إذا كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور أقل من (50) خمسين؛ أو

3. تم الاشتراك في أقل من 30٪ من الوحدات من قبل الجمهور؛ أو

4. في حال عدم القدرة على نقل ملكية الأصول المبدئية لصالح الصندوق.

وفي حال إلغاء الطرح الأولي، يتم رد جميع مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك المستلمة للحساب الاستثماري للمشارك في غضون عشرة أيام عمل من تاريخ الإلغاء (مخصوصاً منها أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملة).

ويبلغ حجم الصندوق المستهدف 1,580,000,000 ريال سعودي مقسمة على 158,000,000 وحدة وبقيمة تبلغ 10 ريال للوحدة الواحدة.

يقر مدير الصندوق بفتح حساباً مصرفياً منفصلاً (أو أكثر) في بنك محلي أو أكثر باسم الصندوق و/أو الشركة ذات الغرض الخاص التي يقوم بإنشائها أمين الحفظ ويتم إيداع جميع عائدات الاشتراك من المستثمرين وإيرادات الصندوق في هذا الحساب أو الحسابات، وسوف يتم سحب المستحقات والنفقات المستحقة فيما يتعلق بتشغيل الصندوق وإدارته من هذه الحسابات.

ب) بيان تفصيلي عن معلومات ملاك الأصول العقارية الذين سيشترون عينيّاً في الصندوق:

سيقوم مدير الصندوق بإصدار 101,655,300 وحدة في الصندوق (تمثل ما نسبته 64.3% من وحدات الصندوق) لبائعي الأصول العقارية المبدئية باعتبارها مساهمة عينية وذلك في مقابل سداد جزء من قيمة الأصول العقارية المبدئية.

وسيتم توزيع الوحدات على المشاركين في الصندوق على النحو التالي:

المشاركين	عدد الوحدات	قيمة الوحدات (ر.س)	نسبة ملكية المشارك من الصندوق	طريقة الاشتراك
شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنية الأهلية*	12,000,000	120,000,000	7.59%	عيني

شركة دار اليوم للصحافة والطباعة والنشر**	20,000,000	200,000,000	12.66%	عيي
شركة عبدالقادر المهيدب و أولاده	30,265,300	302,653,000	19.16%	عيي
شركة الأثير للتطوير العقاري	39,390,000	393,900,000	24.93%	عيي
مدير الصندوق	8,944,700	89,447,000	5.66%	نقدي
الجمهور	47,400,000	474,000,000	30.0%	نقدي
المجموع	158,000,000	1,580,000,000	100%	

*تم رهن 40% من قيمة الوحدات المملوكة من قبل شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنية الأهلية في الصندوق وقت الطرح والتي تشكل 4.8 مليون وحدة (أي ما يعادل 48,000,000 ريال سعودي على أساس سعر الوحدة 10 ريال سعودي) لمدة أربع سنوات من تاريخ نقل الصك.

** تم رهن 57.5% من قيمة الوحدات المملوكة من قبل شركة دار اليوم للصحافة والطباعة والنشر في الصندوق وقت الطرح والتي تشكل 11.5 مليون وحدة (أي ما يعادل 115,000,000 ريال سعودي على أساس سعر الوحدة 10 ريال سعودي) لمدة خمس سنوات من تاريخ نقل الصك.

ج) بيان تفصيلي عن قيمة اشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح:

سوف يشترك مدير الصندوق بحصة نقدية تساوي 8,944,700 وحدة أي ما يعادل 89,447,000 ريال سعودي والتي تشكل ما نسبته 5.66%.

د) نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره:

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

هـ) بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والحد الأعلى للاشتراك:

الحد الأدنى للاشتراك خلال فترة الطرح الأولي هو (50) وحدة على الأقل بسعر اشتراك يبلغ 10 ريال سعودي للوحدة، وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يقل عن (500) ريال سعودي. بالإضافة إلى رسوم الاشتراك 2%.

الحد الأعلى للاشتراك خلال فترة الطرح الأولي هو 7,884,200 وحدة بسعر اشتراك يبلغ 10 ريال سعودي للوحدة، وبإجمالي مبلغ اشتراك لا يزيد عن 78,842,000 ريال سعودي. بالإضافة إلى رسوم الاشتراك 2%.

و) كيفية التقدم بطلب للاشتراك:

1. الاشتراك في الصندوق من خلال شركة جدوى للاستثمار:

- الشروط العامة للاشتراك في الصندوق حسب الفئة:

أ. الأفراد:

يشمل الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية ومواطني مجلس التعاون الخليجي و الأشخاص الطبيعيون المقيميون في المملكة العربية السعودية بموجب هوية مقيم بما لا يخل بنظام تملك العقار لغير السعوديين.

المستندات المطلوبة للأفراد:

- هوية سارية المفعول.
- توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد مؤسسات السوق المالية.
- توفر رقم حساب بنكي آبيان مسجل باسم المشترك الذي يرغب بالاشتراك في الصندوق، على أن يقوم المشترك بتحويل قيمة الاشتراك منه واسترداد الفائض إليه بعد التخصيص.
- تقديم مستندات الاشتراك كاملة (الشروط والأحكام موقعة + نموذج الاشتراك معبأ وموقعاً كاملاً + صورة الحوالة البنكية + صورة الهوية موقعة من المستثمر).

الاشتراطات المطلوبة للأفراد القاصرين وفاقدي الأهلية:

- يجوز الاشتراك لمن هم دون سن 18 سنة هجرية الاشتراك عن طريق الولي أو الوصي.
- للقاصر الذي دون 18 سنة هجرية الحصول على صورة من الهوية الوطنية أو الإقامة للقاصر، مع هوية الولي أو الوصي.
- إذا كان العميل سعودي الجنسية وأقل من 15 سنة هجرية يجب إرفاق سجل الأسرة المضاف فيه القاصر وبطاقة الهوية الوطنية للولي أو الوصي.
- إذا كان العميل ممن دون سن 18 سنة تحت الوصاية يجب إرفاق صورة من صك الوصاية الصادرة من المحكمة المختصة.
- يجوز لفاقد الأهلية الاكتتاب بواسطة الولي أو الوصي بشرط أن يكون للعميل فاقد الأهلية محفظة استثمارية لدى أحد مؤسسات السوق المالية.
- يجوز للمرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي الاشتراك بأسماء أولادها لصالحها بشرط أن تقدم ما يثبت بأنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها لأولاد قصر.

ب. الكيانات

يشمل المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار والجهات الحكومية وغيرها من الكيانات الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية، والمستثمرين الأجانب المؤهلين، والمستثمرين الخليجين ذوي الشخصية الاعتبارية.

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.

2. الاشتراك في الصندوق من خلال الجهات المستلمة الأخرى:

الاشتراك يكون متاح فقط للأفراد: يشمل الأشخاص الطبيعيين ممن يحملون الجنسية السعودية ومواطني مجلس التعاون الخليجي و الأشخاص الطبيعيين المقيمين في المملكة العربية السعودية بموجب هوية مقيم بما لا يخل بنظام تملك العقار لغير السعوديين، وذلك من خلال الجهات التالية:

- من خلال البنك السعودي الفرنسي

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى البنك السعودي الفرنسي ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للبنك السعودي الفرنسي بعد الموافقة على الشروط والأحكام أو من خلال فروع البنك بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام.

- وجود حساب جاري بإسم المكتب الرئيسي لدى البنك السعودي الفرنسي (في حالة عدم وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى البنك السعودي الفرنسي).

- وجود محفظة إستثمارية باسم المكتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
- الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة www.alfransi.com.sa.
- تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتباراً من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني للبنك www.alfransi.com.sa من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في "صندوق جدوى ريت السعودية" وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال فترة الطرح يومياً.
- في حال كان الإشتراك عن طريق الفروع يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الإشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين.
- في حال كان الإشتراك عن طريق الموقع الإلكتروني لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الإشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين. ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الإشتراك بعد تعبئته وإنما يمكنه إلغاء الإشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة 5 مساءً.

- من خلال مصرف الراجحي

- بإمكان المستثمر الإشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى مصرف الراجحي ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية. وسيقوم المستثمر بالإشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للبنك السعودي الفرنسي بعد الموافقة على الشروط والأحكام أو من خلال فروع البنك بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام.
- وجود حساب جاري باسم المكتب الرئيسي لدى مصرف الراجحي (في حالة عدم وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى مصرف الراجحي).
- وجود محفظة إستثمارية باسم المكتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
- الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة www.alrajhi.com.sa.
- تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتباراً من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني للبنك www.alrajhi.com.sa من خلال صفحة الإشتراك (الاكتتاب) في "صندوق جدوى ريت السعودية" وتعبئة نموذج الإشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال فترة الطرح يومياً.
- في حال كان الإشتراك عن طريق الفروع يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الإشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين.
- في حال كان الإشتراك عن طريق الموقع الإلكتروني لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الإشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين.
- ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الإشتراك بعد تعبئته وإنما يمكنه إلغاء الإشتراك وذلك

بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة 5 مساءً.

- من خلال البنك الأهلي التجاري

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى البنك الأهلي التجاري ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل هيئة السوق المالية. وسيقوم المستثمر بالاشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للبنك الأهلي التجاري بعد الموافقة على الشروط والأحكام أو من خلال فروع البنك بعد تقديم نسخة موقعة من الشروط والأحكام.

- وجود حساب جاري بإسم المكتب الرئيسي لدى البنك الأهلي التجاري (في حالة عدم وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى البنك الأهلي التجاري).
- وجود محفظة استثمارية باسم المكتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
- الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة www.alahli.com.
- تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتباراً من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني للبنك www.alahli.com من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في "صندوق جدوى ريت السعودية" وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال فترة الطرح يومياً.
- في حال كان الإشتراك عن طريق الفروع يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الإشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين.
- في حال كان الإشتراك عن طريق الموقع الإلكتروني لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الإشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين.
- ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الإشتراك بعد تعبئته وإنما يمكنه إلغاء الإشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة 5 مساءً.

- من خلال بنك الرياض

بإمكان المستثمر الاشتراك شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى بنك الرياض ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي مؤسسة سوق مالية مرخص لها 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 استثمارية باسم المكتب الرئيسي لدى أي من الأشخاص المرخصين لدى هيئة السوق المالية.
- الاطلاع على الشروط وأحكام الصندوق والموافقة عليها من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة

- تقديم طلب اشتراك (اكتتاب) في الصندوق (اعتباراً من بداية فترة الاشتراك)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني للبنك www.riyadbank.com من خلال صفحة الاشتراك (الاكتتاب) في "صندوق جدوى ريت السعودية" وتعبئة نموذج الاشتراك (الاكتتاب) في الصندوق خلال فترة الطرح يومياً.
- في حال كان الاشتراك عن طريق الفروع يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الاشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين.
- في حال كان الاشتراك عن طريق الموقع الإلكتروني لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد 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.

(ز) شرح تفصيلي عن طريقة الاشتراك بالصندوق:

الخطوة الأولى – الحصول على الشروط والأحكام

يشترط على المشتركين الراغبين بالاشتراك الحصول على نسخة الشروط والأحكام من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية أو الموقع الإلكتروني للسوق أو من خلال زيارة مقر شركة جدوى للاستثمار.

الخطوة الثانية – تعبئة نموذج الاشتراك

يقوم المشترك بتعبئة نموذج الاشتراك كاملاً من خلال زيارة الموقع الإلكتروني لشركة جدوى أو تعبئة نموذج الاشتراك يدوياً من خلال زيارة مقر شركة جدوى للاستثمار. يُكتفى بتعبئة نموذج اشتراك واحد لكل مشترك رئيسي يشترك لنفسه ولأفراد عائلته المقيدون في سجل الأسرة إذا كان أفراد العائلة سيشاركون بنفس عدد الوحدات التي يتقدم بطلبها المشترك الرئيسي، ويترتب على ذلك ما يلي:

1. يتم تسجيل جميع الوحدات المخصصة للمشارك الرئيسي والمستثمرين التابعين باسم المشارك الرئيسي.
2. تعاد المبالغ الفائضة عن الوحدات غير المخصصة إلى المشارك الرئيسي والمشاركين التابعين.
3. يحصل المشارك الرئيسي على كامل أرباح الوحدات الموزعة عن الوحدات المخصصة للمشارك الرئيسي وللمشاركين التابعين (في حال عدم بيع الوحدات أو نقل ملكيتها).

الخطوة الثالثة – الموافقة على الشروط والأحكام

في حال كان الاشتراك عن طريق القنوات الإلكترونية لشركة جدوى للاستثمار، يتم الموافقة إلكترونياً على الشروط والأحكام حيث يعتبر إقراراً بقراءتها والموافقة على ما ورد فيها.

وفي حال كان الاشتراك عن طريق مقر شركة جدوى للاستثمار، يتم توقيع الشروط والأحكام يدوياً وتقديمها مع نموذج الاشتراك لمدير الصندوق.

الخطوة الرابعة – تحويل مبلغ الاشتراك

سوف يتم ارسال رقم حساب بنكي "ايبان" مؤقت خاص بكل مشترك من قبل مدير الصندوق سواء اشترك الكترونياً أو عن طريق مقر شركة جدوى للاستثمار ثم يقوم المشترك بتحويل كامل مبلغ الاشتراك المراد الاشتراك به بالإضافة إلى رسوم الاشتراك بنسبة 2% من مبلغ الاشتراك، حيث أن آخر موعد للتحويل هو قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة 5 مساءً.

على سبيل المثال: إذا أراد المشترك الاشتراك بالحد الأدنى بقيمة 500 ريال فإنه يتوجب عليه تحويل مبلغ قيمته 510 ريال عبارة عن 500 ريال قيمة الاشتراك مضافاً له 10 ريال رسوم الاشتراك إلى رقم الايبان الخاص به والذي سيزوده به مدير الصندوق بعد تعبئة طلب الاشتراك.

الخطوة الخامسة – تأكيد استلام طلب الاشتراك

سيقوم مدير الصندوق بإرسال تأكيد طلب الاشتراك في الصندوق للعميل عبر رسالة نصية إلى رقم الجوال أو عبر البريد الإلكتروني.

الخطوة السادسة – قبول طلب الاشتراك

يتم مراجعة طلب الاشتراك خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تأكيد استلام طلب الاشتراك، وفي حال عدم استيفاء طلب الاشتراك كامل أو وجود أي ملاحظات، يتم إشعار العميل من خلال رسالة نصية أو البريد الإلكتروني لاستكمال الطلبات خلال يوم عمل واحد من إشعار المشترك. وفي حال كان الطلب مكتملاً سيتم إشعار العميل بقبول طلب الاشتراك. يحق لمدير الصندوق قبول طلب الاشتراك أو رفضه. وفي حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمشترك ما، يتم رد مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك ذات العلاقة للمحافظة الاستثمارية للمشارك في غضون (10) عشرة أيام عمل من تاريخ الإقفال (مخصوصاً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف عملة يتم تكبدها).

الخطوة السابعة – اشعار التخصيص

بعد إقفال فترة الطرح وقبول الاشتراكات، سيتم تخصيص الوحدات للمشاركين وفقاً لآلية التخصيص المحددة في الفقرة (ط) أدناه، سيتم اشعار هيئة السوق المالية وإعلان نتائج الطرح النهائي وتخصيص الوحدات من خلال الموقع الإلكتروني للمدير الصندوق. وذلك خلال عشرة أيام عمل.

ملاحظات هامة

- يجب على العميل التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها. ولا تتحمل شركة جدوى للاستثمار ما قد ينتج عن أي أخطاء.
- في حال تم الاشتراك من أكثر من جهة مستلمة سيتم قبول الاشتراك (اكتتاب) الذي تم تقديمه أولاً.

ح) شرح تفصيلي عن طريقة اشتراك التابعين والقصر بالصندوق:

1. في حال كان الإشتراك عن طريق الفروع يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو دفتر العائلة إذا كان الإشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين.
2. في حال كان الإشتراك عن طريق الموقع الإلكتروني لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد 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.

3. يجوز للمرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي الاشتراك بأسماء أولادها لصالحها بشرط أن تقدم ما يثبت بأنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها لأولاد قصر.

ط) الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لتخصيص الوحدات للمشاركين:

يخطر مدير الصندوق كل مشترك في خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ تأكيد استلام طلب الاشتراك بقبول طلب الاشتراك أو رفضه. وفي حال تم قبول الاشتراك، يتم إرسال تأكيدات للمشاركين تتضمن مبالغ الاشتراك في حال تم رفض مبلغ الاشتراك الخاص بمشارك ما، يتم رد مبلغ الاشتراك ورسوم الاشتراك ذات العلاقة للمحافظة الاستثمارية للمشارك في غضون عشرة أيام عمل من تاريخ الإقفال (مخصوصاً منه أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم عملة يتم تكبدها). وسيقوم مدير الصندوق بتقديم بيان بنتائج الطرح للهيئة خلال عشرة أيام عمل من تاريخ الإقفال.

مع مراعاة الفقرة السابقة (ب) والخاصة بالاشتراك عينياً في الصندوق ورهنأ باستكمال متطلبات التسجيل والإدراج على النحو المبين أدناه، يتم تخصيص الوحدات بعد تاريخ الإقفال وفقاً للتالي:

1. في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المشاركين (بما فيها الاشتراك العيني و اشتراك مدير الصندوق) أقل المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ 1,580,000,000 ريال سعودي، يتم إنهاء الصندوق ورد جميع مبالغ الاشتراك ورسوم الاشتراك للمشاركين في غضون عشرة أيام عمل من تاريخ الإلغاء (مخصوصاً منها أي رسوم مصرفية أو حوالات مصرفية أو رسوم صرف العملة)؛

2. في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المشاركين (بما فيها الاشتراك العيني) يعادل المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ 1,580,000,000 ريال سعودي (ذلك بعد خصم أي مصاريف أو رسوم مطبقة)، فسيتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح كالتالي:

- وفقاً للفقرة السابقة (ب) والخاصة بالاشتراك عينياً في الصندوق، ستكون أولوية الاشتراك في صندوق جدوى ريت السعودية لملاك الأصول العقارية المبدئية خلال فترة الاشتراك الأولى وذلك بصورة عينية. علماً بأن نسبة اشتراكهم في الصندوق تبلغ 64.3% من إجمالي وحدات الصندوق.

- اشتراك مدير الصندوق بمبلغ يصل إلى 89,447,000 ريال سعودي والتي تشكل 5.66% من إجمالي وحدات الصندوق.

- عند الانتهاء من التخصيص لملاك الأصول العقارية المبدئية، و اشتراك مدير الصندوق، سيتم تخصيص وحدات لجميع المشاركين، كل مشترك حسب مبلغ اشتراكه.

3. في حال كان إجمالي مبالغ الاشتراك المتقدم لها جميع المشاركين (بما فيها الاشتراك العيني) يتجاوز المبلغ المطلوب تجميعه والذي يبلغ 1,580,000,000 ريال سعودي (ذلك بعد خصم أي مصاريف أو رسوم مطبقة)، فسيتم تخصيص إجمالي وحدات الطرح كالتالي:

- وفقاً للفقرة السابقة (ب) والخاصة بالاشتراك عينياً في الصندوق، ستكون أولوية الاشتراك في صندوق جدوى ريت السعودية لملاك الأصول العقارية المبدئية خلال فترة الاشتراك الأولى وذلك بصورة عينية. علماً بأن نسبة اشتراكهم في الصندوق تبلغ 64.3% من إجمالي وحدات الصندوق.

- اشتراك مدير الصندوق بمبلغ يصل إلى 89,447,000 ريال سعودي والتي تشكل 5.66% من إجمالي وحدات الصندوق.
- عند الانتهاء من التخصيص لملاك الأصول العقارية المبدئية، واشتراك مدير الصندوق، سيتم التعامل مع الاشتراكات الأخرى وتخصيص القيمة المتبقية من الطرح كالتالي:
- إذا كان عدد المشتركين المتقدمين للاشتراك أقل من 948,000 مشترك: يتم تخصيص عدد (50) وحدة لكل مشترك، ثم يتم تخصيص فائض الوحدات المتبقية على أساس تناسبي للمشاركين، ثم إعادة الأموال الفائضة خلال (10) عشرة أيام عمل بحد أقصى من تاريخ الإقفال.
- إذا كان عدد المشتركين المتقدمين للاشتراك يساوي 948,000 مشترك: يتم تخصيص عدد (50) وحدة لكل مشترك، ثم إعادة الأموال الفائضة خلال (10) عشرة أيام عمل بحد أقصى من تاريخ الإقفال.
- إذا كان عدد المشتركين المتقدمين للاشتراك أكثر من 948,000 مشترك: فسيتم تخصيص عدد وحدات أقل من الحد الأدنى للاشتراك وذلك بالتساوي على جميع المشاركين، ثم إعادة الأموال الفائضة خلال (10) عشرة أيام عمل بحد أقصى من تاريخ الإقفال.
- يتنازل المشاركون بالصندوق عن حق الشفعة، وبناءً عليه سيتم بيع أي عقار مملوك للصندوق بحسب استراتيجية الاستثمار في الصندوق.

(ي) آلية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو مساهمات نقدية، أو كليهما (إن وجدت):

في حال تقرر زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق قبول مساهمات عينية أو مساهمات نقدية، أو كليهما ستكون آلية هذه الزيادة وفقاً لما تقررته اللوائح والأنظمة المعتمدة من قبل هيئة السوق المالية في حينه.

(ك) الجدول الزمني الذي يوضح المدد الزمنية المتوقعة من بداية طرح الوحدات وحتى بدء تداول الوحدات:

الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
فترة الطرح الأولي	(15) خمسة عشر يوم عمل تبدأ من تاريخ 1439/4/16 هـ الموافق 2018/1/3 م وتنتهي في 1439/5/6 هـ الموافق 2018/1/23 م.
تمديد فترة الطرح الأولي	(15) خمسة عشر يوم عمل.
تأكيد استلام طلب الاشتراك	يوم عمل واحد من تاريخ استلام طلب الاشتراك.
قبول/رفض كامل اشتراك المشارك	(3) ثلاثة أيام عمل من تاريخ تأكيد استلام طلب الاشتراك.
رد الفائض بعد الاشتراك وتخصيص الوحدات و الإعلان عن التخصيص	(10) عشرة أيام عمل من تاريخ الإقفال.
رد الفائض في حال عدم جمع المبالغ المطروحة أو في حال تم رفض الاشتراك	(10) عشرة أيام عمل من تاريخ الإقفال.
الاستحواذ على العقارات/ وإدراج وحدات الصندوق بالسوق	سيتم الاستحواذ على الأصول ونقل ملكيتها إلى الشركة ذات الغرض الخاص وإدراج وحدات الصندوق في السوق خلال (60) ستون يوم عمل من تاريخ إنهاء الطرح الأولي.
الحد الأدنى للاشتراك	50 وحدة أي ما يعادل 500 ريال سعودي.
الحد الأعلى للاشتراك	7,842,000 وحدة أي ما يعادل 78,842,000 ريال سعودي.

(11) تداول وحدات الصندوق:

أ) طريقة تداول الوحدات:

1. عند الإدراج، يجوز تداول وحدات الصندوق بنفس طريقة تداول أسهم الشركات المدرجة في السوق. وبالتالي، يجوز لمالكي الوحدات والمستثمرين التداول خلال ساعات التداول العادية المعلن عنها من قبل السوق مباشرة من خلال أحد مؤسسات السوق المالية.
2. لا يحق لمالكي الوحدات استرداد وحداتهم من مدير الصندوق، ويمكن أن يتم بيع الوحدات بشكل مباشر من خلال تداول دون الرجوع إلى مدير الصندوق.
3. يعتبر شراء وحدات في الصندوق عن طريق السوق إقراراً من المشتري بأنه قد اطّلع ووافق على هذه الشروط والأحكام.
4. يكون التداول في وحدات الصندوق خاضعاً لرسوم تداول وعمولات يتم تسويتها حسبما هو سائد في السوق. ويكون المستثمر مسؤولاً عن رسوم وعمولات التداول.

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

يجوز للهيئة تعليق تداول وحدات الصندوق أو إلغاء إدراجها في أي وقت حسبما تراه مناسباً، وفي أي من الحالات التالية:

1. إذا رأت ذلك ضرورياً حمايةً للمستثمرين أو للمحافظة على سوق منظمة.
2. إذا أخفق مدير الصندوق أو أمين الحفظ إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بالنظام ولوائح التنفيذ.
3. إذا لم يسدد مدير الصندوق أي مقابل مالي مستحق للهيئة أو السوق أو أي غرامات مستحقة للهيئة في مواعيدها.
4. إذا رأت أن الصندوق أو أعماله أو مستوى عملياته أو أصوله لم تعد مناسبة لاستمرار إدراج وحداته في السوق.
5. إذا رأت أن أمين الحفظ أو صانع السوق (حيثما ينطبق) أخفق إخفاقاً تراه الهيئة جوهرياً في الالتزام بالنظام ولوائح التنفيذ وقواعد السوق.
6. عند انتهاء الصندوق.
7. إذا لم تستوف متطلبات السيولة المحددة في قواعد الإدراج.
8. يجوز لمدير الصندوق أن يطلب من الهيئة كتابياً تعليق تداول وحدات الصندوق مؤقتاً أو إلغاء إدراجها، على أن يتضمن الطلب الأسباب المحددة لطلب التعليق أو الإلغاء، وللهيئة قبول الطلب أو رفضه أو قبوله بشروط وقيود حسبما تراه ملائماً.

(12) سياسة توزيع الأرباح:

يستهدف مدير الصندوق توزيع أرباح نقدية أربع مرات في السنة الميلادية عن الفترة المنتهية في شهر مارس، يونيو، سبتمبر، وديسمبر على مالكي الوحدات بما لا يقل عن 90٪ من صافي ربح الصندوق السنوية، وذلك باستثناء الأرباح الرأسمالية الناتجة عن بيع الأصول العقارية والتي قد يعاد استثمارها لغايات الاستحواذ على أصول إضافية أو تجديد أصول الصندوق القائمة.

13 إنهاء الصندوق وتصفيته:

أ) الحالات التي تؤدي إلى إنهاء الصندوق:

1. في حال إنهاء مدة الصندوق الأساسية أو الممددة.
2. في حال عدم استيفاء متطلبات السيولة المحددة في قواعد الإدراج.
3. في حال أي تغيير للأنظمة أو اللوائح أو المتطلبات النظامية الأخرى أو تغييرات جوهرية مؤثرة سلباً على ظروف السوق العقاري في المملكة العربية السعودية واعتبر مدير الصندوق ذلك سبباً مبرراً لإنهاء الصندوق مع مراعاة كافة المتطلبات النظامية بهذا الخصوص.
4. في حال التصرف بكافة أصول الصندوق، وتم توزيع جميع العوائد من هذه التصرفات للمستثمرين مع مراعاة كافة المتطلبات النظامية بهذا الخصوص.
5. في حال تم جمع حجم الطرح المستهدف ولكن لم يتم الاستحواذ على الأصول العقارية أو في حال تم الاستحواذ على الأصول العقارية ولم يتم إدراج الوحدات في السوق مع مراعاة كافة المتطلبات النظامية بهذا الخصوص.
6. في حال اتخاذ إجراءات الإفلاس أو تصفية ضد مدير الصندوق مع مراعاة كافة المتطلبات النظامية بهذا الخصوص.
7. في حال رغبة مدير الصندوق بإنهاء الصندوق في غير الحالات الموضحة في هذه الشروط والأحكام مع مراعاة كافة المتطلبات النظامية بهذا الخصوص.

ب) الإجراءات المتبعة لإنهاء وتصفية الصندوق والخطة الزمنية للتصفية:

مع مراعاة كافة المتطلبات النظامية بهذا الخصوص وأي موافقات مطلوبة من قبل مالكي الوحدات و/أو الهيئة و/أو مجلس إدارة الصندوق، سيتم إشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية في غضون ثلاثون (30) يوماً من تاريخ وقوع أي حالة من حالات إنهاء الصندوق، وعليه، يتم إلغاء إدراج الوحدات بموجب طلب يتم تقديمه إلى السوق والإعلان عن الخطة الزمنية للتصفية في غضون ستون (60) يوماً من تاريخ الإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق. ويقوم مدير الصندوق بتعيين مصفي والذي يتوجب عليه العمل على إنهاء الصندوق مع توزيع أصوله على مالكي الوحدات وذلك ببيع الأصول العقارية المملوكة وتوزيع القيمة المتحصلة على ملاك الوحدات حسب نسب ملكيتهم في الصندوق، مع الأخذ بعين الاعتبار تحقيق المصلحة لمالكي الوحدات. مع العلم بأنه يمكن لمدير الصندوق القيام بمهام المصفي بعد موافقة مجلس إدارة الصندوق.

14 الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة:

أ) تم تحديد الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة التي سوف تتحملها أصول الصندوق وفقاً لما يلي:

رسوم الصندوق	أتعاب ورسوم الصندوق
	القيمة وطريقة الدفع

رسوم الاشتراك*

تحتسب رسوم اشتراك وقدرها 2% من مبلغ الاشتراك النقدي، يتم استقطاع هذه الرسوم عند استلام مبلغ الاشتراك، وتدفع لمدير الصندوق.

أتعاب الإدارة

يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية خلال مدة الصندوق بمقدار 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق. يتم احتسابها وسدادها في نهاية كل ستة أشهر ابتداءً من تاريخ الإقفال. وتُدفع أتعاب الإدارة على أساس تناسبي بحيث يُؤخذ بعين الاعتبار الأيام التي مضت من الفترة التي يتم احتساب الأتعاب على أساسها.

رسوم الصفقات

يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم صفقات بمقدار 0.75% من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه من الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي الازم والتفاوض على شروط البيع والشراء وإتمام العملية. وتكون الأتعاب مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري وتطبق على الأصول العقارية المبدئية للصندوق.

رسوم الحفظ

يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم حفظ تعادل ما نسبته 0.025% من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً، ويحد أعلى 320,000 ريال سعودي.

أتعاب إدارية

يدفع الصندوق للمدير الإداري الفرعي أتعاب سنوية بقيمة 129,000 ريال و سوف تزيد قيمة الأتعاب بنسبة 3% كل سنة ميلادية.

أتعاب مراجع الحسابات

يدفع الصندوق لمراجع الحسابات أتعاب سنوية بقيمة 40,000 ريال سعودي.

رسوم التسجيل في السوق

- 50,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات ويحد أقصى 500,000 ريال سعودي تُدفع إلى السوق في مقابل إنشاء سجل للملكي الوحدات؛ و
- 400,000 ريال سعودي تُدفع إلى السوق في مقابل إدارة سجل للملكي الوحدات، وتتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.

رسوم الإدراج في السوق

- 50,000 ريال سعودي رسوم إدراج أولية؛ و
- 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (يحد أدنى 50,000 ريال سعودي ويحد أقصى 300,000 ريال سعودي).

الرسوم الرقابية

7,500 ريال سعودي سنوياً تدفع للهيئة.

رسوم النشر على موقع السوق

5,000 ريال سنوياً.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين سيتقاضى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ 5,000 ريال سعودي عن كل اجتماع، ويحد أقصى 20,000 ريال سعودي سنوياً يُدفع في نهاية كل سنة، ولن يتلقى باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي مكافآت.

يدفع الصندوق لمدير إدارة الأملاك (شركة عبد القادر المهيدب وأولاده) أتعاب سنوية بقيمة 200,000 ريال عن إدارته لمجمع مارفيلا السكني، مستودع السلي، و مجمع الفنارالسكني والتجاري. لن يتكبد الصندوق أتعاب إدارة أملاك عن ادارة مبنى كلية المعرفة و برج اليوم خلال فترة تأجير وتشغيل المذكورة في المادة (9).

تكاليف التعاملات

سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق جميع تكاليف التعاملات الخاصة بالاستحواذ على الأصول العقارية، وتشمل تكلفة ما يتعلق بالاستحواذ على أي أصل ومايتعلق به من دراسات جدوى وتكاليف للاستشارات القانونية وإعداد نفي الجهالة والتكاليف الاستشارية والقانونية والتقييم ورسوم ومصاريف تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص، ولن تتجاوز تكاليف التعاملات 0.5% من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وسوف يتم خصم المصاريف الفعلية فقط والإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

أتعاب التطوير

سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب التطوير، والتي يتكبدتها الصندوق وتدفع للمطورين على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق وبحد أقصى 15% من قيمة تكلفة التطوير. ولتجنب الشك، لم يتكبد الصندوق أي أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول العقارية المبدئية.

رسوم الوساطة (السعي)

بحد أقصى (2.5%) من قيمة الأصول العقارية وتُدفع عادة للبايع أو المسوق أو الوسيط. وبخصوص الاستحواذ على العقارات المبدئية، سوف يدفع الصندوق مبلغ 2,000,000 ريال سعودي فقط كرسوم سعي لشركة مساكن العطاء وهي طرف ثالث غير ذي علاقة لقاء الاستحواذ على مبنى كليات المعرفة.

مصاريف الصندوق الأخرى

يكون الصندوق مسؤولاً عن جميع المصاريف التي تعزى إلى أنشطته واستثماراته والتخارج من استثماراته. ويتحمل الصندوق أيضاً جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المقدمة من الغير مثل المصاريف القانونية والاستشارية وتقييم الأصول، والتكاليف الحكومية للبيئات الرقابية، وهيئة السوق المالية، وتكاليف التأمين ذات الصلة، وغيرها من الخدمات المهنية، بالإضافة إلى مصاريف تطهير الأرباح غير الشرعية إن وجدت، وكافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدتها كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات والتي يُتوقع ألا تتجاوز جميعها مبلغاً وقدره 15,000 ريال سعودي سنوياً لجميع الأعضاء المستقلين. ومن المتوقع ألا

تتجاوز مثل هذه المصاريف نسبة 0.10 % من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً.

جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في هذه الشروط والأحكام و/أو أي مستندات ذات صلة لا تشمل الضريبة المضافة ما لم يتم النص على خلاف ذلك. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة يتم تزويد الصندوق بها، فإن الصندوق سيدفع لمزود الخدمة (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً للقيمة المسجلة لهذه الضريبة على فاتورة القيمة المضافة الخاصة بالخدمة المعنية. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة مقدمة من قبل الصندوق، فإن العميل سيدفع للصندوق (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً لقيمة هذه الضريبة.

ضريبة القيمة المضافة

الالتزامات

سيتخذ مدير الصندوق جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات، وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول. ولن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل مدير عقار، وأعضاء الهيئة الشرعية، ومجلس إدارة الصندوق (يُشار إلى كل منهم "طرف مؤمن عليه") أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مستثمر، وذلك بخصوص أي خسارة يتعرض لها الصندوق بسبب القيام أو عدم القيام بأي تصرف من أي الأطراف المذكورة فيما يتعلق بالتزاماتهم تجاه الصندوق. وفي هذا الحال، فإنه يشترط لأي طرف مؤمن عليه، 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 أو الاحتيايل أو سوء التصرف المتعمد. وسوف يتحمل الصندوق مسؤولية تعويض وحماية كل طرف مؤمن عليه ضد جميع المطالبات والنفقات والتعويضات والتكاليف والمطالب والالتزامات التي قد يتكبدها أي منهم أو جميعهم والتي تنشأ بأي حال من واجباتهم تجاه الصندوق، باستثناء ما إذا حدث ذلك نتيجة لأي احتيايل أو إهمال أو سوء سلوك متعمد من جانب الطرف ذات العلاقة.

*رسوم الاشتراك تشمل رسوم ضريبة القيمة المضافة.

(ب) الرسوم والنسبة المفروضة والمبلغ المفروض وطريقة الحساب وتكرار دفع الرسوم:

#	نوع الرسوم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
1	رسوم اشتراك	2%	لا ينطبق	يحسب من مبلغ الاشتراك	لا يتكرر
2	رسوم الصفقات	0.75% من إجمالي سعر الشراء أو البيع	لا ينطبق	تحسب من إجمالي قيمة الأصل الذي سيتم الاستحواذ عليه أو بيعه، ولا تتضمن رسوم الوساطة (السعي).	عند إغلاق عملية الشراء أو البيع.
3	أتعاب إدارة صندوق الاستثمار العقاري المتداول	0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق	لا ينطبق	تحسب بشكل نصف سنوي من صافي قيمة أصول الصندوق ابتداءً من تاريخ الإقفال.	تخصم بشكل نصف سنوي
4	أتعاب إدارية	لا ينطبق	يدفع الصندوق للمدير الإداري	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم	تخصم بشكل ربع

#	نوع الرسوم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
			الفرعي أتعاب سنوية بقيمة 129,000 ريال ، بزيادة 3% سنوياً	تناسبياً على عدد أيام السنة	سنوي
5	رسوم أمين الحفظ	0.025% من صافي قيمة أصول الصندوق	لا ينطبق	تحسب من صافي قيمة أصول الصندوق ويحد أعلى (320,000) ريال.	تخصم بشكل نصف سنوي
6	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	لا ينطبق	5,000 ريال سعودي لكل اجتماع	تدفع لكل عضو عن كل اجتماع، ويحد أقصى 20,000 ريال سعودي للعضو الواحد	تخصم سنوياً
7	أتعاب مراجع الحسابات	لا ينطبق	40,000 ريال سعودي سنوياً	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تخصم سنوياً
8	المصاريف الأخرى		سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت		
9	رسوم التسجيل لدى السوق المالية السعودية "تداول"	لا ينطبق	رسم أولي (50,000 ريال) بالإضافة إلى (2) ريال عن كل مالك وحدات بالصندوق ويحد أقصى (500,000) ريال سعودي.	تدفع مقدماً ويتحملها مالكي الوحدات	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
10	رسوم التسجيل لدى السوق	لا ينطبق	400,000 ريال سعودي تدفع سنوياً حسب القيمة السوقية للصندوق، حسب القيم 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.	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تخصم سنوياً
11	رسوم الإدراج لدى السوق	لا ينطبق	رسوم الإدراج الأولي 50,000 ريال سعودي	تدفع مقدماً ويتحملها مالكي الوحدات	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
12	رسوم الإدراج في تداول	0.03% من صافي قيمة أصول الصندوق	لا تقل عن (50,000 ريال سعودي) ولا تزيد عن (300,000) ريال سعودي	يحسب بشكل يومي من القيمة السوقية للصندوق	تخصم سنوياً
13	رسوم نشر المعلومات على موقع السوق	لا ينطبق	5,000 ريال سعودي	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
14	الرسوم الرقابية التي سيتم سدادها لهيئة السوق المالية	لا ينطبق	7,500 ريال سعودي	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
15	أتعاب إدارة الأملاك	لا ينطبق	200,000 ريال سعودي سنوياً عن العقارات المدارة من قبل شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
16	أتعاب التطوير		سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت		
17	تكاليف التعاملات		سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت ولن تتجاوز هذه الرسوم 0.5% من صافي قيمة أصول الصندوق		
18	رسوم الوساطة (السعي)	2.5% من قيمة شراء الأصول العقارية	لا ينطبق	تحسب من إجمالي قيمة شراء الأصول العقارية	عند الاستحواذ على الأصل
19	تكاليف التمويل		سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت		

#	نوع الرسوم	النسبة المفروضة	المبلغ المفروض	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
	الإسلامي				

(ج) جدول الإستثمار الافتراضي لمالك الوحدات:

بافتراض أن الاشتراك بمبلغ 10,000 ريال سعودي وعلى فرضية أن حجم الصندوق 1,000,000,000 ريال سعودي والعائد السنوي هو 10% وبافتراض احتساب رسوم التسجيل في السوق ورسوم الإدراج في السوق من القيمة السوقية للصندوق سنوياً أخذت بالحد الأقصى.

نوع الرسوم	رسوم تطبق على مالك الوحدات	المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات لاستثماره في الصندوق لمدة عام (ريال سعودي)
رسوم أمين الحفظ	%0.025	2.50
رسوم المدير الإداري	%0.013	1.29
مكافأة أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين (20,000)	%0.002	0.20
أتعاب مراجع الحسابات (40,000)	%0.004	0.40
رسوم النشر (5,000)	%0.001	0.05
الرسوم الرقابية (7,500)	%0.001	0.08
رسوم السوق (700,000)	%0.070	7.00
مصاريف أخرى	%0.30	30
إجمالي قيمة الأصول بعد خصم المصاريف		9,958.48
أتعاب الإدارة	%0.75	74.69
إجمالي الرسوم والمصاريف السنوية المتكررة		116.2
العائد الافتراضي للاستثمار لمدة عام = 10% رأس المال		11,000
صافي قيمة الاستثمار الافتراضي لمدة عام		10,883.8

(د) إقرار مدير الصندوق بشأن الرسوم:

يقر مدير الصندوق بأن الرسوم الواردة في المادة (15) من هذه الشروط والأحكام "الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة" تمثل جميع الرسوم المفروضة على الصندوق، وأن مدير الصندوق سيتحمل أي رسم لم يُذكر.

(15) التأمين:

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

(16) أصول الصندوق:

(أ) بيان عن آلية تسجيل أصول الصندوق:

سيتم تسجيل أصول الصندوق باسم الشركة ذات الغرض الخاص (المؤسسة من جانب أمين الحفظ لغرض حفظ وتملك أصول الصندوق).

يقر مدير الصندوق بفتح حساباً مصرفياً منفصلاً (أو أكثر) في بنك محلي أو أكثر باسم الصندوق و/أو الشركة ذات الغرض الخاص التي يقوم بإنشائها أمين الحفظ ويتم إيداع جميع عائدات الاشتراك من المستثمرين وإيرادات الصندوق في هذا الحساب أو الحسابات، وسوف يتم سحب المستحقات والنفقات المستحقة فيما يتعلق بتشغيل الصندوق وإدارته من هذه الحسابات.

(ب) تقييم أصول الصندوق:

1. أسماء المقيمين المعتمدين لأصول الصندوق:

شركة وايت كيوبز

هاتف: +966 11-810-1765

الرياض، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.white-cubes.com

شركة منصات العقارية

شارع المؤرخ بن بشر، الربوة، الرياض 12816

هاتف: 966920010094

الرياض، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.gomenassat.com

2. كيفية تقييم كل أصل يملكه الصندوق:

يقوم مدير الصندوق بتقييم الأصول العقارية للصندوق استناداً إلى تقييم مُعد من قبل مقيمين عقاريين مستقلين ومرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين. ويحق لمدير الصندوق تغيير أو تعيين أي مقيم جديد للصندوق دون أي إشعار مسبق للملكي الوحدات. ويتم التعيين المذكور من قبل مدير الصندوق أخذاً بعين الاعتبار مسؤوليته تجاه مالكي الوحدات.

ويتم احتساب صافي قيمة الأصول للوحدة الواحدة في الصندوق ("صافي قيمة الأصول للوحدة") عن طريق خصم المطلوبات الإجمالية للصندوق، بما في ذلك أي التزامات مالية والرسوم والمصاريف المستحقة على الصندوق خلال فترة الاحتساب، من إجمالي أصول الصندوق. ويتم تقسيم الناتج على عدد وحدات الصندوق. ويكون الناتج هو القيمة الاسترشادية لوحدات الصندوق. وتجدر الإشارة إلى أن تقييم أصول الصندوق قد لا يتناسب مع المشتريين المحتملين في حال التصفية أو البيع، إذ أن تقييم الأصول العقارية يخضع للمعايير الحسابية المستخدمة في التقييم لدى المقيم وهي مؤشر استرشادي لقيمة الأصول

العقارية، وقد يتم بيع الأصول العقارية بسعر أعلى أو أقل حسب أفضل سعر طلب في السوق عند عرض الأصول العقارية للبيع. ولكن سيسعى مدير الصندوق إلى بيع أي أصل من الأصول العقارية بسعر لا يقل عن متوسط التقييم بما يتناسب مع ظروف السوق السائدة وظروف العقار بما يحقق مصالح المستثمرين في الصندوق. ويسعى مدير الصندوق لشراء عقار بديل آخر يناسب استراتيجيات الصندوق لتحقيق أهدافه وذلك خلال ستة أشهر من بيع العقار، بحيث لا تزيد قيمة العقار المشتري عن سعر التقييم الأعلى من المقيمين المرخصين.

3. وتكون قيمة إجمالي أصول الصندوق هي مجموع كافة الأصول العقارية المقيمة، والنقدية، والأرباح المستحقة، وذمم مدينة أخرى والقيمة السوقية لجميع الاستثمارات غير العقارية إضافة إلى القيمة الحالية لأي أصول أخرى مملوكة للصندوق. ويقوم مدير الصندوق بممارسة حكمه المعقول في تحديد القيم التي تخص أصول الصندوق ومطلوباته، شريطة أن يتصرف بحسن نية لمصلحة الصندوق ككل. ولغرض تقييم الأصول العقارية، سيقوم مدير الصندوق باستخدام متوسط القيمة المتحصل عليها من اثنين (أو أكثر) من المقيمين العقاريين المستقلين والمرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين قيمة التقييم لكل أصل مراد الاستثمار فيه:

قام مدير الصندوق بتعيين اثنين من المقيمين المعتمدين والمرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للقيام بعمل تقييم مستقل للأصول العقارية المبدئية للصندوق. يبين الجدول التالي ملخص لوصف الأصول وقيم وتواريخ تقييمها:

المقيم الأول - فاليوسترات		
اسم العقار	القيمة السوقية للعقار	تاريخ التقييم
برج اليوم	288,900,000 ريال سعودي	2017/09/27م
كلية المعرفة	220,700,000 ريال سعودي	2017/09/27م
مستودع السلي	235,300,000 ريال سعودي	2017/09/27م
مجمع مارفيلا السكني	645,200,000 ريال سعودي	2017/09/27م
مجمع الفنار السكني والتجاري	259,700,000 ريال سعودي	2017/09/27م
المجموع	1,649,800,000 ريال سعودي	

المقيم الثاني - وايت كيوب		
اسم	القيمة السوقية للعقار (ر.س)	تاريخ التقييم
برج اليوم	318,000,000 ريال سعودي	2017/10/10م
كلية المعرفة	228,500,000 ريال سعودي	2017/10/10م
مستودع السلي	276,000,000 ريال سعودي	2017/10/10م
مجمع مارفيلا السكني	645,000,000 ريال سعودي	2017/10/10م
مجمع الفنار السكني والتجاري	268,300,000 ريال سعودي	2017/10/10م
المجموع	1,735,800,000 ريال سعودي	

4. عدد مرات التقييم وتوقيته:

سيقوم مدير الصندوق بتقييم أصول الصندوق بناء على تقييم معد من قبل مقيمين مرخصين مرة واحدة كل ستة أشهر على الأقل، وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(ج) الإعلان عن صافي قيمة الأصول لكل وحدة:

سيقوم مدير الصندوق بإعلان صافي قيمة أصول الصندوق خلال ثلاثين يوم عمل من يوم التقييم ذي العلاقة. وتكون هذه المعلومات متاحة على الموقع الإلكتروني للسوق وموقع مدير الصندوق.

(د) العقارات محل الاستحواذ وأسماء المقيمين المعتمدين وتاريخ تقرير كل تقييم وقيمة التقييم لكل عقار ومعدل التقييمات وسعر شراء كل عقار:

المقيم الأول - فاليوسترات		
اسم العقار	القيمة السوقية للعقار	تاريخ التقييم
برج اليوم	288,900,000 ريال سعودي	2017/09/27م
كلية المعرفة	220,700,000 ريال سعودي	2017/09/27م
مستودع السلي	235,300,000 ريال سعودي	2017/09/27م
مجمع مارفيلا السكني	645,200,000 ريال سعودي	2017/09/27م
مجمع الفنار السكني والتجاري	259,700,000 ريال سعودي	2017/09/27م
المجموع	1,649,800,000 ريال سعودي	

المقيم الثاني - وايت كيوب		
اسم	القيمة السوقية للعقار (ر.س)	تاريخ التقييم
برج اليوم	318,000,000 ريال سعودي	2017/10/10م
كلية المعرفة	228,500,000 ريال سعودي	2017/10/10م
مستودع السلي	276,000,000 ريال سعودي	2017/10/10م
مجمع مارفيلا السكني	645,000,000 ريال سعودي	2017/10/10م
مجمع الفنار السكني والتجاري	268,300,000 ريال سعودي	2017/10/10م
المجموع	1,735,800,000 ريال سعودي	

العقار	متوسط تقييم الأصول من قبل المقيمين المعتمدين	سعر الشراء الأصول	نسبة الفرق بين سعر شراء الأصول ومتوسط تقييم الأصول

برج اليوم	303,450,000 ريال سعودي	275,000,000 ريال سعودي	-9.4%
كلية المعرفة	224,600,000 ريال سعودي	200,000,000 ريال سعودي	-11.0%
مستودع السلي	255,650,000 ريال سعودي	221,680,000 ريال سعودي	-13.3%
مجمع مارقيل السكي	645,100,000 ريال سعودي	606,000,000 ريال سعودي	-6.1%
مجمع الفنار السكي والتجاري	264,000,000 ريال سعودي	243,940,000 ريال سعودي	-7.6%
المجموع	1,692,800,000 ريال سعودي	1,546,620,000 ريال سعودي	-8.6%

(17) مجلس إدارة الصندوق:

يقوم مدير الصندوق بتعيين مجلس إدارة للصندوق لمراقبة أعمال الصندوق والعمل لحماية مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

يتألف مجلس إدارة الصندوق من (5) خمسة أعضاء يعينهم مدير الصندوق، منهم اثنين مستقلين، وسيتم الإعلان لمالكي الوحدات عن أي تعديل في تشكيل مجلس إدارة الصندوق من خلال النشر على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق.

(أ) بيان أسماء أعضاء مجلس إدارة الصندوق، ومؤهلاتهم، والإفصاح عن الأعضاء المستقلين في مجلس إدارة الصندوق:

غنام سليمان الغنام – رئيس مجلس الإدارة

وهو رئيس إدارة استثمارات العملاء والأفراد والمؤسسات في شركة جدوى للاستثمار. عمل غنام قبل التحاقه بجدوى في منصب مستشار أول للاستثمار للعملاء الأفراد في أتش أس بي سي العربية السعودية. يمتلك الأستاذ/ غنام خبرة تتجاوز 14 عاماً في مجال تطوير الأعمال وإدارة الثروات متبعاً منهجية رفيعة المستوى في جميع عمليات إدارة المبيعات والخدمات والعمليات التشغيلية والمخاطر. كما شارك في تنظيم حملات لجمع الأموال لمختلف شركات الأسهم الخاصة وإدارة الأصول والمنتجات العقارية. والأستاذ/ غنام هو مسؤول تخطيط معتمد حاصل على بكالوريوس في إدارة الأعمال جامعة توليدو.

د. نوف ناصر الشريف – عضو مجلس الإدارة

وهي نائبة رئيس قسم الأبحاث الاقتصادية في شركة جدوى للاستثمار، قبل التحاقها بجدوى قامت بتدريس الاقتصاد في جامعة الأمير سلطان، قبل ذلك عملت كمحللة أبحاث أولى في هيئة السوق المالية، وفي وقت متقدم من مسيرتها المهنية عملت كمحللة اقتصادية أولى في قسم الأبحاث الاقتصادية ببنك الرياض. تخرجت د. نوف مع مرتبة الشرف من جامعة الملك سعود حيث حصلت على بكالوريوس ودرجة الماجستير في الاقتصاد. ثم حصلت على الدكتوراه في الاقتصاد من جامعة ساسكس في المملكة المتحدة.

السيد/ نادر حسن العمري - عضو مجلس الإدارة

الشريك التنفيذي والمؤسس لمجموعة الجادة الأولى للتطوير والاستثمار العقاري، ويشغل دور مستشار مالي لعدد من الجهات العامة والخاصة. حاصل على بكالوريوس تجارة في تخصص الاقتصاد من جامعة سانت ماري في كندا، بالإضافة إلى درجة الماجستير في الاقتصاد من جامعة واترلو في كندا. حصل السيد/ نادر على شهادات في إدارة العقارات والتمويل والتصميم والقيادة من كلية هارفارد للأعمال في الولايات المتحدة، و حصل أيضاً على شهادة مهنية في التمويل العقاري والاستثمار من جامعة نيويورك في الولايات المتحدة.

عادل خالد القاضي - عضو مجلس الإدارة المستقل

يعمل السيد عادل منصب نائب رئيس مجلس إدارة و الرئيس التنفيذي لشركة الحياة للاستثمار، كما عمل من قبل في شركة

الالكترونيات المتقدمة كمدير للمشاريع، يتمتع السيد عادل بخبرة تتجاوز ال 9 أعوام في مجال الاستثمار و تطوير الأعمال، و يحمل شهادة الهندسة الصناعية من جامعة الملك فهد للبترول والمعادن بمرتبة شرف ثانية، بالإضافة الى شهادة مدير مشاريع معتمد من المعهد العالمي لإدارة المشاريع.

الدكتور/ وليد بن عبدالله المزيد - عضو مجلس الإدارة المستقل

يعمل حالياً كمستشار قانوني لعدة شركات تجارية وصناعية، وعمل في وزارة العدل لدى المحكمة لعامة والمحكمة القضائية كملازماً قضائياً ومستشاراً قانونياً وشرعياً وأميناً لمجلس إدارة الشركة العربية للأوراق المالية. ولديه الخبرة القانونية في مجالات الأوراق المالية وتصفية الشركات وشركات التطوير والتشغيل العقاري وأحكام الوقف والناظر.

(1) مؤهلات الأعضاء

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

- (أ) غير خاضعين لأي إجراءات إفلاس أو تصفية؛ و
- (ب) لم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالشرف أو تنطوي على الغش؛ و
- (ج) يتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء في مجلس إدارة الصندوق.

ويقر مدير الصندوق بمطابقة كل من العضوين المستقلين لتعريف "العضو المستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها.

(2) مكافآت أعضاء مجلس إدارة الصندوق

باستثناء كل من العضوين المستقلين في مجلس إدارة الصندوق الذين سوف يتقاضى كل منهما مبلغ 5,000 ريال سعودي عن كل اجتماع وبحد أقصى 20,000 ريال سعودي سنوياً لجميع الأعضاء المستقلين يُدفع في نهاية كل سنة، لن يتلقى باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي مكافآت.

(ب) وصف لطبيعة الخدمات المقدمة من أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

يكون مجلس إدارة الصندوق مسؤولاً عن الآتي:

1. الموافقة على جميع العقود والقرارات والتقارير الجوهرية التي يكون الصندوق طرفاً فيها ويشمل ذلك – على سبيل المثال لا الحصر – الموافقة على عقود تقديم خدمات الإدارة للصندوق، وعقود تقديم خدمات الحفظ، ولا يشمل ذلك العقود المبرمة وفقاً للقرارات الاستثمارية في شأن أي استثمارات قام بها الصندوق أو سيقوم بها في المستقبل.
2. الاطلاع على التقرير المتضمن تقييم أداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق وفقاً لما هو وارد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
3. اعتماد سياسة مكتوبة فيما يتعلق بحقوق التصويت المتعلقة بأصول الصندوق.
4. الإشراف و- متى ما كان ذلك مناسباً – الموافقة أو المصادقة على أي تعارض مصالح يفصح عنه مدير الصندوق.
5. الاجتماع مرتين سنوياً على الأقل مع لجنة المطابقة والالتزام لدى مدير الصندوق أو مسؤول المطابقة والالتزام لديه لمراجعة

التزام الصندوق بجميع اللوائح والأنظمة ذات العلاقة، ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - المتطلبات المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

6. الموافقة على جميع التغييرات المنصوص عليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وذلك قبل حصول مدير الصندوق على موافقة مالكي الوحدات والهيئة أو إشعارهم (حيثما ينطبق).

7. التأكد من اكتمال ودقة شروط وأحكام الصندوق وأي مستند آخر (سواء أكان عقد أم غيره) يتضمن إفصاحات تتعلق بالصندوق ومدير الصندوق وإدارته للصندوق، إضافة إلى التأكد من توافق ما سبق مع أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

8. التأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وشروط وأحكام الصندوق.

9. تقييم آلية تعامل مدير الصندوق مع المخاطر المتعلقة بأصول الصندوق وفقاً لسياسات وإجراءات مدير الصندوق حيال رصد المخاطر المتعلقة بالصندوق وكيفية التعامل معها.

10. العمل بأمانة وحسن نية واهتمام ومهارة وعناية وحرص وبما يحقق مصلحة مالكي الوحدات.

11. تدوين محاضر الاجتماعات التي تشمل على جميع وقائع الاجتماعات والقرارات التي اتخذها مجلس إدارة الصندوق.

12. الاطلاع على التقرير المتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها المشار إليها في لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وذلك للتأكد من قيام مدير الصندوق بمسؤولياته بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

13. اعتماد القرارات المتعلقة بتوزيع أرباح مالكي الوحدات.

14. التأكد من التزام مدير الصندوق بالإفصاح عن المعلومات الجوهرية لمالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق وما ورد في لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

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

وفيما يتعلق باجتماعات مجلس إدارة الصندوق، يقوم مجلس إدارة الصندوق بعقد اجتماعاته بدعوة من رئيس المجلس، ومن المتوقع أن تكون مرة واحدة بحد أدنى في السنة المالية. وقد يعقد الرئيس اجتماع عاجل لمجلس إدارة صندوق كلما رأى ذلك ضروري، ويتوجب عليه الدعوة للاجتماع كلما طلب منه ذلك من قبل مدير الصندوق أو أي اثنين (2) من أعضاء مجلس إدارة الصندوق.

لا يكون اجتماع مجلس إدارة الصندوق صحيحاً إلا إذا حضره أغلبية أعضائه. وتصدر قرارات المجلس بموافقة من أغلبية الأعضاء. وفي حال كانت الأصوات متساوية، يكون لرئيس المجلس صوت ترجيحي.

يجوز لمجلس إدارة الصندوق الموافقة على القرارات بشكل مستعجل من خلال التمرير عبر الفاكس أو البريد الإلكتروني، على أن يتم عرض أي قرار من هذا القبيل على مجلس إدارة الصندوق في أول اجتماع لاحق للتوثيق الرسمي.

ويمكن عقد اجتماعات مجلس إدارة الصندوق والتصويت فيها عن طريق الوسائل التكنولوجية الحديثة.

يقوم مجلس إدارة صندوق بتوثيق اجتماعاته وإعداد محاضر المداولات والمناقشات، بما في ذلك عمليات التصويت التي تتم. ويجب الحفاظ على هذه المحاضر المنظمة ويحتفظ به بسهولة الرجوع إليها بشكل صحيح.

ولا يجوز لعضو مجلس إدارة الصندوق (أو من يمثله ذلك العضو) أن يصوت على أي قرار له مصلحة فيه، سواء كان بصورة مباشرة أو غير مباشرة. ويجب الإفصاح عن مثل هذه المصلحة إلى مجلس إدارة الصندوق، والذي بدوره يقوم باتخاذ أي قرارات في شأن أي تعامل ينطوي على تعارض في المصالح يتم الإفصاح عنه.

(ج) الصناديق الأخرى التي يشرف عليها أي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق:

د. وليد المزيد	عادل القاضي	نادر العمري	د. نوف الشريف	غنام الغنام	
•	•	•	•	•	صندوق جدوى ريت السعودية
•	•	•	•	•	صندوق جدوى ريت الحرمين
				•	صندوق جدوى العزيزية للاستثمار العقاري
•				•	صندوق زود للاستثمار
		•		•	صندوق الدار للاستثمار
		•	•	•	صندوق جادة الدرعية للاستثمار
•			•	•	صندوق النخبة للاستثمار
		•		•	صندوق الشرفة للاستثمار
				•	صندوق الواحة للاستثمار
				•	صندوق الدار للاستثمار 2
				•	صندوق النمو العقاري
•				•	صندوق ليوان للإستثمار (1)
•					صندوق أسس للاستثمار
•					صندوق العليا للاستثمار
•					صندوق النرجس للاستثمار

د. وليد المزيد	عادل القاضي	نادر العمري	د. نوف الشريف	غنام الغنام	
•					صندوق السليمان للاستثمار
•					صندوق جدوى المقر للاستثمار
•					صندوق جدوى الخاص للاستثمار العقاري 25
•					صندوق جدوى الخاص للاستثمار العقاري 26
•					صندوق جدوى الخاص للاستثمار العقاري 27
•					صندوق جدوى الخاص للاستثمار العقاري 28
•					صندوق جدوى الخاص للاستثمار العقاري 29
•					صندوق جدوى الخاص للاستثمار العقاري 30
				•	صندوق جدوى للأسهم السعودية
				•	صندوق جدوى للأسهم الخليجية
				•	صندوق جدوى لأسواق الأسهم العربية
				•	صندوق جدوى للمرابحة بالريال السعودي
				•	صندوق جدوى للصكوك العالمية
				•	صندوق جدوى للاستثمار 12
				•	صندوق جدوى للاستثمار 13
				•	صندوق جدوى للاستثمار 14
				•	صندوق جدوى للاستثمار 16
				•	صندوق جدوى للاستثمار 17
				•	صندوق جدوى للاستثمار 20

(د) الصندوق:

يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق تنطبق عليهم متطلبات التأهيل التالية:

1. أن لا يكون مفلساً أو خاضعاً لأي دعاوى إفلاس أو إعسار.

2. لم يسبق له ارتكاب مخالفة تنظوي على احتيال أو تصرف مغل بالزاهة والأمانة.

3. أن يمتلك المهارات والخبرات اللازمة.

(ه) إقرار مدير الصندوق بشأن أعضاء مجلس الإدارة المستقلين:

يقر مدير الصندوق بأن أعضاء المجلس المستقلين ينطبق عليهم تعريف "عضو مجلس إدارة صندوق مستقل" الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح الهيئة وقواعدها.

(18) مدير الصندوق:

(أ) اسم مدير الصندوق وعنوانه:

الاسم: شركة جدوى للاستثمار

العنوان: سكاى تاور

الطابق الرابع

طريق الملك فهد

ص.ب: 60677

الرياض: 11555

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.jadwa.com

(ب) ترخيص مدير الصندوق:

مدير الصندوق هو شركة مساهمة مغلقة مسجلة وفقاً لأنظمة المملكة، وهو مرخص من الهيئة "كمؤسسة سوق مالية" بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية بموجب ترخيص رقم 06034-37 بتاريخ 1428/2/13 هـ (الموافق 2007/3/3 م).

(ج) خطاب صادر عن مدير الصندوق:

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

(د) مهام مدير الصندوق وواجباته ومسؤولياته:

يتولى مدير الصندوق مهام شؤون إدارة وتشغيل الصندوق بصفته كياناً مالياً مستقلاً بذاته عن أصول شركة جدوى للاستثمار وذلك وفقاً للأنظمة واللوائح ذات العلاقة ووفقاً لمصلحة مالكي الوحدات ويقدم مدير الصندوق الخدمات الإدارية الآتية وخدمات أخرى للصندوق بما في ذلك -دون حصر- ما يأتي:

1. وضع إجراءات اتخاذ القرارات الواجب اتباعها لتنفيذ الجوانب الفنية والإدارية لمشاريع الصندوق وأعماله.

2. الالتزام بجميع الأنظمة واللوائح والتعليمات السارية في المملكة ذات العلاقة بعمل الصندوق.

3. تطبيق برنامج مراقبة المطابقة والالتزام للصندوق، وتزويد الهيئة بنتائج التطبيق عند طلبها.

4. وضع السياسات والإجراءات لرصد المخاطر التي تؤثر في استثمارات الصندوق، وضمان سرعة التعامل معها، على أن تتضمن تلك السياسات والإجراءات القيام بعملية تقييم المخاطر بشكل سنوي على الأقل.
5. التعاون مع جميع الأشخاص المعنيين بأداء مهام للصندوق بما في ذلك أمين الحفظ ومراجع الحسابات، وتزويدهم بجميع ما يلزم لأداء واجباتهم ومهامهم وفقاً لللائحة صناديق الإستثمار العقاري.
6. إعداد تقرير سنوي يتضمن تقييماً لأداء وجودة الخدمات المقدمة من الأطراف المعنية بتقديم الخدمات الجوهرية للصندوق – بمن في ذلك أمين الحفظ والمطور ومدير الأملاك حسبما ينطبق –، ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير المشار إليه في هذه الفقرة إلى مجلس إدارة الصندوق.
7. إدارة أصول الصندوق بما يحقق مصلحة مالكي الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق.
8. التأكد من نظامية وسلامة العقود التي تبرم لمصلحة الصندوق.
9. الالتزام بأحكام لائحة صناديق الإستثمار العقاري، سواء قد أدى مسؤولياته وواجباته بشكل مباشر أم كلف بها جهة خارجية بموجب أحكام لائحة صناديق الإستثمار العقاري ولائحة مؤسسات السوق المالية.
10. الالتزام بما ورد في لائحة صناديق الإستثمار العقاري عند التقدم بطلبات الموافقة أو الإشعارات للهيئة.
11. التقيد بهذه الشروط والأحكام.
12. إعداد تقرير سنوي يتضمن جميع الشكاوى والإجراءات المتخذة حيالها، ويجب أن يقدم مدير الصندوق التقرير المشار إليه في هذه الفقرة إلى مجلس إدارة الصندوق.
13. الالتزام بما ورد في التعليمات الخاصة بإعلانات الصناديق الإستثمارية.
14. الاحتفاظ بدفاتر وسجلات الصندوق.
15. الاحتفاظ بجميع الأوقات بسجل لجميع الوحدات الصادرة والمُلغاة، وبسجل محدث يوضح رصيد الوحدات القائمة للصندوق.
16. الاحتفاظ بجميع الدفاتر والسجلات كما هو منصوص عليه في لائحة صناديق الإستثمار العقاري مدة عشر (10) سنوات ما لم تحدد الهيئة خلاف ذلك، وفي حال وجود دعوى قضائية أو مطالبة (بما في ذلك أي دعوى قائمة أو مهدد بإقامتها) أو أي إجراءات تحقيق قائمة تتعلق بتلك الدفاتر والسجلات مدة أطول وذلك إلى حين انتهاء تلك الدعوى القضائية أو المطالبة أو إجراءات التحقيق القائمة.
17. إدارة أصول الصندوق العقارية والأصول الأخرى لصالح مالكي الوحدات وفقاً لهذه الشروط والأحكام.
18. تنفيذ استراتيجيات الإستثمار الموضحة ضمن هذه الشروط والأحكام.
19. ترتيب التمويل مع المعايير والضوابط الشرعية، والتفاوض بشأنه، وتنفيذه، وذلك نيابة عن الصندوق ولمصلحته.
20. الحصول على موافقة لجنة الرقابة الشرعية بخصوص توافق هذه الشروط والأحكام وجميع عقود الصندوق ووثائقه وتعاملاته مع المعايير والضوابط الشرعية.
21. تعيين مراجع حسابات ومزودي خدمات مهنية آخرين للصندوق بما في ذلك المستشار القانوني.

22. الإشراف على أداء مديري الأملاك.

23. ترتيب بيع و/أو تصفية الصندوق عند انتهاء مدة الصندوق.

24. إطلاع مالكي الوحدات عن أي وقائع جوهرية أو تطورات قد تؤثر على أعمال الصندوق وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

25. التشاور مع أعضاء مجلس إدارة الصندوق من وقت لآخر لضمان الالتزام بأنظمة هيئة السوق المالية السعودية والشروط والأحكام.

(هـ) الأحكام المنظمة لعزل مدير الصندوق أو استبداله:

للهيئة عزل مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق واتخاذ أي إجراء تراه مناسباً لتعيين مدير صندوق بديل للصندوق أو اتخاذ أي تدبير آخر تراه مناسباً، وذلك في حال وقوع أي من الحالات الآتية:

1. توقف مدير الصندوق عن ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.

2. إلغاء ترخيص مدير الصندوق في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق أو سحب أو تعليقه من قبل الهيئة.

3. تقديم طلب إلى الهيئة من مدير الصندوق لإلغاء ترخيصه في ممارسة نشاط إدارة الاستثمارات وتشغيل الصناديق.

4. إذا رأت الهيئة أن مدير الصندوق قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالالتزام بالنظام أو لوائحه التنفيذية.

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

6. صدور قرار خاص للصندوق من مالكي وحدات الصندوق يطلبون فيه من الهيئة عزل مدير الصندوق.

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

إذا مارست الهيئة أيًا من صلاحياتها وفقاً لما هو وارد في هذه الفقرة، فيتعين على مدير الصندوق التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى مدير الصندوق البديل وذلك خلال (60) يوماً الأولى من تعيين مدير الصندوق البديل ويجب على مدير الصندوق المعزول أن ينقل، حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً ووفقاً لتقدير الهيئة المحض، إلى مدير الصندوق البديل جميع العقود المرتبطة بالصندوق.

بالإضافة إلى ما ورد أعلاه، فإنه يجب على مدير الصندوق مراعاة ما يلي:

1. يجب على مدير الصندوق إشعار الهيئة بأي من الحالات الوارد ذكرها في الفقرة الفرعية (5) من الفقرة (هـ) أعلاه خلال يومين من حدوثها.

2. عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالات المنصوص عليها في الفقرات الفرعية (1) و(2) و(3) و(4) و(5) و(7) من الفقرة (هـ) أعلاه، توجه الهيئة مدير الصندوق المعزول للدعوة لاجتماع مالكي الوحدات خلال (15) يوماً من تاريخ صدور قرار الهيئة بالعزل؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى، من خلال قرار صندوق عادي، للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.

3. عند عزل مدير الصندوق وفقاً للحالة المنصوص عليها الفقرة الفرعية (6) من الفقرة (هـ) أعلاه، يجب عليه استصدار قرار صندوق عادي في نفس الاجتماع الذي تم فيه تصويت مالكي الوحدات على طلب عزل مدير الصندوق؛ وذلك لتعيين أمين الحفظ أو جهة أخرى للبحث والتفاوض مع مدير صندوق بديل وتحديد المدة المحددة للبحث والتفاوض.

4. عند تحقق أي من الحالتين المنصوص عليهما في الفقرتين الفرعيتين (2) و(3) أعلاه، يجب على مدير الصندوق أن يُشعر الهيئة بنتائج اجتماع مالكي الوحدات خلال يومين من تاريخ انعقاده.

5. يجب على مدير الصندوق التعاون وتزويد أمين الحفظ أو الجهة المعيّنة المخولة بالبحث والتفاوض بأي مستندات تُطلب منه لغرض تعيين مدير صندوق بديل وذلك خلال (10) أيام من تاريخ الطلب، ويجب على كلا الطرفين الحفاظ على سرية المعلومات.

6. يجب على مدير الصندوق، عند موافقة مدير الصندوق البديل على إدارة الصندوق وتحويل إدارة الصندوق إليه أن يرسل موافقة مدير الصندوق البديل الكتابية إلى الهيئة فور تسلمها.

7. يحق للمالكي الوحدات طلب تصفية الصندوق من خلال قرار خاص للصندوق إن لم يُعيّن مدير صندوق بديل خلال المدة المحددة للبحث والتفاوض المشار إليها في الفقرتين الفرعيتين (2) و(3) أعلاه.

(و) أي نشاط عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس الإدارة أو مدير الصندوق يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق:

حتى تاريخ إعداد هذه الشروط والأحكام، فإنه لا يوجد معاملات تنطوي على تعارض مصالح جوهري بين مصالح الصندوق ومصالح أعضاء مجلس إدارة الصندوق أو أي أطراف أخرى. قام مدير الصندوق بتحديد حالات تعارض المحتملة في المصالح بين مدير الصندوق والصندوق في الفقرة (ز) أدناه. وبغرض التوضيح، فإن أمين الحفظ المعين (شركة البلاد المالية) مملوك بالكامل من قبل بنك البلاد. وأن أحد أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق (الأستاذ عبدالعزيز محمد السبيعي) هو مساهم في أحد الشركات المؤسسة لبنك البلاد (بنسبة لا تمثل السيطرة). وللتوضيح أيضاً فإن أمين الحفظ المعين هو أحد مساهمي مدير الصندوق ولكن بنسبة لا تمثل السيطرة.

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

كما تجدر الإشارة إلى أنه وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام بشأن أحقية الصندوق الإستثمار في صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية والتي قد تكون مداره من قبل مدير الصندوق، إلا أن إستثمار الصندوق في هذه الحالات لن يكون وفقاً لأي شروط تفضيلية تمنح له وإنما سيكون وفقاً لشروط وأحكام تلك الصناديق على أسس تجارية بحتة، ومن المحتمل أن ينطوي ذلك على تعارض في المصالح والذي سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عنه وإحالاته لمجلس إدارة الصندوق لحل أي تعارض في المصالح قد ينجم جراء ذلك.

(ز) وصف لأي تعارض جوهري في المصالح من شأنه التأثير على مدير الصندوق في أداء واجباته تجاه الصندوق وتنفيذها:

قد ينشأ أو يقع تعارض في المصالح من وقت لآخر بين الصندوق من جهة ومدير الصندوق أو الشركات التابعة له ومديره ومسؤوليه وموظفيه ووكلائه وأي أطراف ذات علاقة من جهة أخرى، وغيرها من الصناديق التي يقومون برعايتها أو إدارتها. في حال تعارض مصالح مدير الصندوق بشكل جوهري مع مصالح الصندوق، فعليه أن يفصح عن ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن، والذي بدوره يقوم بالإشراف و- متى ما كان ذلك مناسباً - الموافقة أو المصادقة على أي تعارض مصالح يفصح عنه مدير الصندوق. وسوف يحاول مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق حل أي تعارض في المصالح عن طريق توخي الحكمة وحسن النية وأخذ مصالح المستثمرين والأطراف ذات العلاقة ككل بعين الاعتبار، علماً أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق الممثلين لمدير الصندوق التصويت على أي قرار يتخذه مجلس إدارة الصندوق في شأن أي تعارض لمصالح مدير الصندوق مع مصالح الصندوق.

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

1. استثمارات مشابهة مُدارة بواسطة شركة جدوى للاستثمار

تدير شركة جدوى للاستثمار حسابها الخاص ومن المتوقع أن تستمر في إدارته، وكذلك تدير استثمارات ذات أهداف مماثلة بشكل أو بآخر لأهداف الصندوق، ومن بينها صناديق استثمارية أخرى التي يمكن أن تديرها أو ترعاها شركة جدوى للاستثمار، أو التي قد تمتلك شركة جدوى للاستثمار أو إحدى شركاتها التابعة فيها حصة من رأس المال.

بالإضافة إلى ذلك، فإنه رهناً بالقيود المنصوص عليها في هذه الشروط والأحكام، فإنه يجوز لشركة جدوى للاستثمار والشركات التابعة لها في المستقبل القيام برعاية صناديق أو استثمارات أخرى أو القيام بدور مدير الصندوق أو مدير الاستثمار أو الشريك العام في صناديق استثمارية خاصة أو استثمارات جماعية أخرى، ويجوز أن يستثمر واحد منها أو أكثر في مشاريع مشابهة لتلك الموجودة في استثمارات الصندوق، شريطة ألا يضر هذا النشاط الآخر بنجاح الصندوق.

وفي حال تعارضت مصالح مدير الصندوق بشكل جوهري مع مصالح الصندوق، فسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح وإحالة ذلك بشكل كامل لمجلس إدارة الصندوق في أقرب وقت ممكن. وسوف يقوم مجلس إدارة الصندوق باتخاذ أي قرارات في شأن أي تعامل ينطوي على تعارض في المصالح يتم الإفصاح عنه وإحالاته من قبل مدير الصندوق عن طريق توخي الحكمة وحسن النية وأخذ مصالح المستثمرين والأطراف ذوو العلاقة ككل بعين الاعتبار، علماً أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق الممثلين لمدير الصندوق التصويت على أي قرار يتخذه مجلس إدارة الصندوق في شأن أي تعارض لمصالح مدير الصندوق مع مصالح الصندوق.

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

قد يدخل الصندوق في معاملات مع مدير الصندوق أو الشركات التابعة له أو مع غيرها من الكيانات الأخرى التي تمتلك فيها شركة جدوى للاستثمار حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة. فعلى سبيل المثال، قد تُقدِّم بعض الشركات التابعة لشركة جدوى للاستثمار خدمات معينة للصندوق مثل الخدمات الإدارية. وسيقوم مدير الصندوق بالإفصاح لمجلس إدارة الصندوق عن جميع المعاملات التي تتم ما بين الصندوق ومدير الصندوق والشركات التابعة له والكيانات التي تمتلك فيها شركة جدوى للاستثمار حقوقاً مباشرة أو غير مباشرة.

ومع ذلك فإن مدير الصندوق ومجلس إدارة الصندوق سوف يبذلان الجهود المعقولة بحسن نية ليتم إعداد شروط الاتفاقيات بين مدير الصندوق والشركات التابعة له من جهة والصندوق من جهة أخرى على أساس تجاري مستقل وأن تتماشى مع الشروط القياسية للسوق.

3. مجلس الإدارة

يقوم مجلس الإدارة بالإشراف على أي تعارض للمصالح وتسويته. واعتباراً من تاريخ الشروط والأحكام هذه، يكون مجلس الإدارة مكوناً من أعضاء معينين من قبل مدير الصندوق. ويكون على أعضاء مجلس الإدارة واجب بذل العناية تجاه المستثمرين في

الصندوق، وذلك بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري، بالإضافة إلى بذل أقصى جهد ممكن لحل تعارض المصالح بحسن النية، كما يرويه مناسباً.

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. ويتعين أن يتم الإفصاح عن تلك التعاملات إلى مجلس إدارة الصندوق وأن تتم بناءً على شروط السوق السائدة. وفي حالة رغب أحد الأطراف ذوي العلاقة أو إحدى الشركات التابعة، بما في ذلك أي صندوق آخر تم تأسيسه من قبل مدير الصندوق في الدخول في صفقة مع الصندوق أو مدير الصندوق فإنه يلزم عليه الحصول على موافقة كل من مجلس إدارة الصندوق. وفي حال اشترى الصندوق عقار ما من الطرف ذي العلاقة أو إحدى الشركات التابعة أو باعه إليه، يجب أن يكون سعر الشراء المدفوع أو المتحصل عليه من قبل الصندوق متوافقاً مع تقييمات مستقلة.

وتجدر الإشارة إلى أنه تم إبرام عقود إدارة مع شركة عبد القادر المهيدب وأولاده وهي طرف ذو علاقة حيث أنها ستمتلك أكثر من 5% من وحدات الصندوق. كما تم إبرام عقد إيجار مع شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنية الأهلية وهي طرف ذو علاقة حيث أن شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنية الأهلية ستمتلك أكثر من 5% من وحدات الصندوق بعد تنازل الدكتور/ زيد بن محمد الزامل عن جميع أسهمه في الصندوق لصالح شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنية الأهلية.

5. الصناديق المدارة من قبل مدير الصندوق

وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام بشأن أحقية الصندوق الإستثمار في صناديق الاستثمار المرخصة من الهيئة المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية والتي قد تكون مداره من قبل مدير الصندوق، إلا أن إستثمار الصندوق في هذه الحالات لن يكون وفقاً لأي شروط تفضيلية تمنح له وإنما سيكون وفقاً لشروط وأحكام تلك الصناديق على أسس تجارية بحتة، ومن المحتمل أن ينطوي ذلك على تعارض في المصالح والذي سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عنه وإحاطته لمجلس إدارة الصندوق لحل أي تعارض في المصالح قد ينجم جراء ذلك.

(ح) المهام والصلاحيات التي يكلف مدير الصندوق طرفاً ثالثاً بها:

يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن إدارة الصندوق، ويكون مسؤولاً عن تعيين أي طرف (بما في ذلك تابعيه) للقيام بأي من مسؤولياته المذكورة. ويجوز لمدير الصندوق تعيين الغير لتوفير الخدمات من أجل تعزيز أداء الصندوق. ويشار إلى أن الصندوق يعترف تفويض بعض الخدمات الإدارية إلى شركة ايبكس فند سيرفيزيس.

(ط) استثمار مدير الصندوق في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات:

سيقوم مدير الصندوق باستثمار مبلغ يصل إلى 89,447,000 ريال سعودي في الصندوق.

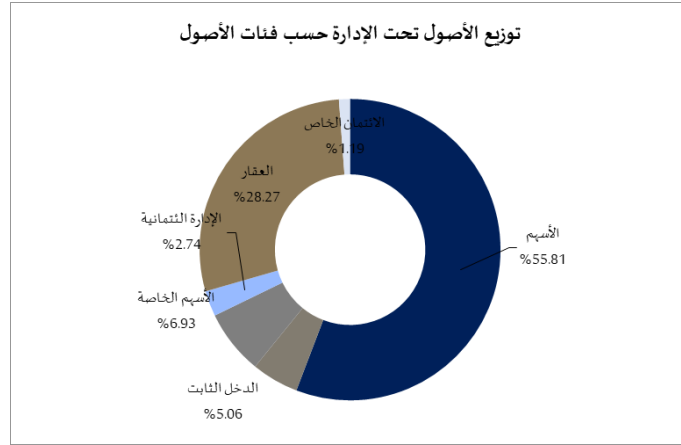
كما يحق لمدير الصندوق بالحصول على وحدات من وقت لآخر، شريطة أن يقوم مدير الصندوق بالإفصاح عن أي استثمار له في الصندوق في نهاية كل سنة مالية في ملخص الإفصاح المالي.

(ي) نبذة عن مدير الصندوق وهيكل إدارة الأصول في مدير الصندوق:

شركة جدوى للاستثمار هي شركة متخصصة في مجال المصرفية الاستثمارية مقرها الرئيسي في مدينة الرياض بالمملكة العربية السعودية. وتقدم الشركة خدمات إدارة الأصول والاستشارات والوساطة وتمويل الشركات وخدمات الحفظ للأفراد من ذوي الثروات الكبرى والمكاتب والشركات العائلية. تندرج الخدمات التي تقدمها شركة جدوى للاستثمار تحت مجالين هما:

1. الخدمات الاستثمارية

تدير شركة جدوى للاستثمار ما يقارب 52.5 مليار ريال سعودي من الأصول تحت الإدارة حسب آخر إحصائية في 30 يونيو 2022م. تتوزع هذه الأصول للفئات التالية:



يتم إدارة هذه الأصول من خلال المحافظ الاستثمارية الخاصة (DPMs) أو من خلال الصناديق العامة (8 صناديق) والخاصة (86 صناديق) المدارة من قبل مدير الصندوق.

2. الخدمات الاستشارية

- الخدمات المصرفية الاستثمارية: تقدم جدوى الخدمات المصرفية الاستشارية للشركات العامة والخاصة وتشمل الآتي:

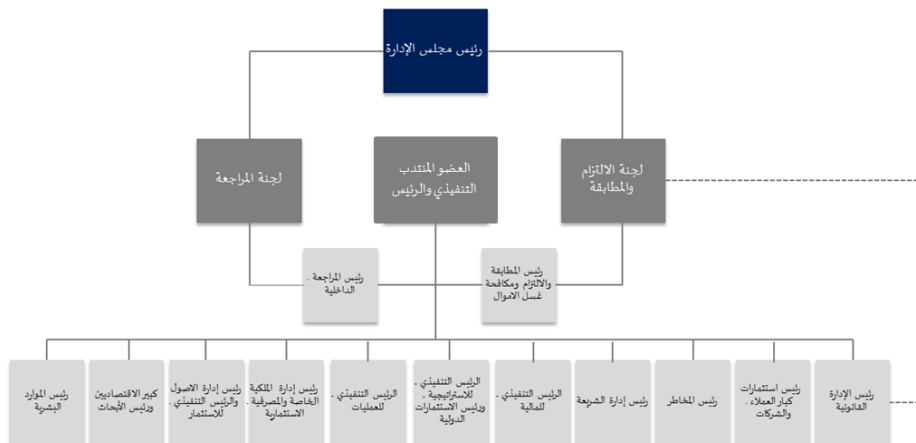
• أسواق رأس المال (الاكتتابات العامة الأولية وحقوق الأولوية)

• صفقات الاندماج والاستحواذ

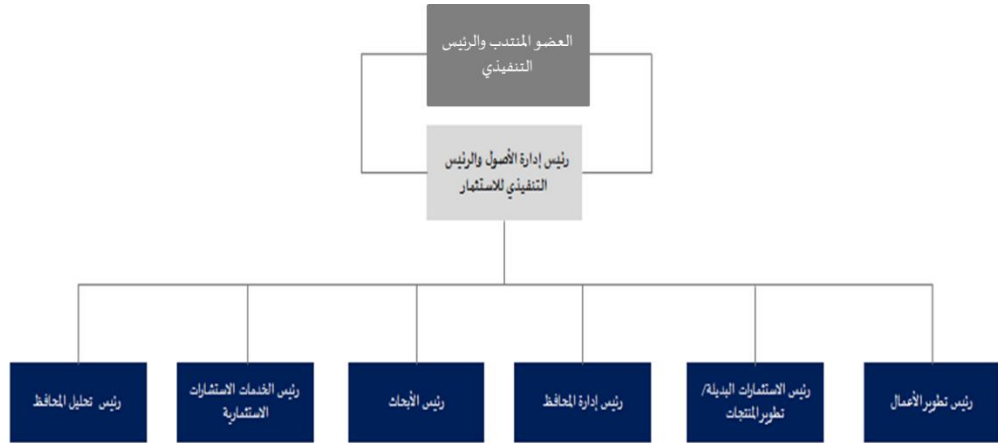
• عمليات البيع، التصفية، نقل الملكيات والتخارج

- خدمات الاستشارات الاستثمارية: تقدم جدوى خدمات الاستشارات الاستثمارية للمستثمرين المحليين والإقليميين بهدف تطوير العملية الاستثمارية لترقى للمستوى المؤسسي وتساهم في تطوير الممارسات لدى هذه الجهات لتمكينها من الوصول إلى أهدافها الاستثمارية وتحقيق النجاح بشكل مستدام.

الهيكل التنظيمي لمدير الصندوق:



الهيكل التنظيمي لقسم إدارة الأصول:



19) المستشار القانوني:

سبق وأن تم طرح وحدات الصندوق والاستحواد على الأصول العقارية.

20) أمين الحفظ:

أ) اسم أمين الحفظ وعنوانه ورقم الترخيص الصادر عن الهيئة:

الاسم: شركة البلاد للاستثمار

العنوان: سمارت تاور – الطابق الأول

تقاطع شارع التحلية مع طريق الملك فهد

ص.ب. 140

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.albilad-capital.com

قام الصندوق بتعيين أمين الحفظ وهو مرخص من هيئة السوق المالية كـ "مؤسسة سوق مالية" بموجب الترخيص رقم 8100-37 لمزاولة أعمال الحفظ في الأوراق المالية. وسيقوم أمين الحفظ بالاحتفاظ بملكية أصول الصندوق. وسيقوم أمين الحفظ بفصل أصول الصندوق عن أصوله الخاصة وأصول عملائه الآخرين، حيث سيتم تسجيل ملكية الأصول باسم شركة أو أكثر ذات غرض خاص يتم تأسيسها من قبل أمين الحفظ لأجل التفريق بين ملكية الأصول المملوكة من قبل الصندوق وتلك المملوكة من قبل أمين الحفظ. وسوف تحافظ مثل هذه الهيكلة على الكفاءة الضريبية والإمتثال 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.

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

ب) مهام أمين الحفظ وواجباته ومسؤولياته:

وتتمثل مهام أمين الحفظ في الآتي:

1. يُعدّ أمين الحفظ مسؤولاً عن التزاماته وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، سواءً أدى مسؤولياته بشكل مباشر أم كلف بها طرفاً ثالثاً بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري ولائحة مؤسسات السوق المالية. ويُعدّ أمين الحفظ مسؤولاً تجاه مدير الصندوق ومالكي الوحدات ومجلس إدارة الصندوق عن خسائر الصندوق الناجمة بسبب احتياله أو إهماله أو سوء تصرفه أو تقصيره المتعمد.
2. سيسجل أمين الحفظ ملكية الأصول العقارية محل استثمار الصندوق من خلال الشركة ذات الغرض الخاص المؤسسة لحفظ أصول الصندوق ورهنها لدى المصرف الممول وذلك ضماناً للتمويل الذي سيقدم للصندوق (متى ما انطبق ذلك).
3. يُعدّ أمين الحفظ مسؤولاً عن حفظ أصول الصندوق وحمايته لصالح مالكي الوحدات، وهو مسؤول كذلك عن اتخاذ جميع الإجراءات الإدارية اللازمة فيما يتعلق بحفظ أصول الصندوق.
4. فصل أصول الصندوق عن أصوله وعن أصول مدير الصندوق و أصول عملائه الآخرين.
5. الاحتفاظ بجميع السجلات الضرورية وغيرها من المستندات التي تؤيد تأديته لالتزاماته التعاقدية.
6. عدم قبول أي مصلحة في أصول الصندوق إلا من قبل مالكي الوحدات و ذلك بحدود ملكيتهم.
7. عدم قبول أي مطالبات في أصول الصندوق إلا إذا كان مسموحاً بها بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري وأفصح عنها في الشروط والأحكام.
8. فتح حساب منفصل لدى بنك محلي باسمه والتوضيح في اسم الحساب أنه لصالح الصندوق.
9. ايداع جميع متحصلات الطرح والإيرادات الإيجارية وأي عوائد نقدية ناتجة عن استثمار أموال الصندوق في الحساب البنكي الخاص بالصندوق، كما يخصم من ذلك الحساب جميع المبالغ المستخدمة للاستحواذ على الأصول العقارية وتمويل الاستثمارات وتغطية مصاريف إدارة الصندوق ومصاريف عملياته وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري والشروط والأحكام التي تلقاها أمين الحفظ من مدير الصندوق والعقد الذي عين بموجبه للقيام بأعماله.
10. حفظ جميع المستندات والوثائق المتعلقة بالصندوق على سبيل المثال لا الحصر: (صكوك ملكية الأصول العقارية، قرارات الاستثمار، جميع العقود الجوهرية الخاصة بالصندوق، تقارير التقييم).
11. تكليف أمين حفظ من الباطن يكون مقره خارج المملكة لحفظ استثمارات الصندوق التي تقع في ذلك المكان - إن وجدت - على أن يكون أمين الحفظ من الباطن مؤسساً و مرخصاً له وخاضعاً لإشراف جهة رقابية وفق معايير ومتطلبات تنظيمية مماثلة على الأقل لتلك التي تطبقها الهيئة، و أن يكلف بموجب عقد مكتوب.

ج) المهام التي كلف بها أمين الحفظ طرفاً ثالثاً فيما يتعلق بالصندوق:

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

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

(د) الأحكام المنظمة لعزل أمين الحفظ أو استبداله:

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

- توقف أمين الحفظ عن ممارسة نشاط الإدارة دون إشعار الهيئة بذلك بموجب لائحة مؤسسات السوق المالية.
- إلغاء ترخيص أمين الحفظ في ممارسة نشاط الإدارة أو سحب أو تعليقه من قبل الهيئة.
- تقديم طلب إلى الهيئة من أمين الحفظ لإلغاء ترخيص في ممارسة نشاط الحفظ.
- إذا رأت الهيئة أن أمين الحفظ قد أخل - بشكل تراه الهيئة جوهرياً - بالتزام النظام أو اللوائح التنفيذية.
- أي حالة أخرى ترى الهيئة - بناءً على أسس معقولة - أنها ذات أهمية جوهريّة.

2. إذا مارست الهيئة أيًا من صلاحياتها وفقاً للفقرة (1) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق المعني تعيين أمين حفظ بديل وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري، كما يتعين على مدير الصندوق وأمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل من أجل المساعدة على تسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل وذلك خلال الستين (60) يوماً الأولى من تعيين أمين الحفظ البديل. ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل، حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً وفقاً لتقدير الهيئة المحض، إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بالصندوق.

3. عزل أمين الحفظ من قبل مدير الصندوق:

- يجوز لمدير الصندوق عزل أمين الحفظ المعين من قبله بموجب إشعار كتابي إذا رأى بشكل معقول أن عزل أمين الحفظ في مصلحة مالكي الوحدات، وعلى مدير الصندوق إشعار الهيئة بذلك فوراً وبشكل كتابي.
- يجب على مدير الصندوق إذا عزل أمين الحفظ تعيين بديل له خلال ثلاثون (30) يوماً من تسلم أمين الحفظ الإشعار الكتابي الصادر وفقاً لما ورد أعلاه من هذه الفقرة، ويجب على أمين الحفظ المعزول التعاون بشكل كامل مع مدير الصندوق لتسهيل النقل السلس للمسؤوليات إلى أمين الحفظ البديل، ويجب على أمين الحفظ المعزول أن ينقل - حيثما كان ذلك ضرورياً ومناسباً - إلى أمين الحفظ البديل جميع العقود المرتبطة بالصندوق.
- يجب على مدير الصندوق الإفصاح فوراً في موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أيّ موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) عن قيامه بتعيين أمين حفظ بديل للصندوق.

(21) الشركة التي تتولى إدارة الأملاك:

(أ) اسم الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وعنوانها:

في الوقت الحالي يقوم المستأجرين التالية أسمائهم: كلية المعرفة، وشركة وورلي بارسونز للاستثمارات الهندسية، بمهام إدارة عقارات كلية المعرفة وبيع صحيفة اليوم على التوالي ولا يوجد أي رسوم يتقاضاها المستأجرون مقابل إدارتهم، ولا يوجد أي رسوم أخرى يدفعها مدير الصندوق نظير خدمات الصيانة والإدارة وغيرها من الخدمات.

أما بالنسبة لمجمع مارفيلا السكني ومستودع السلي ومجمع الفنار السكني والتجاري، فقد قام مدير الصندوق بتعيين شركة عبد القادر المهيدب وأولاده كمدير أملاك.

شركة عبد القادر المهيدب وأولاده

طريق سلمان الفارسي

ص.ب: 30

الدمام 31411

هاتف: +966 13-845-5275

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.muhaidib.com

ولتجنب الشك، يحق لمدير الصندوق تعيين شركة تابعة له لتكون مدير أملاك لواحد أو أكثر من أصول الصندوق، كما أنه أيضاً يمكن لمدير الأملاك أن يكون في نفس الوقت مستأجر للعقار، كما هو بحال الأصول العقارية المبدئية. ويجوز لمدير الصندوق تعيين مدير لكل عقار من العقارات الحالية أو التي من الممكن الاستحواذ عليها في المستقبل.

(ب) بيان مهام الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وواجباتها ومسؤولياتها:

(ج) بالنسبة لمجمع مارفيلا السكني ومستودع السلي ومجمع الفنار السكني والتجاري، فقد قام مدير الصندوق بتعيين شركة عبد القادر المهيدب وأولاده كمدير أملاك 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 الأملاك من وقت لآخر بناءً على أدائه. الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأملاك تنوي الاستثمار في وحدات الصندوق وقيمة هذه الاستثمارات:

تملك شركة عبد القادر المهيدب وأولاده ما نسبته 36.6% من وحدات الصندوق (19.2% بشكل مباشر عن طريق الملكية المباشرة لشركة عبد القادر المهيدب وأولاده في الصندوق، وبشكل غير مباشر عن طريق تملكهم ما نسبته 70% من شركة الأثير للتطوير العقاري. والتي تمثل ما نسبته 17.4% من وحدات الصندوق).

22) مراجع الحسابات:

(أ) اسم مراجع الحسابات للصندوق، وعنوانه:

الاسم: اللعيد واليحيى محاسبون قانونيون

العنوان: 187 طريق أبو بكر الصديق - حي المرسلات

الرياض - المملكة العربية السعودية

ص.ب. 4304-7532

(ب) مهام مراجع الحسابات، وواجباته ومسؤولياته:

إعداد القوائم المالية ومراجعتها وفقاً لمعايير المحاسبة الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، وأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري، وشروط وأحكام الصندوق.

يجوز لمدير الصندوق أن يقوم بتغيير مراجع الحسابات الخاص بالصندوق من وقت لآخر بناءً على موافقة مجلس إدارة الصندوق.

ويتم إشعار مالكي الوحدات وهيئة السوق المالية عند التغيير.

(23) 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 الإدراج وتنتهي بتاريخ 31 ديسمبر 2018م.

يُعدُّ مدير الصندوق القوائم المالية للصندوق، وستتم مراجعتها بشكل نصف سنوي، وتدقيقها بشكل سنوي وفق المعايير المحاسبية الصادرة عن الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين، ويتم تدقيق القوائم المالية بواسطة مراجع الحسابات الخاص بالصندوق، وسيتم تقديم القوائم المالية الخاصة بالصندوق إلى مجلس إدارة الصندوق، وتوفيرها لمالكي الوحدات دون مقابل وذلك عن طريق نشرها على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق (دون مقابل) وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(24) تعارض المصالح:

إضافة إلى ما ورد في هذه الشروط والأحكام، وكما تمت الإشارة إليه فإن أمين الحفظ المعين (شركة البلاد المالية) مملوك بالكامل من قبل بنك البلاد. وأن أحد أعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق (الأستاذ عبدالعزيز محمد السبيعي) هو مساهم في أحد الشركات المؤسسة لبنك البلاد (بنسبة لا تمثل السيطرة). وللتوضيح أيضاً فإن أمين الحفظ المعين هو أحد مساهمي مدير الصندوق ولكن بنسبة لا تمثل السيطرة.

كما تجدر الإشارة إلى أنه وفقاً لما هو وارد في هذه الشروط والأحكام بشأن أحقية الصندوق الإستثمار في صناديق الإستثمار المرخصة من الهيئة المتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية والتي قد تكون مداره من قبل مدير الصندوق، إلا أن إستثمار الصندوق في هذه الحالات لن يكون وفقاً لأي شروط تفضيلية تمنح له وإنما سيكون وفقاً لشروط وأحكام تلك الصناديق على أسس تجارية بحتة، ومن المحتمل أن ينطوي ذلك على تعارض في المصالح والذي سيقوم مدير الصندوق بالإفصاح عنه وإحالاته لمجلس إدارة الصندوق لحل أي تعارض في المصالح قد ينجم جراء ذلك.

كما أن السياسات والإجراءات التي سوف تتبع لمعالجة حالات تعارض المصالح وأي تعارض محتمل و/أو فعلي سيتم تقديمها عند طلبها دون مقابل.

(25) رفع التقارير لمالكي الوحدات:

يرفع مدير الصندوق على الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق وموقع السوق تقارير مالكي الوحدات ويفصح عن المعلومات التالية على الفور ودون أي تأخير:

أ) الإفصاح عن التطورات الجوهرية:

يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة ويفصح لمالكي الوحدات من دون تأخير عن أي تطورات جوهرية تندرج في إطار نشاطه، ولا تكون معرفتها متاحة لعامة الناس، وقد تؤثر على أصول الصندوق وخصومه أو في وضعه المالي أو في المسار العام لأعماله أو أي تغيير يكون له تأثير في وضع الصندوق أو يؤدي لانسحاب طوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق، ويمكن بدرجة معقولة أن يؤدي إلى تغير في سعر الوحدة المدرجة أو أن يؤثر تأثيراً ملحوظاً في قدرة الصندوق على الوفاء بالتزاماته المتعلقة بأدوات الدين.

ب) الإفصاح عن أحداث معينة:

يجب على مدير الصندوق أن يشعر الهيئة ويفصح للمالكي الوحدات من دون تأخير عن أي من التطورات الآتية (سواء أكانت جوهرية وفقاً للفقرة (أ) أعلاه المتعلقة ب"الإفصاح عن التطورات الجوهرية" أعلاه أم لم تكن):

(1) أي صفقة لشراء أصل أو بيعه أو تأجيريه أو رهنه أو إيجاره بسعر يساوي أو يزيد على (10٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

(2) أي خسائر تساوي أو تزيد على (10٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

(3) أي نزاع، بما في ذلك أي دعوى قضائية أو تحكيم أو وساطة إذا كان مبلغ النزاع أو المطالبة يساوي أو يزيد على (5%) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

(4) الزيادة أو النقصان في صافي أصول الصندوق بما يساوي أو يزيد على (10٪) وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

(5) الزيادة أو النقصان في إجمالي أرباح الصندوق بما يساوي أو يزيد على (10%) وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

(6) أي صفقة بين الصندوق وبين طرف ذي علاقة أو أي ترتيب يستثمر بموجبة كل من الصندوق وطرف ذي العلاقة في أي مشروع أو أصل أو يقدم تمويلاً له إذا كانت هذه الصفقة أو الترتيب مساوية أو تزيد على (1٪) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

(7) أي انقطاع في أي من النشاطات الرئيسية للصندوق يساوي الأثر المترتب عليه أو يزيد على (5٪) من إجمالي إيرادات الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية سنوية مراجعة.

(8) أي تغيير لمراجع الحسابات.

(9) تعيين أمين حفظ بديل.

(10) إصدار حكم أو قرار أو إعلان أو أمر من محكمة أو جهة قضائية سواء في المرحلة الابتدائية أم الاستئنافية، يمكن أن يؤثر سلباً في استغلال الصندوق لأي جزء من أصوله تزيد قيمته الإجمالية على (5٪) من صافي أصول الصندوق وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

(11) أي تغيير مقترح في إجمالي قيمة أصول الصندوق.

(ج) سيزود مدير الصندوق مالكي وحدات الصندوق بتقارير ربع سنوية، وفقاً لمتطلبات الملحق رقم (6) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري (حيثما ينطبق)، خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام من نهاية النصف أو الربع المعني، وذلك من خلال موقعه الإلكتروني، والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق).

(د) يجب على مدير الصندوق إعداد تقارير سنوية ونشرها في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق أو أي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة (حيثما ينطبق) وفقاً لمتطلبات الملحق رقم (4) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

26 اجتماع مالكي الوحدات:

أ) الظروف التي يُدعى فيها إلى عقد اجتماع مالكي الوحدات:

1. يجوز لمدير الصندوق، بناءً على مبادرة منه، الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات، على أن لا يتعارض موضوع الدعوة مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
2. يجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات في غضون (10) أيام من استلام طلب كتابي من أمين الحفظ.
3. يجب على مدير الصندوق الدعوة لعقد اجتماع لمالكي الوحدات في غضون (10) أيام من استلام طلب كتابي من أحد مالكي الوحدات أو أكثر، الذين مجتمعين أو منفردين (75%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.

(ب) إجراءات الدعوة إلى عقد اجتماع لمالكي الوحدات:

1. تكون الدعوة لاجتماع مالكي الوحدات بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، قبل عشرة (10) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن إحدى وعشرين (21) يوماً قبل الاجتماع، وسيحدد الإعلان تاريخ الاجتماع ومكانه ووقته وجدول الأعمال الخاص به والقرارات المقترحة، وسيتم إرسال نسخة منه إلى الهيئة.
2. يجب على مدير الصندوق عند إعداد جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات أن يأخذ في الاعتبار الموضوعات التي يرغب مالكي الوحدات في إدراجها، ويحق لمالكي الوحدات الذين يملكون (10%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق إضافة موضوع أو أكثر إلى جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات، شريطة ألا يتداخل الموضوع المقترح مع مسؤوليات مدير الصندوق وواجباته بموجب أحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
3. يجوز لمدير الصندوق تعديل جدول أعمال اجتماع مالكي الوحدات خلال فترة الإعلان المشار إليها في الفقرة (1) أعلاه، على أن يعلن عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة، قبل عشرة (10) أيام على الأقل من الاجتماع وبمدة لا تزيد عن إحدى وعشرين (21) يوماً قبل الاجتماع.
4. في حال موافقة مالكي والحداد على أي من القرارات المقترحة في اجتماع مالكي الوحدات، واستلزم ذلك تعديل هذه الشروط والأحكام، فعلى مدير الصندوق تعديل هذه الشروط والأحكام وفقاً للقرار الموافق عليه.
5. لا يكون اجتماع مالكي الوحدات صحيحاً إلا إذا حضره عدد من مالكي الوحدات يملكون مجتمعين (25%) على الأقل من قيمة وحدات الصندوق.
6. إذا لم يستوف النصاب الموضح في الفقرة (5) أعلاه، فيجب على مدير الصندوق الدعوة لاجتماع ثاني بالإعلان عن ذلك في الموقع الإلكتروني لمدير الصندوق والموقع الإلكتروني للسوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة قبل موعد الاجتماع الثاني بمدة لا تقل عن خمسة (5) أيام على الأقل، ويعد الاجتماع الثاني صحيحاً أيضاً كانت نسبة ملكية الوحدات الممثلة في الاجتماع.

(ج) طريقة تصويت مالكي الوحدات، وحقوق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات:

1. يجوز لكل مالك وحدات تعيين وكيل له لتمثيله في اجتماع مالكي الوحدات.
2. يجوز لكل مالك وحدات الإدلاء بصوت واحد في اجتماع مالكي الوحدات عن كل وحدة يمتلكها وقت الاجتماع.
3. لا يجوز للمالك الوحدات الكبير التصويت في اجتماع مالكي الوحدات على القرار الذي يتعلق بالاستحواذ على أصول عقارية تعود ملكيتها أو منفعتها إليه.

4. يجوز عقد اجتماعات مالكي الوحدات والمشاركة في مداولاتها والتصويت على قراراتها بواسطة وسائل التقنية الحديثة وفقاً للضوابط التي تضعها الهيئة.

(27) حقوق مالكي الوحدات:

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

1. الموافقة على التغير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
2. الموافقة على التغير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق خلال قرار صندوق خاص وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
3. ممارسة جميع الحقوق المرتبطة بالوحدات بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - حق التصويت في اجتماعات مالكي الوحدات.
4. حق حضور اجتماعات مالكي الوحدات.
5. الحصول على التوزيعات حسب هذه الشروط والأحكام.
6. الحصول على التقارير الدورية والتحديثات بما يتوافق مع لائحة صناديق الاستثمار العقاري وهذه الشروط والأحكام.
7. أي حقوق أخرى تقرها اللوائح والتعليمات ذات العلاقة.

(28) المعلومات الأخرى:

1. المدير الإداري

الاسم: شركة جدوى للاستثمار

العنوان: سكاى تاور

الطابق الرابع

طريق الملك فهد

ص.ب: 60677

الرياض: 11555

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.jadwa.com

يعتزم المدير الإداري تعيين شركة ايبكس فند سيرفيزيس (دبي) ليمتد كمدير إداري فرعي لغايات توفير خدمات محاسبية ومساندة معينة وأعمال إدارية أخرى.

إن المدير الإداري الفرعي هي شركة مرخصة من قبل سلطة دبي للخدمات المالية. ويقر كل مستثمر بموجبه ويوافق على أنه سيتم مشاركة المدير الإداري الفرعي ببعض المعلومات السرية والتي قد تنقل خارج المملكة العربية السعودية. ويحتفظ مدير الصندوق والمدير الإداري بالحق في تغيير المدير الإداري الفرعي للصندوق.

2. مزودو الخدمات الآخرون

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

3. العقود الرئيسية

- عقود شراء عقارات: أبرم الصندوق خمس عقود منفصلة لشراء الأصول العقارية المبدئية بإجمالي سعر شراء وقدرة 1,546.6 مليون ريال سعودي.
- عقود الإيجار: قام مدير الصندوق بإبرام عقد إيجار مع شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنية الأهلية كما ستقوم شركة دار اليوم للصحافة والطباعة والنشر بالتنازل عن العقد المبرم مع شركة وورلي بارسونز للاستثمارات الهندسية لصالح الصندوق.
- عقود الإدارة والإيجار: قام مدير الصندوق بإبرام عقود إدارة و إيجار مع شركة عبد القادر المهيدب وأولاده فيما يتعلق بإدارة وإيجار العقارات التالية: مستودع السلي، مجمع مارفيلا السكني، مجمع الفنار السكني والتجاري.
- اتفاقية أمين الحفظ: قام الصندوق بتعيين شركة البلاد المالية بموجب اتفاقية حفظ لأصول الصندوق من خلال شركات ذات غرض خاص.
- اتفاقية مراجع الحسابات: قام الصندوق بتعيين شركة للحيد واليحيى محاسبون قانونيون لمراجعة القوائم المالية للصندوق بشكل نصف سنوي (بيانات غير مراجعة) وبشكل سنوي (بيانات مراجعة) وفقاً لمعايير الهيئة السعودية للمحاسبين القانونيين.
- اتفاقية الاستشارات القانونية: قام الصندوق بتعيين شركة أبو حيمد وآل الشيخ والحقباني محامون ومستشارون قانونيون (بالتعاون مع كليفورد تشانس) لتقديم الاستشارات القانونية للصندوق بصفة غير حصرية إذا رأى مدير الصندوق الحاجة إلى استشارة قانونية تتعلق بزيادة رأس مال الصندوق، اللوائح والتعليمات الصادرة من هيئة السوق المالية، والحصول على تمويلات بنكية والفحص النافي للجهالة عند شراء أصول عقارية جديدة. سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض مع المستشار القانوني مع كل استشارة قانونية في وقتها.
- اتفاقية أعضاء مجلس الإدارة المستقلين: قام مدير الصندوق بتوقيع عقود أعضاء مجلس إدارة الصندوق مع الأستاذ/ عادل القاضي والدكتور/ وليد المزيد لمراقبة تصرفات محددة للصندوق والعمل لحماية مصالح الصندوق ومالكي الوحدات.

4. إجراءات الشكاوى

إذا كان لدى أي من مالكي الوحدات أسئلة أو شكاوى تتعلق بعمليات الصندوق خلال مدة الصندوق، على مالك الوحدات المعني الاتصال بإدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال في شركة جدوى للاستثمار على هاتف رقم 11 2114842 (0) 009966 أو بريد إلكتروني: complaint@jadwa.com.

تتبنى شركة جدوى للاستثمار سياسة إدارة شكاوى موثقة والتي تستخدمها مع عملائها الحاليين. ويعتزم مدير الصندوق استخدام هذه السياسة وتطبيقها على مالكي وحدات هذا الصندوق. وعلى المستثمرين ومالكي الوحدات المحتملين الراغبين في الحصول على نسخة من هذه السياسة الاتصال بإدارة الالتزام ومكافحة غسل الأموال في شركة جدوى للاستثمار على هاتف رقم 11 2114842 (0) 00966 زيارة الموقع الإلكتروني للشركة على الرابط www.jadwa.com.

لا تتكون الأصول العقارية المبدئية للصندوق على أي أنشطة تطوير عقاري أو أي عقارات يتم تطويرها تطويراً إنشائياً. لذا في حال قيام الصندوق بأنشطة التطوير العقاري، فإنه يعتزم الصندوق تعيين مطور على أساس تجاري بحت ومستقل.

(29) متطلبات المعلومات الإضافية لأنواع معينة من الصناديق:

لا ينطبق.

(30) لجنة الرقابة الشرعية للصندوق:

قام مدير الصندوق بتعيين هيئة الرقابة الشرعية التابعة كمستشار شرعي للصندوق ("الهيئة الشرعية" أو "لجنة الرقابة الشرعية"). وتتكون لجنة الرقابة الشرعية من أربع علماء مطلعين في مجال الشريعة الإسلامية. وتقوم لجنة الرقابة الشرعية بمراقبة الأعمال التجارية، والعمليات والاستثمارات والتمويل المتعلق بالصندوق لضمان الامتثال بالضوابط والمعايير الشرعية.

(أ) أسماء أعضاء لجنة الرقابة الشرعية، ومؤهلاتهم:

معالي الشيخ الدكتور عبد الله المطلق (رئيس الهيئة الشرعية)

يشغل معالي الشيخ الدكتور عبد الله المطلق منصب عضو هيئة كبار علماء، ومستشار للديوان الملكي، وعضو الهيئة الشرعية لعدد من المؤسسات المالية في المملكة العربية السعودية. وقد سبق لمعالي الشيخ الدكتور عبد الله المطلق أن عمل استاذ للفقهِ المقارن بجامعة الإمام محمد بن سعود الإسلامية.

الشيخ الدكتور محمد علي بن إبراهيم القرني بن عيد (عضو الهيئة الشرعية)

يعتبر الشيخ الدكتور محمد القرني خبير في مجمع الفقه التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي، وهو أستاذ الاقتصاد الإسلامي المشارك بجامعة الملك عبد العزيز في جدة.

الشيخ بدر بن عبد العزيز العمر (عضو الهيئة الشرعية)

يتمتع الشيخ بدر عبد العزيز العمر بخبرة 18 عاماً في مجال الصيرفة الإسلامية. ويشغل حالياً منصب رئيس إدارة الشريعة لدى شركة جدوى للاستثمار بعد توليه العديد من المناصب في مصرف الراجحي. وسبق للشيخ بدر عبد العزيز العمر أن شغل منصب عضو في لجنة الصيرفة الإسلامية في مؤسسة النقد العربي السعودي.

الشيخ أحمد بن عبد الرحمن القايدي (عضو الهيئة الشرعية)

يشغل الشيخ أحمد عبد الرحمن القايدي منصب رئيس إدارة البحوث الشرعية لدى شركة جدوى للاستثمار ولديه خبرة مصرفية تتجاوز 14 عاماً في الخدمات المصرفية الاستثمارية. وقد أصدر الشيخ أحمد عبد الرحمن القايدي العديد من الأبحاث الشرعية، وعمل سابقاً كمستشار شرعي لمصرف الراجحي في قسم الاستثمار، وكذلك مستشار أحكام الشريعة لبنك الجزيرة في قسم الخزينة.

(ب) أدوار لجنة الرقابة الشرعية، ومسؤولياتها:

يقوم مدير الصندوق بمهام الرقابة الشرعية على استثمارات الصندوق، والتي تتضمن:

- تحقيق التزام الصندوق بالضوابط والمعايير الشرعية عن طريق المراجعة الدورية؛
 - مراجعة الاتفاقيات والعقود المتعلقة بمعاملات الصندوق؛
 - متابعة عمليات الصندوق ومراجعة أنشطته من الناحية الشرعية والنظر في مدى مطابقتها مع الضوابط والمعايير الشرعية وتوجيهات الهيئة الشرعية؛
 - الرفع للهيئة الشرعية في حال وجود أي مخالفات شرعية محتملة؛
 - إعداد ومتابعة مبالغ التطهير اللازمة واعتمادها من قبل الهيئة الشرعية؛
- وستتولى لجنة الرقابة الشرعية مهام الإشراف على التزام أنشطة الصندوق بضوابط الاستثمار الشرعية وتقديم الاستشارات ذات الصلة.

استعرضت لجنة الرقابة الشرعية هذه الشروط والأحكام وقد تمت الموافقة على هيكل الصندوق وطرح الوحدات خلال تأسيس الصندوق. وسيقوم الصندوق بالامتثال بالضوابط والمعايير الشرعية المعتمدة.

في حال كانت عائدات الاستثمار أو غيرها من المبالغ التي تلقاها الصندوق لا تتوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية، يقوم الصندوق باتخاذ الترتيبات اللازمة "لتطهير" هذه المبالغ وفقاً للإجراءات التي تحددها لجنة الرقابة الشرعية من وقت لآخر. وتقوم لجنة الرقابة الشرعية بتحديد نسبة التطهير ذات الصلة.

(ج) مكافآت أعضاء لجنة الرقابة الشرعية:

يكون مدير الصندوق مسؤولاً عن أتعاب ونفقات لجنة الرقابة الشرعية بما فيها تلك المتعلقة بمراقبة الأعمال والعمليات والاستثمارات والتمويل المتعلقة بالصندوق ولن يتم تحميلها على الصندوق.

(31) خصائص الوحدات:

تُمثل الوحدات في الصندوق حصة تناسبية في صافي أصول الصندوق، جميعها من فئة واحدة متساوية في الواجبات والحقوق حيث تمثل كل وحدة حصة مشاعة متساوية في أصول الصندوق.

(32) تعديل شروط الصندوق وأحكامه:

(أ) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق على التغيير الأساسي المقترح من خلال قرار صندوق عادي.

(ب) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مالكي الوحدات في الصندوق على التغيير الأساسي المقترح في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق خلال قرار صندوق خاص وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

(ج) يجب على مدير الصندوق - بعد الحصول على موافقة مالكي الوحدات وفقاً للفقرتين (أ) و(ب) أعلاه - الحصول على موافقة الهيئة على التغيير الأساسي المقترح للصندوق.

(د) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير أساسي.

- هـ) يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات والإفصاح عن تفاصيل التغييرات الأساسية في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة قبل (10) أيام من سريان التغيير.
- و) يجب بيان تفاصيل التغييرات الأساسية في تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.
- ز) يجب على مدير الصندوق إشعار مالكي الوحدات والإفصاح عن تفاصيل أي تغييرات غير أساسية في موقعه الإلكتروني والموقع الإلكتروني للسوق وأي موقع آخر متاح للجمهور بحسب الضوابط التي تحددها الهيئة قبل (10) أيام من سريان التغيير.
- ح) يجب على مدير الصندوق الحصول على موافقة مجلس إدارة الصندوق قبل إجراء أي تغيير غير أساسي.
- ط) يجب بيان تفاصيل التغييرات غير الأساسية في تقارير الصندوق التي يعدها مدير الصندوق وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري.

33) إقرارات مدير الصندوق:

إضافة إلى الإقرارات الواردة في هذه الشروط والأحكام يقر مدير الصندوق بما يلي وذلك وفقاً لمتطلبات الملحق رقم (10) من لائحة صناديق الاستثمار العقاري:

- أ) يقر مدير الصندوق أن شروط وأحكام صندوق جدوى ريت السعودية قد أعدت وفقاً للائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن هيئة السوق المالية.
- ب) يقر مدير الصندوق، بعد أن أجرى التحريات المعقولة كافة، وبحسب 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 وشركة السوق المالية السعودية أي مسؤولية عن محتوى هذه الشروط والأحكام.
- ج) يقر مدير الصندوق بخلو الأصول العقارية من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من الأصول العقارية أو تشغيلها، وكذلك على سلامة الأصول العقارية المستهدفة فنياً وخلوها من أي خلل أو عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تتسبب في عدم الاستفادة من الأصول العقارية أو تشغيلها، أو قد تتسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- د) كذلك يقر مدير الصندوق بعدم وجود تعارض مصالح مباشر/ غير مباشر غير ما هو مفصّل عنه بين أي من الآتي:

1. مدير الصندوق.
2. مدير/مديري العقارات المرتبطة بالصندوق.
3. مالك/ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق.
4. مستأجر/مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها (10%) أو أكثر من عوائد الايجار السنوية للصندوق.
5. المقيم المعتمد.

هـ) يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تعارض مصالح مباشر/غير مباشر بين بائعي الأصول العقارية للصندوق والمقيمين المعتمدين.

و) يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يخضعوا لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مغلّة بالشرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مغلّ بالتزاهة والأمانة، وأنهم يتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

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

ح) يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصلحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "شركة جدوى للإستثمار" يحتمل تعارضها مع مصالح الصندوق غير ما هو مفصّل عنه.

ط) يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتعارض في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر في أداء مدير الصندوق لواجباته تجاه الصندوق غير ما هو مفصّل عنه.

ي) يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي رسوم أخرى غير الرسوم المذكورة في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في المادة (15) من هذه الشروط والأحكام.

ك) يقر مدير الصندوق أن الصندوق لن يدرج إلا عند إتمام عملية نقل ملكية الأصول العقارية لصالح الصندوق أو نقل منفعته، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح الموضحة في المادة (11) من هذه الشروط والأحكام، سترد كامل مبالغ الاشتراك للمشاركين.

ل) 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.

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

ن) 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%) أو أكثر من (75%) (حيثما ينطبق) من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، ويشمل التغيير الأساسي ما يلي:

1. التغيير المهم في أهداف الصندوق أو طبيعته أو فنته.

2. التغيير الذي قد يكون له تأثير سلبي وجوهري على مالكي الوحدات أو على حقوقهم فيما يتعلق بالصندوق.

3. التغيير الذي يكون له تأثير في درجة المخاطر للصندوق.

4. الانسحاب الطوعي لمدير الصندوق من منصب مدير الصندوق.

5. أي تغيير يؤدي في المعتاد إلى أن يعيد مالكي الوحدات النظر في مشاركتهم في الصندوق.

6. التغيير الذي يزيد بشكل جوهري إجمالي المدفوعات التي تسدد من أصول الصندوق.

7. التغيير في تاريخ استحقاق أو إنهاء الصندوق.

8. زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال قبول مساهمات نقدية أو عينية أو كليهما.

9. أي حالات أخرى تقرها الهيئة من حين لآخر وتبلغ بها مدير الصندوق.

(س) يقر مدير الصندوق بأنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات وذلك بحسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول، وسيعمل مدير الصندوق والمديرون والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارون التابعون 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 لخسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق، فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف 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 يُعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل، وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

(ع) يقر مدير الصندوق أنه قد بين للمقيّم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً للاستخدام بغرض طرحه طرْحاً عاماً وتضمين القيمة الإيجارية السوقية إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجارية التعاقدية في عقود إيجارات الأصول العقارية.

(34) النظام المطبق:

تخضع هذه الشروط والأحكام وتُفسر وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

إن الصندوق ومدير الصندوق خاضعان لنظام السوق المالية ولوائحه التنفيذية والأنظمة واللوائح الأخرى ذات العلاقة المطبقة في المملكة العربية السعودية، وأن الجهة القضائية المختصة بالنظر في أي نزاع ناشئ من أو عن الاستثمار في صناديق الاستثمار العقارية المتداولة هي لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية.

طارق بن زياد السديري
العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

إبراهيم محمد القوييلي
مدير، الإدارة القانونية والمطابقة والالتزام

الملحق (أ) - الضوابط والمعايير الشرعية

بسم الله الرحمن الرحيم

الضوابط والمعايير الشرعية لاستثمار الصندوق في الأصول العقارية

تري الهيئة الشرعية أن الأصل في الاستثمار في الأصول العقارية مباحاً وتؤكد الهيئة على مراعاة الضوابط الآتية:

1. أن يتم شراء العقارات وبيعها وفق صيغة مجازة من الهيئة الشرعية.
 2. أن يتم العقار محل الاستثمار معلوماً علماً نافياً للجهالة.
 3. أن يكون الثمن معلوماً.
 4. ألا يوقع مدير الصندوق أي عقود استئجار على هذا الأصل العقاري إلا بعد تملكه.
 5. لا يجوز استئجار العقار من مالكة بئمن مؤجل، ثم إعادة تأجيره على المالك بئمن حال أقل من الثمن المؤجل، ولا يجوز استئجار العقار من مالكة بئمن حال، ثم إعادة تأجيره على المالك بئمن مؤجل أكثر من الحال؛ سداً لذريعة العينة الايجارية المحرمة.
- وفي حالة استثمار الصندوق مباشرة في أسهم شركات عقارية مدرجة، أو شراء وحدات في صناديق استثمارات عقارية متداولة أخرى في السوق فتطبق عليها الضوابط والمعايير الشرعية للأسهم والمجازة من الهيئة الشرعية.

الملحق (ب) - ملاك الشركات المالكة للعقارات

تعود ملكية شركة دار اليوم للصحافة والطباعة والنشر إلى الشركاء التالية أسمائهم:

نسبة الملكية	اسم الشريك
%1.14	الوليد حمد علي آل مبارك
%4.76	أسامه عبدالله محمد ابو نبيه
%10.16	خالد حمد علي آل مبارك
%1.43	جميل عبدالله منصور الجشي
%0.48	حسن علي حسن هديب
%2.4	حمد علي عبدالله السند
%3.6	حمد عبدالمحسن المنقور
%4.52	خالد عبدالرحمن صالح السحبي
%2.4	خالد عبدالله حمد الزامل
%0.36	خليل ابراهيم عبدالله الفزيع
%3.6	سعود عبدالعزيز حمد القصبي
%2.4	سهيل غازي عبدالرحمن القصبي
%0.60	شوقي سلمان المطرود
%3.6	صالح علي الصالح الحميدان
%2.4	طلال أحمد العبدالله الزامل
%3.8	عبدالرحمن أحمد عبدالرحمن الجعفري
%2.4	عبدالرحمن عبدالله حمد الزامل
%4.04	عبدالعزيز محمد عبدالعزيز الخزيم
%4.16	عبدالعزيز زيد علي القريشي
%0.71	عبدالعزيز علي عبدالرحمن التركي

نسبة الملكية	اسم الشريك
%2.14	عبدالعزیز محمد عبدالله الحقیل
%1.42	نواف عبدالعزیز محمد المقرن
%4.16	عبدالله ابراهیم عبدالله الفضل
%4.76	عبدالله عبدالعزیز عبدالعزیز الماضي
%0.60	عبدالله محمد عبدالعزیز الباعود
%0.60	عبدالواحد خالد عقلا الحمید
%0.71	عبدالعزیز علي عبدالعزیز العبدالقادر
%3.57	عمران محمد عبدالرحمن العمران
%2.61	فارس بن عبدالعزیز الحامد
%3.57	فهي يوسف احمد بصراوي
%0.12	عبدالرحمن فوزان عبدالعزیز الحمین
%3.57	معتز بن منصور فیصل الشهبیل
%1.43	فیصل بن محمد عبدالله البسام
%0.12	محمد بن عبدالرحمن حسن العمران
%0.60	محمد بن عبدالرحمن عبدالعزیز الشعوان
%4.16	محمد عبدالکریم عبدالعزیز الخریجی
%1.20	محمد بن عبدالله عبدالرحمن الملا
%0.24	محمد بن عبدالله عبدالرحمن الوعیل
%0.48	محمد بن عبدالهادی مبارک العبدالهادی
%3.57	مروان بن عبدالعزیز منصور التركي
%0.60	مساعده بن عبدالرحمن سعد الخریصی
%0.95	یوسف بن محمد ابراهیم الجندان

تعود ملكية شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده إلى الشركاء التالية أسمائهم:

نسبة الملكية	اسم الشريك
%25.65	شركة/ سليمان عبدالقادر عبدالمحسن المهيدب وشركاه
%25.65	شركة/ عصام عبدالقادر عبدالمحسن المهيدب وشركاه
%25.65	شركة/ عماد عبدالقادر عبدالمحسن المهيدب وشركاه
%4.75	شركة/ لولوه سليمان صالح المديهم وشريكها
%3.325	شركة/ مريم عبدالقادر المهيدب وشركائها
%3.325	شركة/ هيفاء عبدالقادر المهيدب وشركائها
%3.325	شركة/ عواطف عبدالقادر المهيدب وشركائها
%3.325	شركة/ تماضر عبدالقادر المهيدب وشركائها
%5	شركة/ الأموال التجارية

تعود ملكية شركة الأثير للتطوير العقاري إلى الشركاء التالية أسمائهم:

نسبة الملكية	اسم الشريك
%30	شركة رافال للتطوير العقاري
%70	شركة عبدالقادر المهيدب وأولاده

تعود ملكية شركة كلية المعرفة للعلوم والتقنية الأهلية إلى الشركاء التالية أسمائهم:

نسبة الملكية	اسم الشريك
%66.2	زيد بن محمد زيد الزامل
%0.2	عبدالكريم بن محمد زيد الزامل
%0.2	محمد بن زيد محمد الزامل
%0.2	عبدالله بن زيد محمد الزامل
%0.2	نوال بنت محمد سعد الزامل

%6	منذر بن عبدالعزيز محمد الماضي
%3	فهد بن محمد زيد الزامل
%24	شركة/ زيد محمد الزامل وشركاه

الملحق (ج) - نموذج توكيل

أنا، [•]، من الجنسية [•]، صاحب بطاقة هوية/جواز سفر رقم [•]، (بصفتي الممثل الشرعي لـ [•] ("مالك الوحدات")، كالمالك المسجل والقانوني لـ [•] وحدة بقيمة [•] في صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق")، أوكل [•]، من الجنسية [•]، صاحب بطاقة هوية/جواز سفر رقم [•]، ليقوم (مقامي/مقام مالك الوحدات) ووكيلا (عني/عنه) بخصوص الوحدات في الصندوق، وبها 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.

اسم: [•]

التوقيع: _____

الملحق (د) - نموذج طلب الاشتراك

اسم الصندوق: صندوق جدوى ريت السعودية

أ. المشترك الرئيسي

التاريخ:										الجنسية:									
اسم المستثمر:																			
رقم العميل:										رقم الهوية:									
الجوال:										البريد الإلكتروني:									
رقم الحساب الاستثماري:										العنوان:									

ب- تفاصيل الاشتراك *

- فرد
 جهة حكومية
 جمعية خيرية
 شركة
 جهة شبه حكومية
 أخرى _____

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

• في حال الاشتراك لأفراد العائلة يتم كتابة إجمالي الوحدات المطلوبة لجميع المشتركين

ج- تعليمات الدفع:

نوافق على خصم المبلغ الإجمالي المستحق الدفع من حسابنا الاستثماري

د- تفاصيل محفظة الأسهم المراد أيداع الوحدات فيها:

اسم البنك / الشركة:

رقم الحساب البنكي :(IBAN)
رقم الحساب الاستثماري:
رقم المحفظة:

هـ- اشتراك أفراد العائلة:

إقرار	رقم السجل المدني	صلة القرابة	أفراد العائلة المكتتب بإسمهم والمشمولين في سجل الأسرة
			-2
			-3
			-4
			-5
			-6
			-7
			-8
			-9
			-10

المستثمر:

نؤكد بأننا "مستثمر مؤهل" على النحو المبين في شروط وأحكام الصندوق. ونقر بموجب إعادة نموذج الاشتراك هذا إلى جدوى للاستثمار، بعرضنا النهائي للاشتراك في وحدات صندوق جدوى ريت السعودية والذي قد يقبل من قبل جدوى للاستثمار بناء على تقديرها كمدير للصندوق. كما نؤكد بأننا نتمتع بالصلاحية والسلطة والأهلية القانونية اللازمة لتوقيع طلب الاشتراك هذا وتملك الوحدات وفقاً لشروط وأحكام الصندوق. كما نؤكد بأننا لم يسبق لنا ولا لأي من الأفراد المشمولين في هذا الطلب التقدم بطلب للاشتراك في وحدات الصندوق، ولمدير الصندوق الحق في رفض كافة الطلبات في حالة تكرار طلب الاشتراك. وبموجب هذا نقدم طلب الاشتراك في صندوق جدوى ريت السعودية وفقاً للشروط والأحكام التي استلمناها وفهمناها وقمنا بتوقيعها قابليين بها.

بهذا أتقدم بطلبي للاشتراك في صندوق جدوى ريت السعودية حسب ما هو وارد أعلاه. و استناداً إلى الشروط والأحكام التي استلمتها، و قرأتها وفهمتها، أوقع على قبولها و بذلك أفوضكم بالقيود على حسابي الاستثماري لديكم كما هو مبين أعلاه.

ز- توقيع مدير العلاقة

الملحق (هـ) - خطاب إقرار

صندوق جدوى ريت السعودية

في هذا اليوم من شهر في عام ، يقر الموقع أدناه ويوافق بأنه قرأ وفهم ووافق على الشروط والأحكام الخاصة بصندوق جدوى ريت السعودية. وأنه يقر ويقبل بالتزامه بالشروط والأحكام، وبأنه وعند استلامه من مدير الصندوق نسخة موقعة من الشروط والأحكام وقبول مدير الصندوق لخطاب الإقرار هذا ونموذج الاشتراك من قبل الموقع أدناه – يكون ملتزماً بالشروط والأحكام.

المستثمرون الأفراد

اسم المستثمر الرئيسي:

التوقيع:

العنوان:

البريد الإلكتروني:

الهاتف\الجوال:

المستثمرون من الشخصيات الاعتبارية

المخول(ون) بالتوقيع:

الاسم:

الصفة:

ختم الشركة:

العنوان:

البريد الإلكتروني:

الهاتف\الجوال:

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

مدير الصندوق

الاسم:

التوقيع:

الصفة:

التاريخ:



جدوى ريت السعودية
Jadwa REIT Saudi

(الشرعية)

(صندوق استثمار عقاري متداول عام مغلق متوافق مع الضوابط والمعايير)

ملحق تكميلي لصندوق جدوى ريت السعودية

التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق جدوى ريت السعودية

مدير الصندوق - شركة جدوى للاستثمار

جدوى للاستثمار
Jadwa Investment



تفاصيل الصندوق عند الطرح الأولي	تفاصيل الطرح الإضافي	تفاصيل الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
حجم الصندوق: 1,580,000,000 ريال سعودي	عدد الوحدات الإضافية المطروحة: 28,509,785 وحدة	عدد الوحدات: 186,509,785 وحدة
سعر الوحدة: 10 ريال سعودي	وحدة	صافي قيمة الوحدات بالسعر المستهدف للطرح:
عدد الوحدات المطروحة للجمهور: 47,400,000 وحدة	عدد الوحدات الإضافية المطروحة مقابل مساهمات عينية (الإشتراك العيني): 9,246,417 وحدة	2,420,523,990 ريال سعودي
حجم الطرح للجمهور: 474,000,000 ريال سعودي	عدد الوحدات الإضافية المطروحة مقابل مساهمات نقدية (الإشتراك النقدي): 19,263,368 وحدة	الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق:
عملة الصندوق: الريال السعودي	سعر الوحدة المستهدف في الطرح الإضافي: 12.978 ريال سعودي	2,508,067,840 ريال سعودي
	القيمة الإجمالية للإشتراك في الطرح الإضافي (إجمالي قيمة الوحدات الإضافية بسعر الوحدة المستهدف في الطرح الإضافي): 370,000,000 ريال سعودي	الحد الأعلى لإجمالي قيمة أصول الصندوق:
		2,531,627,738 ريال سعودي

لا تعطي هيئة السوق المالية أي تأكيد يتعلق بدقة هذا المستند أو اكتماله، وتخلى هيئة السوق المالية نفسها من أي مسؤولية أو أي خسارة تنتج عما ورد في هذا المستند أو الاعتماد على أي جزء منه. ويجب على الراغبين في الاشتراك في وحدات الصندوق المطروحة بموجب هذا المستند تحري مدى صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات محل الطرح. وفي حال تعذر فهم محتويات هذا المستند، يجب الأخذ بمشورة مستشار مالي مرخص له.

تمت الموافقة على طرح وتسجيل وإدراج وحدات صندوق جدوى ريت السعودية من قبل هيئة السوق المالية بتاريخ 1439/04/10 هـ الموافق 2017/12/28م، وتم إعداد هذا الملحق التكميلي بشأن التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق جدوى ريت السعودية من 2,161,627,738 ريال سعودي (حسب آخر قوائم مالية بتاريخ 31 ديسمبر 2020م) إلى 2,531,627,738 ريال سعودي، وتم تحديد سعر الوحدة المستهدف في الطرح الإضافي بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (3) أيام مخصوماً منه نسبة (10%). ويتم تسجيل الوحدات الإضافية (الجديدة) في قائمة التغييرات في صافي قيمة الموجودات العائدة لمالكي الوحدات.

يحتوي هذا الملحق التكميلي ("الملحق التكميلي") على معلومات تفصيلية بشأن التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق"). وبعملية طرح الوحدات الإضافية في الصندوق ("الوحدات الإضافية")، وعند تقديم طلب للاشتراك في الوحدات الإضافية فإن شراء المستثمر لأي من الوحدات الإضافية يعد إقراراً منه بإطلاعها على شروط وأحكام الصندوق المؤرخة في 1439/4/10 هـ الموافق 2017/12/28م وكافة تعديلاتها ("الشروط والأحكام") وقبوله لها، كما يعد إقراراً منه بإطلاعها على هذا الملحق التكميلي وقبوله له، وسوف يُعامل المستثمرون على أنهم قد تقدموا فقط بناءً على المعلومات الواردة في هذا الملحق التكميلي والشروط والأحكام، والتي تتوفر نسخ منها على الموقع الإلكتروني لشركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق") (www.jadwa.com) أو الموقع الإلكتروني لهيئة السوق المالية ("الهيئة") (www.cma.org.sa) أو الموقع الإلكتروني للسوق المالية السعودية ("السوق") (www.tadawul.com.sa).

وبالإضافة إلى ما هو وارد في الشروط والأحكام يجب على المستثمرين المحتملين قراءة هذا الملحق التكميلي بشكل كامل قبل شراء الوحدات الإضافية في الصندوق حيث ينطوي الاستثمار في الصندوق على بعض المخاطر، وقد لا يناسب جميع المستثمرين. كما يجب على المستثمرين أن يكون لديهم الاستعداد لتحمل المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق، والوارد وصفها في الفقرة (ز) من الشروط والأحكام وفي هذا الملحق التكميلي. وفي حال تعذر فهم هذا الملحق التكميلي أو الشروط والأحكام، فيجب على المستثمرين الحصول على مشورة مستشار مالي مرخص له.

تم إعداد هذا الملحق التكميلي بواسطة مدير الصندوق، باعتباره شركة مساهمة سعودية مغلقة، مسجلة في السجل التجاري بالمملكة العربية السعودية تحت رقم 1010228782، ومؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل الهيئة بموجب الترخيص رقم 37-06034. وفقاً لأحكام لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-193-2006 المؤرخ في 19/06/1427هـ (الموافق 15/07/2006م) والمعدلة بناءً على قرار مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 22-22-2021 المؤرخ في 12/07/1442هـ (الموافق 24/02/2021م) ("لائحة صناديق الاستثمار العقاري").

الإشتراك في الوحدات الإضافية متاح للفئات الآتية:

(أ) مالكي الوحدات في الصندوق المسجلين في يوم إنعقاد إجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق والراغبين في الإشتراك بالوحدات الإضافية (ب) المستثمرون من الأشخاص الطبيعيين ممن يحملون الجنسية السعودية ومواطني دول مجلس التعاون الخليجي (ج) الأشخاص الطبيعيين المقيمين في المملكة العربية السعودية بموجب هوية مقيم (د) المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار وغيرها من الكيانات والأشخاص الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية والمستثمرين الأجانب المؤهلين والمستثمرين الخليجيين. ويتعين على جميع مستلمي هذا الملحق التكميلي الإطلاع على أي قيود قانونية أو تنظيمية ذات علاقة بعملية الطرح الإضافي وبيع الوحدات الإضافية، كما يتعين عليهم مراعاة تلك القيود بما في ذلك نظام تملك غير السعوديين للعقار واستثماره.

وبالإضافة إلى ما هو وارد في الشروط والأحكام فإنه تجدر الإشارة إلى أن المعلومات والبيانات الواردة في هذا الملحق التكميلي والمتعلقة بالعوائد المستهدفة أو التوقعات أو الإفتراضات أو الأمثلة التوضيحية بما في ذلك جدول الإستثمار الإفتراضي لمالك الوحدات المنصوص عليه في هذا الملحق التكميلي، جميعها قد تم إعدادها بناءً على إفتراضات مبنية على معلومات مدير الصندوق وفقاً لخبرته في السوق، بالإضافة إلى معلومات السوق المتوافرة لدى الجمهور والعامّة، وقد تختلف ظروف التشغيل المستقبلية والعوائد المستهدفة عن هذه التوقعات أو الإفتراضات أو الأمثلة التوضيحية المستخدمة في الملحق التكميلي، وعليه، فلا توجد أي ضمانات أو تأكيدات أو تعهدات فيما يتعلق بهذه التوقعات أو الإفتراضات أو الأمثلة التوضيحية، ولا تشكل أي منها ضمانات لأي أداء مستقبلي وقد تم إستخدامها لأغراض توضيحية، وخصوصاً أن هناك العديد من العوامل التي قد تؤدي إلى إختلاف كبير عن النتائج الفعلية أو الأداء الفعلي أو الإنجازات الفعلية التي يحققها مدير الصندوق فيما يتعلق بالصندوق عما كان متوقعاً ومنها على سبيل المثال لا الحصر المخاطر المرتبطة بالاستثمار في الصندوق، والوارد وصفها في المادة (10) من الشروط والأحكام وفي هذا الملحق التكميلي.

الصفحة	جدول المحتويات
107	دليل الصندوق
108	قائمة المصطلحات
التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق جدوى ريت السعودية	
110	(أ) الأصول العقارية المراد تملكها خلال عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
119	(ب) الطرح الخاص بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الطرح الإضافي)
128	(ج) المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق
129	(د) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات وأتعاب الإدارة
138	(هـ) التأمين
138	(و) المعلومات الأخرى
141	(ز) الشركة التي تتولى إدارة الأملاك
المرفقات	
143	المرفق رقم (1) ملاك شركة نمر العقارية
144	المرفق رقم (2) إقرارات مدير الصندوق وخطاب مدير الصندوق
146	المرفق رقم (3) خطاب المستشار القانوني
147	المرفق رقم (4) نموذج التوكيل
148	المرفق رقم (5) نموذج طلب الاشتراك
151	المرفق رقم (6) خطاب إقرار
152	المرفق رقم (7) عقود الإيجار

دليل الصندوق المستشار القانوني



مكتب خالد نصار وشركاؤه للمحاماة والاستشارات القانونية
Khalid Nassar & Partners, Lawyers and Legal Consultant

شركة خالد نصار وشريكه للمحاماة والاستشارات القانونية

مبنى ٧٠٦٠، الدور الأول، مكتب ١٠٨

الرياض، المحمدية شارع التخصصي

الرياض ١٢٣٦٢

برج هيد كوارتر بزنس بارك، الدور ١٨، مكتب ١٨٠٨

حي الشاطئ، طريق الكورنيش

جدة ٢٣٥١١ - ٢٣٣٣

الموقع الإلكتروني: www.knp.legal

مدير الأملاك للأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد)



شركة نمر العقارية

نورا سكوير - طريق التخصصي - الرياض

هاتف: +966 11 488-0840

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.nmrre.com.sa

الجهات المستلمة لطلبات الاشتراك في الطرح الإضافي

البنك السعودي الفرنسي

طريق المعذر

ص.ب 6006

الرياض 11004

هاتف: +966 11 289-9999

الرياض، المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.alfransi.com.sa

البريد الإلكتروني: communications@alfransi.com.sa

بنك الرياض

طريق الملك عبدالعزيز

ص ب 22622

الرياض 11614

المملكة العربية السعودية

هاتف: +966 11 401-3030

الموقع الإلكتروني: www.riyadbank.com

البريد الإلكتروني: customercare@riyadbank.com

شركة جدوى للاستثمار

سكاي تاورز - الطابق الرابع

طريق الملك فهد

ص.ب: 60677

الرياض: 11555

هاتف: +966 11 279-1111

المملكة العربية السعودية

جدوى للاستثمار
Jadwa Investment



يكون للمصطلحات والعبارات الواردة في هذا الملحق التكميلي نفس المعنى الوارد لها في الشروط والأحكام، ما لم يدل سياق النص على خلاف ذلك، كما يكون للمصطلحات التالية أيما وردت في هذا الملحق التكميلي المعاني المبينة أمام كل منها، ما لم يقتض سياق النص خلاف ذلك:

- لائحة مؤسسات السوق المالية : تعني لائحة مؤسسات السوق المالية الصادرة عن مجلس هيئة السوق المالية بموجب قرار رقم 1-83-2005 وتاريخ 1426/05/21 هـ الموافق 2005/06/28 م، والمعدلة بموجب القرار رقم 2-75-2020 وتاريخ 1441/12/22 هـ الموافق 2020/08/12 م، وأي تعديلات أخرى قد تطرأ عليها.
- الأصل العقاري الإضافي : يعني الأصل العقاري المذكور في هذا الملحق التكميلي والذي سيتم الاستحواذ عليه من قبل الصندوق في عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي (مجمع بوليفارد).
- الطرح الإضافي : يعني طرح الوحدات الإضافية وفقاً لهذا الملحق التكميلي خلال فترة الطرح الإضافي والتي تبدأ من 1443/02/19 هـ الموافق 2021/09/26 م وتنتهي في 1443/03/01 هـ الموافق 2021/10/07 م (عشرة أيام عمل).
- الوحدات الإضافية أو الوحدات الجديدة : تعني الوحدات التي سيتم إصدارها وفقاً لهذا الملحق التكميلي خلال عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
- زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق : تعني زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من 2,161,627,738 ريال سعودي (حسب آخر قوائم مالية بتاريخ 31 ديسمبر 2020 م) إلى 2,531,627,738 ريال سعودي لغرض الإستحواذ من قبل الصندوق على الأصل العقاري الإضافي والتي تمثل الحد الأعلى للطرح في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لما هو موضح في هذا الملحق التكميلي.
- سعر الوحدة المستهدف في الطرح الإضافي : يعني سعر الإشتراك في الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي وهو خاص بالوحدات الإضافية (الجديدة) لعملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عن طريق طرح الوحدات الجديدة، وسيتم اعتماد سعر الوحدة المستهدف في الطرح الإضافي بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (3) أيام مخصوماً منه نسبة (10%).
- سعر الإغلاق : هو سعر إغلاق تداول الوحدة للصندوق في السوق.
- لائحة صناديق الاستثمار العقاري : تعني لائحة صناديق الاستثمار العقاري الصادرة عن مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 1-193-2006 المؤرخ في 1427/06/19 هـ الموافق 2006/07/15 م) والمعدلة بناءً على قرار مجلس إدارة الهيئة بموجب القرار رقم 22-22-2021 المؤرخ في 1442/07/12 هـ الموافق 2021/02/24 م).
- قواعد الإدراج : قواعد الإدراج الموافق عليها بقرار مجلس الهيئة رقم 3-123-2017 وتاريخ 1439/04/09 هـ الموافق 2017/12/27 م) والمعدلة بالقرار رقم 1-104-2019 وتاريخ 1441/02/01 هـ الموافق 2019/09/30 م)، والمعدلة بالقرار رقم 1-22-2021 وتاريخ 1442/07/12 هـ الموافق 2021/02/24 م).
- ضريبة التصرفات العقارية : تعني الضريبة التي يتم فرضها على جميع التصرفات العقارية بالنسبة التي تحددها الدولة التي تشمل على البيع والوصية والتأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتملك وعقود الانتفاع طويلة الأمد التي تزيد مدتها على (50) عاماً، وتحسب هذه الضريبة بناءً على قيمة العقار وفقاً لما هو متفق عليه بين البائع والمشتري، وتم فرض ضريبة التصرفات العقارية بناءً على الأمر الملكي رقم (84/أ) وتاريخ 1442/02/14 هـ بداية من يوم الأحد الموافق 1442/02/17 هـ، ويتم سدادها إلزامياً قبل أو أثناء الإفراغ من قبل البائع، وبالتالي سيتم إعفاء توريد (بيع) العقارات من ضريبة القيمة المضافة.

<p>الكىانات اللى تتمتع بشخصية قانونية وتشمل المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار والجهات الحكومية وغيرها من الكىانات الإعتبارية القائمة.</p>	<p>: الأشخاص الإعتبارية</p>
<p>كافة المصاريف والتكاليف الموضحة فى خطة العمل بموجب عقد الإدارة والتغشيل والتأجير المبرم مع الشركة اللى تتولى إدارة الأملاك للأصل العقارى الإضافى والموافق عليها من قبل الصندوق وفقاً لهذا العقد.</p>	<p>: التكاليف التشغيلية</p>
<p>يوم عمل فى المملكة العربية السعودية طبقاً لأيام العمل الرسمية فى الهيئة.</p>	<p>: يوم عمل</p>
<p>يعنى أى يوم، سواء أكان يوم عمل أم لا.</p>	<p>: يوم</p>
<p>يعنى معدل الربح ما بين البنوك العاملة فى المملكة العربية السعودية.</p>	<p>: سايبور</p>

التغيرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق جدوى ريت السعودية

(أ) الأصول العقارية المراد تملكها خلال عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

1. بيان تفصيلي عن الأصول العقارية المراد تملكها

يسعى الصندوق إلى الإستحواذ على الأصول العقارية الإضافي من خلال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، ونوضح أدناه تفاصيل الأصل العقاري الإضافي الذي سيتم الاستحواذ عليه من قبل الصندوق وفقاً لهذا الملحق التكميلي:

الإسم	المدينة	نوع الملكية	حالة التطوير	قيمة الشراء (ريال سعودي)	إجمالي تكلفة الإستحواذ	الإيجار السنوي الإجمالي	الإيجار السنوي الصافي	نسبة العائد الإجمالي	نسبة العائد الصافي
مجمع بوليفارد	الرياض	ملك	مطور	320,000,000 ^(*)	346,400,000 ^(**)	29,599,029 ^{***}	26,787,121	8,5% ^(****)	7,7% ^(****)

(*) سيتم سداد جزء من قيمة الشراء مقابل المساهمة العينية للمالك الأصل العقاري الإضافي والتي تعادل مبلغ وقدره (120,000,000) ريال سعودي، والمتبقي من قيمة الشراء البالغ (200,000,000) ريال سعودي سيتم سداده بشكل نقدي وفقاً للتفاصيل الواردة في هذا الملحق التكميلي.

(**) إجمالي تكلفة الاستحواذ تشمل ضريبة التصرفات العقارية والبالغة (16,000,000) ريال سعودي وتشمل قيمة السعي والبالغة (8,000,000) ريال سعودي كما تشمل رسوم الصفقات والبالغة (2,400,000) ريال سعودي، بحيث تكون قيمة الشراء الإجمالية بعد إضافة ضريبة التصرفات العقارية والسعي ورسوم الصفقات مبلغ إجمالي وقدره (346,400,000) ريال سعودي.

(***) الإيجار السنوي الإجمالي المستهدف لعام 2021 م، والذي تم احتسابه بناء على العقود الموقعة والسارية فقط ولم يؤخذ بعين الاعتبار أي تجديد للعقود حيث أنه لم يتم استخدام ما هو متعلق لعام 2020 م حيث أنه لا يعكس الواقع الفعلي للأصل العقاري الإضافي على اعتبار أن الإيجار السنوي الإجمالي لعام 2020 م تأثر بشكل واضح بالتداعيات والظروف الناجمة عن جائحة كورونا وما ترتب عليها من آثار وبشكل واضح على القطاع العقاري بشكل عام.

(****) تم احتساب نسبة العائد الإجمالي بقسمة الإيجار الإجمالي السنوي على إجمالي تكلفة الإستحواذ.

(****) تم احتساب نسبة العائد الصافي بقسمة الإيجار السنوي الصافي على إجمالي تكلفة الإستحواذ.

2. جدول بالمعلومات المتعلقة بالأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد)

اسم العقار	: مجمع بوليفارد
معلومات مالك العقار	: العقار مملوك حالياً من قبل شركة نمر العقارية ^(*) بموجب صك الملكية رقم: ٣١٠١٥٠٤٤٧٤٤ وتاريخ 1437/10/15 هـ، وسيكون الصندوق المالك للعقار بعد نقل ملكية العقار لصالح الصندوق.
نوع العقار	: مكتبي وتجاري وسكني (شقق مفروشة).
الدولة/المدينة	: المملكة العربية السعودية، مدينة الرياض.
الحي/الشارع	: طريق الأمير تركي بن عبدالعزيز الأول في حي حطين شمال مدينة الرياض.



مساحة الأرض 18,854.35 متر مربع

مساحة البناء (حسب رخصة البناء) 36,340 متر مربع

عدد الأدوار دور أرضي، ميزانين، دور أول، قبو

الإستخدام	عدد الوحدات	مكونات المجمع
خدمات ومواقف	-	قبو
تجاري	-	ميزانين
تجاري	31	أرضي تجاري
شقق مفروشة	25	دور أول
مكاتب	10	أول مكتبي
غرفة كهرباء	-	غرفة كهرباء
مكاتب	2	ملاحق علوية
شقق مفروشة	26	ملاحق علوية
خدمات	1	أسوار
95 وحدة		إجمالي عدد الوحدات

%97

تاريخ إنشاء المبنى (الموافق 2016/09/20م) 1437/12/18هـ

مخطط (كروكي) الموقع :

مساحة الأرض :

مساحة البناء (حسب رخصة البناء) :

عدد الأدوار :

أنواع الوحدات وأعدادها :

نسبة إشغال العقار :

تاريخ إتمام إنشاء المبنى (حسب شهادة إتمام البناء) :

- تكلفة شراء العقار : -
- تكلفة شراء العقار الإجمالية (شاملة ضريبة التصرفات العقارية والسعي) مبلغ إجمالي وقدره (344,000,000) ريال سعودي.
 - تكلفة شراء العقار (غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية والسعي) مبلغ وقدره (320,000,000) ريال سعودي، علماً أنه سيتم سداد جزء منها مقابل المساهمة العينية لمالك الأصل العقاري الإضافي الحالي (شركة نمر العقارية) والتي تعادل مبلغ وقدره (120,000,000) ريال سعودي، والمبلغ المتبقي والبالغ (200,000,000) ريال سعودي سيتم سداده بشكل نقدي.
 - مبلغ ضريبة التصرفات العقارية (16,000,000) ريال سعودي.
 - مبلغ السعي (8,000,000) ريال سعودي (نأمل الرجوع إلى "معلومات إضافية" من هذه القائمة).

عدد (37) عقد إيجار في مجمع بوليفارد، بقيمة إيجارية سنوية متفاوتة تتراوح ما بين (100,000) ريال سعودي إلى (7,576,474.85) ريال سعودي، ومدد إيجار مختلفة تتراوح ما بين سنة (1) واحدة إلى عشرون (20) سنة، وتمثل أكبر عقود الإيجار بما يلي (لمزيد من المعلومات عن عقود الإيجار في مجمع بوليفارد الرجاء الإطلاع على المرفق رقم (7) من هذا الملحق التكميلي):

العقد الأول	
المستأجر	شركة نمر للضيافة الفندقية ^(*)
الموقع	مساحة مخصصة للفندق ومساحتها الإجمالية (10,144 م ²)
مدة العقد	(20) سنة ميلادية بدأت من تاريخ 2019/04/01 م (الموافق 1440/07/26هـ)، وتنتهي بتاريخ 2039/03/31 م (الموافق 1461/03/07هـ)
إلزامية المدة	أول عشر سنوات إلزامية على المستأجر والمؤجر، وآخر عشر سنوات إلزامية على المؤجر، وذلك وفقاً للعقد المبرم بين المستأجر والمؤجر (المالك الحالي للأصل العقاري الإضافي)
التجديد	ينتهي العقد بإنهاء مدته ولا يتجدد إلا بموافقة الطرفين المسبقة كتابياً على التجديد
القيمة الإيجارية الإجمالية	(141,558,900) ريال سعودي لكامل مدة العقد البالغة عشرين (20) سنة ميلادية ويضاف إليها ضريبة القيمة المضافة وتحملها المستأجر، كما تجدر الإشارة إلى أن القيمة الإيجارية السنوية للسنة الأولى تبلغ (6,500,000) ريال سعودي، والقيمة الإيجارية السنوية للسنة الثانية حتى السنة العاشرة تبلغ (6,588,239) ريال سعودي عن كل سنة، والقيمة الإيجارية السنوية للسنة الحادية عشر حتى السنة العشرون تبلغ (7,576,474.85) ريال سعودي عن كل سنة
آلية السداد	تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر)
الخدمات	يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء والغاز والمياه
الضمانات	عدد (5) سندات لأمر عند التوقيع على العقد قيمة كل سند (6,500,000) ريال سعودي بما مجموعه (32,500,000) ريال سعودي كضمان للقيمة الإيجارية السنوية للسنوات الخمس الأولى
الفسخ والإنهاء	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (120) يوم (ويستثنى من ذلك أول خمس سنوات نظير وجود سندات لأمر). وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (60) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر

(*) تأمل الرجوع إلى "معلومات إضافية" من هذه القائمة.

العقد الثاني	
المستأجر	مؤسسة لبنا حلي قاسم تركي
الموقع	المعرض رقم (1)، (2)، (3)، (4) والبالغ مساحتها الإجمالية (1,874م ²) مخصصة لمطعم
مدة العقد	تسع (9) سنوات ميلادية بدأت من تاريخ 2016/07/01م (الموافق 1437/09/26هـ) وتنتهي بتاريخ 2025/06/30م (الموافق 1447/01/05هـ)
إلزامية المدة	السنوات الست الأولى للإلزامية على المستأجر والمؤجر، والسنوات الثلاث المتبقية للإلزامية على المؤجر بحيث يحق للمستأجر إنهاء العقد قبل نهاية السنة السادسة بـ(90) يوم، وذلك وفقاً للعقد المبرم بين المستأجر والمؤجر (المالك الحالي للأصل العقاري الإضافي)
التجديد	ينتهي العقد بإنهاء مدته، أو إنهاء المستأجر للعقد قبل إنقضاء السنة السادسة، علماً أنه لا يتجدد تلقائياً ويتعين موافقة الطرفين المسبقة كتابياً على التجديد
القيمة الإيجارية الإجمالية	(24,825,000) ريال سعودي لكامل مدة العقد البالغة تسع (9) سنوات ميلادية، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على إعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة، ويتحملها المستأجر، كما تجدر الإشارة إلى أن القيمة الإيجارية السنوية للسنة الأولى حتى السنة الثالثة تبلغ (2,500,000) ريال سعودي عن كل سنة، والقيمة الإيجارية للسنة الرابعة حتى السنة السادسة تبلغ (2,750,000) ريال سعودي عن كل سنة، والقيمة الإيجارية للسنة السابعة حتى السنة التاسعة تبلغ (3,025,000) ريال سعودي عن كل سنة
آلية السداد	تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر)
الخدمات	يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء والغاز والمياه
الضمانات	لا يوجد سندات لأمر على سبيل الضمان، علماً أن المستأجر يدفع مبلغ (62,500) ريال سعودي عند توقيع العقد يعادل نسبة (2.5%) من القيمة الإيجارية للسنة الأولى يحسم منه المؤجر أي مبالغ في حال عدم تنفيذ المستأجر أحكام العقد
الفسخ والإلغاء	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من إلتزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر ما لم يتم زوال سبب الإغلاق فترة (90) يوم من تاريخ الإغلاق

العقد الثالث	
المستأجر	شركة مركز أرينا الرياضي المحدودة
الموقع	مساحة مخصصة للنادي والبالغ مساحتها الإجمالية (2,242م ²)
مدة العقد	خمسة عشر (15) سنة ميلادية بدأت من تاريخ 2016/11/01م (الموافق 1438/02/01هـ) وتنتهي بتاريخ 2031/10/31م (الموافق 1453/07/16هـ)
إلزامية المدة	السنوات الخمس الأولى إلزامية على المستأجر والمؤجر، والسنوات العشر المتبقية إلزامية على المؤجر وإختيارية على المستأجر، وذلك وفقاً للعقد المبرم بين المستأجر والمؤجر (المالك الحالي للأصل العقاري الإضافي)
التجديد	ينتهي العقد بإنهاء مدته، ما لم يتم فسخه لأي سبب من الأسباب، علماً أنه لا يتجدد تلقائياً ويتعين موافقة الطرفين المسبقة كتابياً على التجديد، ويتعهد المؤجر بإعطاء المستأجر الأفضلية في حال تأجير العين إذا تم الإتفاق بين الطرفين
القيمة الإيجارية الإجمالية	(22,850,000) ريال سعودي لكامل مدة العقد البالغة خمسة عشر (15) سنة ميلادية، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على إعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة، ويتحملها المستأجر، كما تجدر الإشارة إلى أن القيمة الإيجارية السنوية للسنة الأولى والسنة الثانية تبلغ (1,200,000) ريال سعودي عن كل سنة، والقيمة الإيجارية السنوية للسنة الثالثة حتى السنة الخامسة تبلغ (1,400,000) ريال سعودي عن كل سنة، والقيمة الإيجارية السنوية للسنة السادسة حتى السنة العاشرة تبلغ (1,550,000) ريال سعودي عن كل سنة، والقيمة الإيجارية السنوية للسنة الحادية عشر حتى السنة الخامسة عشر تبلغ (1,700,000) ريال سعودي عن كل سنة
آلية السداد	تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر)
الخدمات	يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء والمياه
الضمانات	لا يوجد سندات لأمر على سبيل الضمان، علماً أن المستأجر يدفع مبلغ (35,000) ريال سعودي عند توقيع العقد يعادل نسبة (2.5%) من القيمة الإيجارية للسنة الثالثة يحسم منه المؤجر أي مبالغ في حال عدم تنفيذ المستأجر أحكام العقد
الفسخ والإنهاء	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر

2020	2019	2018
ريال 21,430,214 سعودي (*)	ريال سعودي 24,965,859	ريال سعودي 24,178,065

(*) الإيرادات لعام 2020م تأثرت بشكل واضح بالتداعيات والظروف الناجمة عن جائحة كورونا وما ترتب عليها من آثار

وبشكل واضح على القطاع العقاري بشكل عام.

إيرادات آخر ثلاث سنوات :
للعقار، إن وجدت

2023	2022	2021	العام
ريال 23,458,589 سعودي	ريال 28,425,827 سعودي	ريال 29,599,029 سعودي	القيمة الإيجارية الإجمالية(*)
6.8%	8.2%	8.5%	العائد الإجمالي على الأصل العقاري الإضافي(**)
ريال 21,230,023 سعودي	ريال 25,725,373 سعودي	ريال 26,787,121 سعودي	القيمة الإيجارية الصافية(***)
6.1%	7.4%	7.7%	العائد الصافي على الأصل العقاري الإضافي(****)

(*) القيمة الإيجارية الإجمالية: هي القيمة الإيجارية التي يتم تحصيلها من كافة المستأجرين في كل سنة تشغيلية قبل خصم

التكاليف التشغيلية وغير شاملة ضريبة القيمة المضافة.

(**) العائد الإجمالي على الأصل العقاري الإضافي: هو القيمة الإيجارية الإجمالية مقسوماً على قيمة الشراء شاملة ضريبة

التصرفات العقارية وقيمة السعي ورسوم الصفقات.

(***) القيمة الإيجارية الصافية: هي القيمة التشغيلية الصافية التي يتم تحصيلها من كافة المستأجرين في كل سنة

تشغيلية بعد خصم كافة التكاليف التشغيلية وأتعاب إدارة الأملاك بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة وأي رسوم وأي

مبالغ أخرى.

(****) العائد الصافي على الأصل العقاري الإضافي: هو القيمة الإيجارية الصافية مقسوماً على قيمة الشراء شاملة ضريبة

التصرفات العقارية وقيمة السعي ورسوم الصفقات.

الإيجارات والعوائد
المستهدفة للعقار (تم
احتساب عوائد الإيجارات
المستهدفة بناء على العقود
الموقعة والسارية فقط ولم
يؤخذ بعين الاعتبار أي تجديد
للعقود)

- أن شركة نمر العقارية (المالك الحالي للأصل العقاري الإضافي) ستقوم بالمساهمة العينية (الإشترك العيني) في الصندوق وفقاً لما هو موضح في هذا الملحق التكميلي، وسوف تخضع الوحدات مقابل المساهمة العينية لفترة حظر تمتد لمدة عام من تاريخ إدراج الوحدات المصدرة لها.

- مدير الأملاك (شركة نمر العقارية المالك الحالي للأصل العقاري الإضافي) مستأجر في الأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد) بموجب عقد إيجار لمساحة مكتبية تبلغ (120م²)، لمدة ثلاث (3) سنوات ميلادية بدأت من تاريخ 2021/02/10م (الموافق 1442/06/28هـ) وتنتهي بتاريخ 2024/02/09م (الموافق 1445/07/28هـ)، ويكون التجديد بموجب عقد جديد، علماً أن القيمة الإيجارية الإجمالية تبلغ (538,200) ريال سعودي لكامل مدة العقد والبالغة ثلاث (3) سنوات ميلادية تدفع على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل (6) أشهر)، ويلتزم المستأجر بسداد كافة رسوم الخدمات، علماً أنه لا يوجد ضمانات مقدمة من المستأجر إلا أن العقد بحد ذاته يعتبر سنداً تنفيذياً حيث أنه موثق من خلال شبكة إيجار، كما تجدر الإشارة إلى أن القيمة الإيجارية الإجمالية السنوية عن كل سنة من سنوات العقد تبلغ (179,400) ريال سعودي، بالإضافة إلى أن مدير الأملاك مستأجر في الأصل العقاري الإضافي بموجب عقد إيجار لمساحة مكتبية تبلغ (195م²)، لمدة ثلاث (3) سنوات ميلادية بدأت من تاريخ 2021/02/26م (الموافق 1442/07/14هـ) وتنتهي بتاريخ 2024/02/25م (الموافق 1445/08/15هـ)، ويكون التجديد بموجب عقد جديد، علماً أن القيمة الإيجارية الإجمالية تبلغ (776,250) ريال سعودي لكامل مدة العقد والبالغة ثلاث (3) سنوات ميلادية تدفع على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل (6) أشهر)، ويلتزم المستأجر بسداد كافة رسوم الخدمات، علماً أنه لا يوجد ضمانات مقدمة من المستأجر إلا أن العقد بحد ذاته يعتبر سنداً تنفيذياً حيث أنه موثق من خلال شبكة إيجار، كما تجدر الإشارة إلى أن القيمة الإيجارية الإجمالية السنوية عن كل سنة من سنوات العقد تبلغ (258,750) ريال سعودي.

بخصوص الاستحواذ على الأصل العقاري الإضافي، سوف يدفع الصندوق مبلغ (8,000,000) ريال سعودي فقط كرسوم وساطة (السعي) لصالح مؤسسة سهم المعمار للعقارات وهو طرف ثالث غير ذي علاقة لقاء الاستحواذ على الأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد)، وللتوضيح، فإن مدير الصندوق لن يتحصل على أي جزء من رسوم الوساطة (السعي) هذه.

- تجدر الإشارة إلى أن شركة نمر العقارية المالك الحالي للأصل العقاري الإضافي تمتلك ما نسبته (30%) من رأسمال شركة نمر للضيافة الفندقية.

(* نأمل الرجوع إلى المرفق رقم (1) من هذا الملحق التكميلي.

3. عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة للأصل العقاري الإضافي، ونسبتها من إجمالي الدخل التأجيري للصندوق

2023	2022	2021	2020	2019	العام
23,458,589	ريال 28,425,827	29,599,029	21,430,214	24,965,859	عوائد الإيجارات السابقة والمستهدفة(*)
ريال سعودي	سعودي	ريال سعودي	ريال سعودي (**)	ريال سعودي	
%14	%17	%17	%14	%16	نسبة عائد الأصل العقاري الإضافي من إجمالي الدخل التأجيري للصندوق

(*) تم احتساب عوائد الإيجارات المستهدفة بناء على العقود الموقعة والسارية فقط ولم يؤخذ بعين الاعتبار أي تجديد للعقود.

(**) الإيرادات لعام 2020م تأثرت بشكل واضح بالتداعيات والظروف الناجمة عن جائحة كورونا وما ترتب عليها من آثار وبشكل واضح على القطاع العقاري بشكل عام.

4. إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

مع مراعاة الحالات الواردة في الفقرة الفرعية (6) من الفقرة (ب) "بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والحد الأعلى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق" أدناه، فإن إجمالي وصافي العائد المستهدف قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق وفقاً لما هو موضح في الجدول التالي:

الحالة	البند	المبلغ / النسبة
قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	الدخل	ريال سعودي 183,898,876
	النقد من العمليات التشغيلية (FFO)	ريال سعودي 149,256,640
	صافي قيمة أصول الصندوق (كما في 31 ديسمبر 2020م بالقيمة العادلة)	ريال سعودي 1,850,012,969
	إجمالي العائد المستهدف (الدخل / صافي قيمة أصول الصندوق)	%9.9
بعد زيادة الحد الأعلى لإجمالي قيمة أصول الصندوق	الدخل	ريال سعودي 213,497,905
	النقد من العمليات التشغيلية (FFO)	ريال سعودي 172,831,847
	صافي قيمة أصول الصندوق (كما في 31 ديسمبر 2020م بالقيمة العادلة مضافاً له الحد الأعلى لزيادة قيمة أصول الصندوق)	ريال سعودي 2,220,012,969
	إجمالي العائد المستهدف (الدخل / صافي قيمة أصول الصندوق)	%9.6
بعد زيادة الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق	الدخل	ريال سعودي 213,497,905
	النقد من العمليات التشغيلية (FFO)	ريال سعودي 169,512,524
	صافي قيمة أصول الصندوق (كما في 31 ديسمبر 2020م بالقيمة العادلة مضافاً له الحد الأدنى لزيادة قيمة أصول الصندوق)	ريال سعودي 1,970,012,969
	إجمالي العائد المستهدف (النقد من العمليات التشغيلية (FFO) / صافي قيمة أصول الصندوق)	%7.8

الحالة	البند	المبلغ/ النسبة
	31 ديسمبر 2020م بالقيمة العادلة مضافاً له الحد الأدنى لزيادة قيمة أصول الصندوق)	
	إجمالي العائد المستهدف (الدخل/ صافي قيمة أصول الصندوق)	10.8%
	صافي العائد المستهدف (النقد من العمليات التشغيلية (FFO) / صافي قيمة أصول الصندوق)	8.6%

(* س يتم احتساب العوائد المتعلقة بافتراض أنه سيتم الإستحواذ على الأصل العقاري الإضافي قبل نهاية عام 2021م.

5. تقييم العقارات المراد الإستحواذ عليها

قام مدير الصندوق بتعيين اثنين من المقيمين المعتمدين والمرخصين من الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين للقيام بعمل تقييم مستقل للأصل العقاري الإضافي، وذلك وفقاً للتفاصيل والمعلومات الواردة في الجدول التالي:

مجمع البوليفارد			
المقيم الأول - فاليوسترات			
تاريخ تقرير التقييم	قيمة التقييم	طريقة التقييم	قيمة الشراء
2021/09/02م	354,000,000 ريال سعودي	خصم التدفقات النقدية	320,000,000 ريال سعودي (*)
المقيم الثاني - وايت كيوبز			
تاريخ تقرير التقييم	قيمة التقييم	طريقة التقييم	قيمة الشراء
2021/08/31م	392,320,000.00 ريال سعودي	رسملة الدخل	320,000,000 ريال سعودي (*)
متوسط تقييم مجمع البوليفارد	قيمة شراء مجمع البوليفارد	نسبة الفرق بين قيمة شراء الأصل العقاري الإضافي ومتوسط تقييم الأصل العقاري الإضافي	
373,160,000 ريال سعودي	320,000,000 ريال سعودي	16.61%	

(* قيمة الشراء لا تشمل ضريبة التصرفات العقارية والبالغة (16,000,000) ريال سعودي كما لا تشمل قيمة السعي والبالغة (8,000,000) ريال سعودي، بحيث تكون قيمة الشراء الإجمالية بعد إضافة ضريبة التصرفات العقارية والسعي ورسم الصفقات مبلغ إجمالي وقدره (346,400,000) ريال سعودي.

تجد الإشارة إلى أن القيمة الإيجارية التعاقدية للأصل العقاري الإضافي تقع ضمن نطاق القيمة الإيجارية السوقية حسب متوسط التقييمات المعدة من قبل المقيمين المشار إليهما في الجدول أعلاه.

ب) الطرح الخاص بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (الطرح الإضافي):

1. إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة وبعدها

يبلغ إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق 2,161,627,738 ريال سعودي (حسب آخر قوائم مالية بتاريخ 31 ديسمبر 2020م)، ويعتزم الصندوق زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق من خلال إصدار الوحدات الإضافية خلال فترة الطرح الإضافي والتي تبدأ من 1443/02/19هـ الموافق 2021/09/26م وتنتهي في 1442/09/26هـ الموافق 2021/03/01م (عشرة أيام عمل) والبالغة (28,509,785) وحدة، وسوف يتم طرح الوحدات الإضافية (النقدية والعينية) بسعر الوحدة المستهدف في الطرح الإضافي بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (3) أيام مخصوماً

منه نسبة (10%)، وبلغ سعر إغلاق تداول الوحدة قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (3) أيام 14,42 ريال سعودي (سعر الوحدة المستهدف في الطرح الإضافي)، وسيبلغ إجمالي قيمة أصول الصندوق كحد أقصى في حال تم جمع كامل قيمة الطرح الإضافي لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق 2,531,627,738 ريال سعودي، والحد الأدنى في حال لم يتم جمع كامل قيمة الطرح الإضافي النقدي لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق 2,508,067,840 ريال سعودي (تم احتساب إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل الزيادة حسب آخر قوائم مالية بتاريخ 31 ديسمبر 2020م).

2. عدد الوحدات قبل وبعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

تبلغ عدد وحدات الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (158,000,000) وحدة، ومن المزمع طرح (19,263,368) وحدة إضافية للإشتراك النقدي، وطرح (9,246,417) وحدة إضافية للإشتراك العيني وستبلغ عدد وحدات الصندوق بعد زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (186,509,785) وحدة في حال تم جمع كامل الطرح الإضافي النقدي، و(167,246,417) وحدة في حال لم يتم جمع الطرح الإضافي النقدي بالكامل، وفقاً لما هو موضح في الفقرة (5) "بيان تفصيلي عن معلومات مالك الأصل العقاري الإضافي الذي سيشارك عينيّاً" أدناه. وسيتم طرح الوحدات الإضافية وفقاً للإجراءات المعمول بها وفقاً للوائح وتعليمات الهيئة بالإضافة إلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري وقواعد الإدراج، وتم تحديد سعر الوحدة المستهدف في الطرح الإضافي بسعر الإغلاق قبل بدء الطرح الإضافي بثلاثة (3) أيام مخصصاً منه نسبة (10%). ويتم تسجيل الوحدات الإضافية (الجديدة) في قائمة التغييرات في صافي قيمة الموجودات العائدة للملكي الوحدات.

وإضافة إلى المساهمات العينية (الإشتراك العيني)، يحق لمدير الصندوق الحصول على تمويل للإستحواذ على الأصل العقاري الإضافي وذلك وفقاً لما هو وارد في الفقرة (6) "بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والحد الأعلى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق" أدناه.

وسيتم توزيع الوحدات الإضافية على المشتركين في الطرح الإضافي على النحو التالي افتراضاً أنه تم جمع الطرح الإضافي العيني والنقدي بالكامل:

المشركين	عدد الوحدات الإضافية	قيمة الوحدات الإضافية (بالريال السعودي)	نسبة ملكية المشترك من الصندوق	طريقة الاشتراك
شركة نمر العقارية ^(*)	9,246,417	120,000,000	4.96%	عيني
مدير الصندوق	1,613,653	20,942,000	5.66%	نقدي
بقية المستثمرين	17,649,715	229,058,000	89.38%	نقدي
المجموع	28,509,785	370,000,000	100%	-

(*) تخضع لفترة حظر تمتد لمدة عام من تاريخ إدراج الوحدات المصدر لها.

وسيتم توزيع الوحدات الإضافية على المشتركين في الطرح الإضافي على النحو التالي افتراضاً أنه تم جمع الطرح الإضافي العيني فقط:

المشركين	عدد الوحدات الإضافية	قيمة الوحدات الإضافية (بالريال السعودي)	نسبة ملكية المشترك من الصندوق	طريقة الاشتراك
شركة نمر العقارية ^(*)	9,246,417	120,000,000	5.53%	عيني
مدير الصندوق	-	-	5.35%	لا ينطبق
بقية المستثمرين	-	-	89.12%	لا ينطبق
المجموع	9,246,417	120,000,000	100%	-

(*) تخضع لفترة حظر تمتد لمدة عام من تاريخ إدراج الوحدات المصدر لها.

3. تفاصيل استخدام متحصلات الطرح الإضافي

سيتم استخدام ما نسبته 94% من إجمالي متحصلات الطرح الإضافي لغرض الاستحواذ على الأصل العقاري الإضافي، وذلك وفقاً للتفاصيل والمعلومات الواردة في الجدول التالي افتراضاً أنه تم جمع الطرح الإضافي العيني والنقدي بالكامل:

المبلغ (بالريال السعودي)	البند
320,000,000	سعر شراء الأصل العقاري الإضافي
16,000,000	ضريبة التصرفات العقارية
8,000,000	رسوم السعي ^(*)
2,400,000	رسوم الصفقات تدفع لمدير الصندوق ^(**)
40,102	رسوم التداول والإدراج الإضافي
23,559,898	نقد في الصندوق
370,000,000	الإجمالي

^(*) سوف يدفع الصندوق مبلغ (8,000,000) ريال سعودي فقط كرسوم وساطة (السعي) لصالح مؤسسة سهيم المعمار للعقارات وهو طرف ثالث غير ذي علاقة لقاء الاستحواذ على الأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد). وللتوضيح، فإن مدير الصندوق لن يتحصل على أي جزء من رسوم الوساطة (السعي) هذه.

^(**) نود الإشارة إلى أنه وفقاً لما هو وارد في الشروط والأحكام، يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم صفقات بمقدار 0.75٪ من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه من الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي اللازم والتفاوض على شروط البيع والشراء وإتمام العملية. وتكون الأتعاب مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري.

يوضح الجدول التالي استخدام المبالغ افتراضاً أنه تم جمع الطرح الإضافي العيني فقط:

المبلغ (بالريال السعودي)	المصدر	البند
320,000,000	عيني ونقداً من خلال التمويل	سعر شراء الأصل العقاري الإضافي
16,000,000	نقداً من خلال التمويل	ضريبة التصرفات العقارية
8,000,000	نقداً من خلال التمويل	رسوم السعي
2,400,000	نقداً من خلال التمويل	رسوم الصفقات تدفع لمدير الصندوق
40,102	نقداً من خلال التمويل	رسوم التداول والإدراج الإضافي
346,440,102	-	الإجمالي

4. بيان تفصيلي عن قيمة إشتراك مدير الصندوق في الصندوق خلال فترة الطرح الإضافي

عدد الوحدات الإضافية	قيمة الوحدات الإضافية (بالريال سعودي)	النسبة من إجمالي قيمة الطرح الإضافي
1,613,653	20,942,000	%5.66

علماً أن مدير الصندوق يملك قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق عدد (8,944,700) وحدة أي ما يعادل (89,447,000) ريال سعودي والتي تشكل مانبسته %5.66 من مجموع عدد وحدات الصندوق.

5. بيان تفصيلي عن معلومات مالك الأصل العقاري الإضافي الذي سيشارك عينيّاً

سيقوم مدير الصندوق بإصدار 9,246,417 وحدة في الصندوق (تمثل ما نسبته %4.96 من وحدات الصندوق) لبائع الأصل العقاري الإضافي (شركة نمر العقارية) باعتبارها مساهمة عينية وذلك في مقابل سداد جزء من قيمة شراء الأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد) والذي يعتمز الصندوق الإستحواذ عليه وفقاً لهذا الملحق التكميلي، حيث تبلغ قيمة الشراء مبلغ وقدره (320,000,000) ريال سعودي (غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية والسعي) يشكل الجزء العيني منها (المساهمة العينية) مبلغ وقدره (120,000,000) ريال سعودي، والمتبقي والبالغ (200,000,000) ريال سعودي سيتم سداده بشكل نقدي لبائع الأصل العقاري الإضافي (شركة نمر العقارية).

6. بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والحد الأعلى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

الحالة (1) الحد الأعلى (بعد جمع الطرح الإضافي بالكامل)	وحدات	نسبة	الحالة (2) الحد الأدنى (بعد جمع الطرح الإضافي العيني فقط)	
			وحدات	نسبة
ملكية المستثمرين في الصندوق قبل عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق				
غير الجمهور	35,341,735	%22,37	35,341,735	%22,37
الجمهور	122,658,265	%77.63	122,658,265	%77.63
المجموع	158,000,000	%100	158,000,000	%100
ملكية المستثمرين في الصندوق بعد عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق				
غير الجمهور	36,955,388	19.81%	44,588,152	26.66%
الجمهور	149,554,397	80.19%	122,658,265	73.34%
المجموع	186,509,785	100%	167,246,417	100%

(*تم احتساب ملكية المستثمرين في الصندوق قبل عملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق بناءً على سجل مالكي الوحدات كما في 31 مايو 2021م.

التفاصيل	الحالة الأولى: الحد الأعلى للطرح في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (بعد جمع الطرح الإضافي بالكامل)	الحالة الثانية: الحد الأدنى للطرح في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (بعد جمع الطرح الإضافي العيني فقط)
الإشتراك العيني (بالريال السعودي)	120,000,000	120,000,000
الإشتراك النقدي (بالريال السعودي) من خلال عملية الطرح الأولى لزيادة قيمة إجمالي أصول الصندوق	250,000,000	-
التمويل	-	226,440,102
إجمالي المبلغ	370,000,000	346,440,102

نود الإشارة إلى الحالة الأولى والحالة الثانية الواردتين في الجدول أعلاه، حيث أن مدير الصندوق سيعمل وفقاً لما هو وارد في الحالة الأولى (الحد الأعلى للطرح في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (جمع الطرح الإضافي النقدي والعيني بالكامل)) لزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، ولن يلجأ مدير

الصندوق إلى الحالة الثانية (الحد الأدنى للطرح في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق (جمع الطرح الإضافي العيني فقط)) إلا في حال عدم تغطية الطرح الإضافي النقدي، وفي حال عدم تغطية الطرح الإضافي النقدي سيتم العمل من قبل مدير الصندوق وفقاً لما هو وارد في الفقرة (10) "إلغاء الطرح الإضافي النقدي وإسترداد الأموال" أدناه.

7. الجدول الزمني للمدد الزمنية المتوقعة للطرح الإضافي

الخطوات	المدة الزمنية المتوقعة
الحصول على موافقة مالكي الوحدات	(10) أيام عمل من تاريخ الحصول على موافقة الهيئة على هذا الملحق التكميلي.
الحصول على موافقة الهيئة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	(5) أيام عمل من تاريخ الحصول على موافقة مالكي الوحدات على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
الإعداد والتنسيق مع الجهات المستلمة بشأن طرح الوحدات الإضافية	(5) أيام عمل من تاريخ الحصول على موافقة الهيئة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.
فترة الطرح الإضافي	تبدأ فترة الطرح الإضافي من 1443/02/19 هـ الموافق 2021/09/26 م وتنتهي في 1443/03/01 هـ الموافق 2021/10/07 م (عشرة أيام عمل).
تمديد فترة الطرح الإضافي	من 1443/03/04 هـ الموافق 2021/10/10 م وتنتهي في 1443/03/15 هـ الموافق 2021/10/21 م (عشرة أيام عمل).
قبول أو رفض طلب الإشتراك	(5) أيام عمل من انتهاء فترة الطرح الإضافي.
تخصيص الوحدات الإضافية	(15) يوم عمل من انتهاء فترة الطرح الإضافي أو إنتهاء فترة تمديد الطرح الإضافي (إن وجد).
رد الفائض من مبلغ الإشتراك	(15) يوم عمل من انتهاء فترة الطرح الإضافي.
الإستحواذ على ونقل ملكية الأصل العقاري الإضافي	(60) يوم عمل من انتهاء فترة الطرح الإضافي.
الإلغاء وإسترداد الأموال	في حال إلغاء طرَح الوحدات الإضافية النقدية سيتم رد جميع مبالغ الإشتراكات المستلمة دون خصم إلى المستثمرين مع أي أرباح (إن وجدت) خلال مدة لا تزيد على (5) أيام عمل من تاريخ إنتهاء فترة الطرح الإضافي.

8. الآلية التي سيتبعها مدير الصندوق لقبول الإشتراك وتخصيص الوحدات الإضافية للمشاركين

(1-8) خطوات الإشتراك

الخطوة الأولى – تجهيز متطلبات الإشتراك

- صورة إلكترونية من الهوية الوطنية/ هوية مقيم سارية المفعول.
- توفير رقم حساب بنكي (إيبان) بإسم المستثمر والتأكد من وجود مبلغ كافي لقيمة الإشتراك على أن يقوم المستثمر بتحويل قيمة الإشتراك منه واسترداد الفائض إليه بعد التخصيص.
- توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد مؤسسات السوق المالية المرخصة من الهيئة.

الخطوة الثانية – تحويل مبلغ الإشتراك

يتم إصدار حساب بنكي (إيوان) افتراضي باسم المستثمر وخاص به يقوم المستثمر بتحويل مبلغ الإشتراك خلال فترة الطرح الإضافي من حسابه البنكي المذكور في الخطوة الأولى إلى الحساب البنكي الافتراضي.

الخطوة الثالثة – تعبئة طلب الإشتراك (خاصية الإشتراك الإلكتروني)

يحصل المستثمر على طلب الإشتراك من خلال زيارة موقع مدير الصندوق الإلكتروني www.jadwa.com، ويتوجب على المستثمر إستكمال طلب الإشتراك كاملاً وإرساله إلكترونياً بعد الموافقة عليه من خلال إستخدام خاصية الإشتراك الإلكتروني، ويقوم المستثمر بإرفاق جميع المستندات المطلوبة الموضحة في الخطوة الأولى والثانية أعلاه. كما يجب على المستثمر الاطلاع على الشروط والأحكام الصندوق وهذا الملحق التكميلي ويقوم بالإقرار إلكترونياً على اطلاقه عليه وفهمه.

ولن يتم قبول أي طلب إشتراك أو تحويل بنكي بعد إنتهاء فترة الطرح الإضافي. ولن يستطيع المستثمر تعديل البيانات الواردة في طلب الإشتراك بعد إرساله، ويمكن إلغاء طلب الإشتراك وتقديم طلب جديد، كما لا يمكن إلغاء الإشتراك بعد الموافقة عليه وتأكيد.

وفي جميع الأحوال، يجب على المستثمرين مراعاة إستكمال متطلبات الإشتراك والوثائق وتحميلها عبر خاصية الإشتراك الإلكتروني.

الخطوة الرابعة – تأكيد إستلام الإشتراك

سيقوم مدير الصندوق بإرسال تأكيد إستلام طلب الإشتراك في الوحدات الإضافية عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الإشتراك الإلكتروني وذلك خلال (5) أيام عمل من تاريخ إستلام مبلغ الإشتراك.

الخطوة الخامسة – قبول طلب الإشتراك

يتم مراجعة طلب الإشتراك وفي حال عدم إستيفاء طلب الإشتراك كامل المتطلبات أو وجود أي ملاحظات، يتم إشعار المستثمر عبر البريد الإلكتروني أو من خلال رسالة نصية إلى رقم الجوال المسجل من خلال خاصية الإشتراك الإلكتروني لإستكمال المتطلبات خلال يوم عمل واحد من إشعار المشترك، وفي حال كان الطلب مكتملاً سيتم إشعار المستثمر بقبول الطلب خلال (5) أيام عمل من إنتهاء فترة الطرح الإضافي.

كما تجدر الإشارة إلى أنه يستلزم على المستثمرين من الشركات والصناديق الإستثمارية والمحافظ الإستثمارية مراجعة مدير الصندوق.

(2-8) ملاحظات هامة

- يجب على المستثمر التأكد من صحة البيانات المسجلة والوثائق التي يتم تقديمها، ولا يتحمل مدير الصندوق ما قد ينتج عن أي أخطاء.
- في حال تم الإشتراك من قبل المستثمر عن طريق أكثر من جهة مستلمة سيتم قبول الإشتراك الذي تم تقديمه أولاً.

(3-8) المستندات المطلوبة من المستثمرين للإشتراك في الطرح الإضافي حسب الفئة

- الأفراد (الأشخاص الطبيعيون)

يشمل ذلك على الأشخاص الطبيعيون ممن يحملون الجنسية السعودية ومواطني مجلس التعاون الخليجي والأشخاص الطبيعيون المقيمون في المملكة العربية السعودية بموجب هوية مقيم بما لا يخل بنظام تملك العقار لغير السعوديين، علماً أن المستندات المطلوبة هي ما يلي:

(أ) هوية سارية المفعول.

(ب) توفر محفظة استثمارية نشطة لدى أحد مؤسسات السوق المالية.

- (ج) توفر رقم حساب بنكي آبيان مسجل باسم المشترك الذي يرغب بالاشتراك في الطرح الإضافي، على أن يقوم المشترك بتحويل قيمة الاشتراك منه واسترداد الفائض إليه بعد التخصيص.
- (د) تقديم مستندات الاشتراك كاملة (الملحق التكميلي موقع، نموذج الاشتراك معبأ وموقعاً بشكل كامل، صورة الحوالة البنكية، صورة الهوية موقعة من المستثمر).
- علماً أن المتطلبات المتعلقة بالأفراد القاصرين وفاقدي الأهلية تتمثل فيما يلي:
- (أ) يجوز الاشتراك لمن هم دون سن (18) سنة هجرية عن طريق الولي أو الوصي.
- (ب) للقاصر الذي دون (18) سنة هجرية الحصول على صورة من الهوية الوطنية أو الإقامة للقاصر، مع هوية الولي أو الوصي.
- (ج) إذا كان العميل سعودي الجنسية وأقل من (15) سنة هجرية يجب إرفاق بطاقة العائلة المضاف فيها القاصر وبطاقة الهوية الوطنية للولي أو الوصي.
- (د) إذا كان العميل ممن دون سن (18) سنة هجرية تحت الوصاية يجب إرفاق صورة من صك الوصاية الصادرة من المحكمة المختصة.
- (هـ) يجوز لفائد الأهلية الإشتراك بواسطة الولي أو الوصي بشرط أن يكون للمستثمر فاقد الأهلية محفظة استثمارية لدى أحد مؤسسات السوق المالية المرخصة من الهيئة.
- (و) يجوز للمرأة السعودية المطلقة أو الأرملة التي لها أولاد قصر من زوج غير سعودي الإشتراك بأسماء أولادها لصالحها بشرط أن تقدم ما يثبت بأنها مطلقة أو أرملة وما يثبت أمومتها لأولادها القصر.

- الكيانات (الأشخاص الاعتبارية)

يشمل المؤسسات والشركات وصناديق الاستثمار والجهات الحكومية وغيرها من الكيانات الاعتبارية القائمة في المملكة العربية السعودية، والمستثمرين الأجانب المؤهلين، والمستثمرين الخليجيين ذوي الشخصية الاعتبارية، علماً أن المستندات المطلوبة هي ما يلي:

المستندات المطلوبة للشركات:

- (أ) صورة من السجل التجاري مع ختم الشركة.
- (ب) صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي مع ختم الشركة.
- (ج) صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة وموقعة من المفوض.

المستندات المطلوبة للصناديق الاستثمارية:

- (أ) صورة من السجل التجاري لمدير الصندوق الاستثماري مع ختم الشركة.
- (ب) صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير الصندوق الاستثماري مع ختم الشركة.
- (ج) صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير الصندوق الاستثماري.
- (د) صورة من الشروط والأحكام الخاصة بالصندوق الاستثماري.
- (هـ) صورة من موافقة الهيئة على طرح الصندوق الاستثماري.
- (و) صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع ختم الشركة، وموقعة من المفوض.

المستندات المطلوبة للمحافظ الاستثمارية:

- (أ) صورة من هوية صاحب المحفظة الاستثمارية.
- (ب) صورة من السجل التجاري لمدير المحفظة مع ختم الشركة.
- (ج) صورة من عقد التأسيس والنظام الأساسي لمدير المحفظة مع ختم الشركة.
- (د) صورة من ترخيص ممارسة النشاط لمدير المحفظة.
- (هـ) صورة من إتفاقية إدارة المحفظة الاستثمارية.
- (و) صورة من هوية المفوض بالتوقيع مع الختم وموقعة من المفوض.

(4-8) تخصيص الوحدات الإضافية للمشاركين

من المزمع طرح (19,263,368) وحدة إضافية للإشتراك النقدي، وسيتم طرح (9,246,417) وحدة إضافية للإشتراك العيني لصالح شركة نمر العقارية (المالك الحالي للأصل العقاري الإضافي) كجزء من قيمة الإستحواذ/شراء الأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد) والذي يعتزم الصندوق الإستحواذ عليه فيما يتعلق بعملية زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق.

وسيتم طرح الوحدات الإضافية وفقاً للإجراءات المعمول بها وفقاً للوائح وتعليمات الهيئة بالإضافة إلى لائحة صناديق الاستثمار العقاري وقواعد الإدراج.

وسيتم الإشتراك في المساهمات العينية والنقدية وفقاً لما يلي:

الحد الأدنى لعدد الوحدات الإضافية المطروحة (جمع الطرح العيني فقط)	نسبة من مجموع وحدات الصندوق بعد الزيادة	الحد الأعلى لعدد الوحدات الإضافية المطروحة (جمع الطرح الإضافي النقدي والعيني بالكامل)	نسبة من مجموع وحدات الصندوق بعد الزيادة	نسبة من مجموع وحدات الصندوق بعد الزيادة
عدد الوحدات الإضافية المطروحة لبقية المستثمرين - المساهمة النقدية (الإشتراك النقدي)	5.53%	9,246,417	4.96%	عدد الوحدات الإضافية المطروحة لبقية المستثمرين - المساهمة النقدية (الإشتراك النقدي)
لا يوجد	5.35%	1,613,653	5.66%	إشتراك مدير الصندوق
لا يوجد	لا يوجد	17,649,715	9.46%	عدد الوحدات المطروحة لبقية المستثمرين - المساهمة النقدية (الإشتراك النقدي)
167,246,417	100%	186,509,785	100%	إجمالي الوحدات بعد الزيادة في إجمالي

الحد الأدنى	نسبة من مجموع	الحد الأعلى لعدد	نسبة من مجموع وحدات
عدد الوحدات الإضافية	وحدات الصندوق بعد الزيادة	الوحدات الإضافية المطروحة (جمع الطرح الإضافي النقدي والعيني بالكامل)	الصندوق بعد الزيادة
المطروحة (جمع الطرح الإضافي العيني فقط)	الزيادة		

قيمة أصول الصندوق من خلال الطرح الإضافي

حيث سيتم إصدار عدد (19,263,368) وحدة نقدية إضافية لمالكي الوحدات في الصندوق المسجلين في يوم إنعقاد إجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق والراغبين في الإشتراك بالوحدات الإضافية.

ويتم تخصيص الوحدات الإضافية النقدية المطروحة أولاً لمالكي الوحدات المسجلين في يوم إنعقاد إجتماع مالكي الوحدات المخصص للموافقة على زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق والراغبين في الإشتراك بالوحدات الإضافية النقدية نسبة وتناسب فيما بينهم حسب طلبات الإشتراك، ومن ثم يتم تخصيص الوحدات الإضافية النقدية المتبقية (إن وجدت) على بقية المستثمرين من غير مالكي الوحدات بحسب قرار مدير الصندوق ورد الفائض (إن وجد) لجميع مالكي الوحدات من خلال شيك مصدق يتم إرساله بالبريد العادي على عنوان المستثمر المحدد في طلب الإشتراك أو بحوالة بنكية إلى حسابه المحدد في طلب الإشتراك، خلال مدة لا تزيد عن (15) يوم عمل من إنتهاء فترة الطرح الإضافي، على أن يتم نقل ملكية الأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد) لمصلحة الصندوق وأن يتم إدراج الوحدات الإضافية في السوق خلال مدة لا تزيد عن (60) يوم من إنتهاء فترة الطرح الإضافي.

كما تجدر الإشارة إلى أحقية مدير الصندوق برفض أي من طلبات الإشتراك في الطرح الإضافي إذا كان ذلك سوف يؤدي إلى إخلال بإستيفاء متطلبات السيولة المنصوص عليها في المادة الحادية عشرة من قواعد الإدراج، والمتمثلة فيما يلي: (1) أن لا يقل عدد مالكي الوحدات من الجمهور عن (200) مالك وحدة عند الإدراج، (2) أن لا يقل الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق وقت التأسيس عن (500,000,000) ريال سعودي، (3) أن تكون القيمة الإسمية لكل وحدة مدرجة (10) ريالاً سعودية، (4) أن لا تقل ملكية مالكي الوحدات من الجمهور عن (30%) من إجمالي وحدات الصندوق عند الإدراج، (5) تشكل المتطلبات المنصوص عليها في الفقرات (1) و(4) إلزاماً مستمراً على مدير الصندوق، (6) إذا علم مدير الصندوق في أي وقت بعد الإدراج أن أيّاً من متطلبات الفقرات (1) و(4) غير مستوفاة فعليه أن يشعر السوق فوراً بذلك ويتخذ الإجراءات التصحيحية اللازمة لضمان إستيفاء المتطلبات ذات الصلة، ويجب على مدير الصندوق أن يشعر السوق بشكل مستمر عن أي تطور في شأن الإجراءات التصحيحية.

9. الجهات المستلمة

بإمكان المستثمرون الإشتراك بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق شريطة أن يكون لديهم محفظة إستثمارية نشطة لدى أي مؤسسة سوق مالية مرخصة من الهيئة، وسيقوم المستثمر بالإشتراك من خلال القنوات الإلكترونية لمدير الصندوق من خلال زيارة موقع www.jadwa.com.

كما أن الإشتراك في الطرح الإضافي متاح من خلال الجهات المستلمة وهي البنك السعودي الفرنسي وبنك الرياض:

بإمكان المستثمر الإشتراك في الطرح الإضافي شريطة أن يكون لديه حساب بنكي لدى الجهة المستلمة ومحفظة استثمارية نشطة لدى أي مؤسسة سوق مالية مرخص لها من قبل الهيئة. وسيقوم المستثمر بالإشتراك من خلال القنوات الإلكترونية للجهة المستلمة بعد الموافقة على الملحق التكميلي أو من خلال فروع الجهة المستلمة بعد تقديم نسخة موقعة من الملحق التكميلي.

- وجود حساب جاري بإسم المكتب الرئيسي لدى الجهة المستلمة (في حالة عدم وجود حساب يجب فتح حساب جاري لدى الجهة المستلمة).
- وجود محفظة إستثمارية بإسم المكتب الرئيسي لدى أي من مؤسسات السوق المالية المرخصة لدى الهيئة.

- الاطلاع على الشروط والأحكام والملحق التكميلي والموافقة عليه من خلال الموقع الإلكتروني للجهة المستلمة www.alfransi.com.sa ، أو www.riyadbank.com.
- في حال كان الإشتراك عن طريق الفروع يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو بطاقة العائلة إذا كان الإشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين.
- في حال كان الإشتراك عن طريق الموقع الإلكتروني لا يشترط إرفاق الهوية الوطنية للأفراد أو بطاقة العائلة إذا كان الإشتراك (الاكتتاب) يشمل التابعين.
- ولن يستطيع العميل تعديل البيانات الواردة في نموذج الإشتراك بعد تعبئته وإنما يمكنه إلغاء الإشتراك وذلك بالتواصل مع الجهة المستلمة قبل نهاية فترة الطرح كحد أقصى في الساعة 5 مساءً.

10. إلغاء الطرح الإضافي النقدي وإسترداد الأموال

يجوز إلغاء الطرح الإضافي للوحدات الإضافية النقدية ورد جميع مبالغ الإشتراكات وأي عوائد ناتجة عن إستثمارها (إن وجدت) دون خصم إلى المستثمرين المشتركين نقدياً في الحالات التالية (ما لم تقرر الهيئة خلاف ذلك):

(1-10) في حال كان عدد مالكي الوحدات من الجمهور يقل عن (200) مالك وحدة.

(2-10) في حال كانت ملكية مالكي الوحدات من الجمهور أقل من (30%) من إجمالي وحدات الصندوق عند الإدراج.

(3-10) في حال لم يتم نقل ملكية الأصل العقاري الإضافي للصندوق.

(4-10) في حال عدم تغطية الطرح الإضافي النقدي كلياً.

في حال إلغاء طرحة الوحدات الإضافية النقدية سيتم رد جميع مبالغ الإشتراكات المستلمة دون خصم إلى المستثمرين المشتركين نقدياً خلال مدة لا تزيد على (5) أيام عمل من تاريخ إنتهاء فترة الطرح الإضافي، وفي هذه الحالة سيتم اللجوء من قبل مدير الصندوق إلى الحالة الثانية (الحد الأدنى للطرح في زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق - بعد جمع الطرح الإضافي العيني فقط) وفقاً لما هو وارد في الفقرة (6) "بيان تفصيلي عن الحد الأدنى والحد الأعلى لمجموع زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق" أعلاه.

ج) المخاطر الإضافية الخاصة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

بالإضافة إلى مخاطر الإستثمار في الصندوق المنصوص عليها في الشروط والأحكام، وحيث أن الإستثمار في الصندوق ينطوي على مخاطر عديدة، وهو مناسب فقط للمستثمرين الذين يدركون مخاطر الإستثمار بشكل تام ويمكنهم تحمل تلك المخاطر. ويجب على المستثمرين المحتملين تقييم الاعتبارات الواردة في الشروط والأحكام وهذا الملحق التكميلي، وغيرها من الاعتبارات بعناية عند اتخاذ قراراتهم. وقد تكون هناك مخاطر أخرى وأمور غير مؤكدة ليست معروفة لدى مدير الصندوق حالياً، أو قد يعتبرها مدير الصندوق غير هامة حالياً بينما قد يكون لها تأثير سلبي على الصندوق وعمله. ولا يمكن تقديم أي ضمان بأن الصندوق سيتمكن من تحقيق هدف الإستثمار أو بأن المستثمرين سيتلقون عائداً على رأس مالهم.

كما أن الإستثمار في الصندوق لا ينطوي على أي ضمانات بأن الإستثمار فيه سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبد أي خسائر. لذا، فإنه يتوجب على كل مستثمر محتمل أن يأخذ في الاعتبار كل من عوامل المخاطر المذكورة في الشروط والأحكام وهذا الملحق التكميلي قبل شراء الوحدات في الصندوق. كما بإمكان المستثمر الحصول على مشورة مالية من مستشار مالي مرخص له فيما يخص وضعه المالي وأهدافه من الإستثمار في هذا الصندوق. ويتحمل كل مستثمر المسؤولية الكاملة عن أي خسائر مالية ناتجة عن الإستثمار في الصندوق ما لم تكن تلك الخسارة بسبب الغش أو الإهمال الجسيم أو سوء التصرف من مدير الصندوق وفقاً لما تنص عليه لائحة صناديق الإستثمار العقاري ولوائح وتعليمات الهيئة ذات العلاقة.

1. مخاطر تخفيض قيمة المساهمة في حال زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق:

إن قرار زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، قد يتطلب المزيد من التمويل من خلال إصدار وحدات إضافية، وهو الأمر الذي قد يؤدي إلى تخفيض نسبة

ملكية مالكي الوحدات الحاليين وحقوق التصويت الخاصة بهم بالإضافة إلى النسبة التي تمثلها وحداتهم من إجمالي مبالغ الاشتراك المساهم بها في الصندوق.

2. مخاطر عدم وجود ضمانات لسداد الدفعات الإيجارية المتعلقة بالأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد):

حيث يستهدف الصندوق تعدد المستأجرين وعدم وجود تعرض لمستأجر واحد بشكل عام في الأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد)، فإنه تجدر الإشارة إلى أن غالبية عقود الإيجار المتعلقة بالأصل العقاري الإضافي لا تتضمن على ضمانات سداد للإيجارات مما قد يؤثر على الصندوق بشكل سلبي في حال عدم وفاء المستأجرين بالالتزامات التأجيرية التعاقدية المترتبة عليهم بموجب عقود الإيجار، وعليه، فإن التدفقات النقدية للصندوق وقدرة الصندوق على القيام بتوزيعات لمالكي الوحدات سوف تتأثر سلباً في حال عدم وفاء المستأجرين بالالتزامات التأجيرية التعاقدية المترتبة عليهم مع عدم وجود ضمانات وفاء المستأجرين بسداد الدفعات الإيجارية، كما تجدر الإشارة إلى أنه فيما يتعلق بعقود الإيجار التي يتم تسجيلها إلكترونياً من خلال شبكة إيجار تعتبر بحد ذاتها سنداً تنفيذياً لا تتطلب أي ضمانات إضافية.

3. مخاطر عدم إلزامية كامل مدة عقود الإيجار لعدد من المستأجرين في الأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد):

إن الأصل العقاري الإضافي مستأجر من قبل عدة مستأجرين وكما تمت الإشارة إليه في هذا الملحق التكميلي فيما يتعلق بأكثر عقود إيجار في الأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد) والتي تتفاوت مددها من (9) سنوات إلى (20) سنة، فإن هذه المدد ليست بمجملها إلزامية على المستأجرين، حيث أن عقد إيجار شركة نمر للضيافة الفندقية ملزم على المؤجر والمستأجر لأول عشر (10) سنوات والعشر (10) سنوات المتبقية إلزامية على المؤجر فقط، وعقد إيجار مؤسسة لينا حلبي قاسم تركي ملزم على المؤجر والمستأجر لأول ست (6) سنوات والسنوات الثلاث (3) المتبقية إلزامية على المؤجر فقط، وعقد إيجار شركة مركز أرينا الرياضي المحدودة ملزم على المؤجر والمستأجر لأول خمس (5) سنوات والعشر (10) سنوات المتبقية إلزامية على المؤجر فقط، وعليه في حال قيام أي من المستأجرين بعدم إكمال مدة عقد الإيجار الخاص به فإن ذلك قد يكون له تأثير سلبي على التدفقات النقدية للصندوق وقدرة الصندوق على القيام بتوزيعات لمالكي الوحدات والتي سوف تتأثر سلباً في حال قيام أي من المستأجرين بعدم إكمال مدة عقد الإيجار الخاص به.

4. مخاطر سوق الفندقية والضيافة:

سوف يتأثر أداء الصندوق بالعوامل التي تؤثر على القطاع الفندقية 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) أو التعطل في خدمات النقل والمواصلات المحلية أو الوطنية أو الدولية أو التقييد أو الحظر أو أي حالة مشابهة، أو عوامل تتعلق بمستويات العرض ومن بينها زيادة المعروض من الفنادق إما بشكل عام أو في قطاع أو مكان معين، ويتسم القطاع الفندقية بنمط دوري. وقد للعديد من العوامل تأثير سلبي على العمل وعلى الإنفاق الشخصي وهو ما يؤدي إلى انخفاض معدلات الإشغال وأسعار الغرف ويؤثر على القيمة الإجمالية للأصول العقارية في القطاع الفندقية. وبالتالي، قد يحتاج الصندوق إلى التخارج من الأصول مقابل مبلغ أقل من تكلفة الاستحواذ، مما يؤدي إلى خسارة رأس مالية ولا يتمكن من تحقيق العوائد المستهدفة.

كما أنه قد يكون للطبيعة الموسمية للقطاع الفندقية تأثير جوهري سلبي على الأصول العقارية والتي يتم استخدامها في القطاع الفندقية، حيث يتسم القطاع الفندقية بطبيعته الموسمية، ويحقق أعلى معدلات الإشغال بصفة عامة في مواسم معينة مثل الإجازات أو في حال وجود أحداث أو معارض على مستوى كبير، 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، التذبذب في الأداء المالي الناتج عن الطبيعة الموسمية للقطاع الفندقية له تأثير جوهري سلبي على المركز المالي للصندوق وتدفقاته النقدية ونتائج عملياته وبالتالي التوزيعات النقدية وقيمة الوحدات. وبالإضافة إلى ذلك، وعلى الرغم من أن المملكة ووزارة السياحة تبدلان حالياً جهوداً كبيرة لتشجيع السياحة، إلا أن أي تغيير سلبي في أي من التنظيمات قد يؤثر على سوق السياحة في المملكة بما في ذلك استثمارات الصندوق في القطاع الفندقية.

5. مخاطر ضريبة التصرفات العقارية:

كما هو معلوم فإن ضريبة التصرفات العقارية قد بدأ العمل بها من تاريخ 1442/02/17هـ، بحسب ما تم الإعلان عنه من قبل الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة، ويتم فرضها على جميع التصرفات العقارية بنسبة تحددها الدولة التي تشمل على البيع والوصية والتأجير التمويلي والإجارة المنتهية بالتملك وعقود الانتفاع طويلة الأمد التي تزيد مدتها على (50) عاماً، وتحتسب هذه الضريبة بناءً على قيمة العقار وفقاً لما هو متفق عليه بين البائع والمشتري، وتم

فرض ضريبة التصرفات العقارية بناءً على الأمر الملكي رقم (أ/84) وتاريخ 14/02/1442هـ، ويتم سدادها إلزامياً قبل أو أثناء الإفرار من قبل البائع، وبالتالي سيتم إعفاء توريد (بيع) العقارات من ضريبة القيمة المضافة وفقاً للتعديلات التي تمت على اللائحة التنفيذية لنظام ضريبة القيمة المضافة بناءً على قرار محافظ الهيئة العامة للزكاة والدخل في المملكة رقم (1-5-20) وتاريخ 14/02/1442هـ، وعلى اعتبار حداثة تطبيق هذا النوع من الضرائب، فإنه من غير الواضح مدى تأثير مثل ذلك على الأصول العقارية للصندوق وبالتالي التأثير على عمل الصندوق ووضع المالى، وعليه فإن ذلك يتطلب الإلمام التام وفهم طبيعة وطريقة تطبيق ضريبة التصرفات العقارية وفقاً لما هو مفروض بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة، ومثل أي من الأنظمة واللوائح الأخرى فإنه في حال الإخلال بأي من الالتزامات المفروضة بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة بضرية التصرفات العقارية فإن ذلك سوف يؤدي إلى فرض غرامات مالية وعقوبات نظامية أخرى، علماً أن هذه الضريبة تنطبق على الأصل العقاري الإضافي وفقاً لما هو موضح في هذه الشروط والأحكام.

إن المخاطر المذكورة أعلاه والواردة في الشروط والأحكام ليست تفسيراً وملخصاً وافياً لكافة عوامل المخاطر المترتبة على الإستثمار في الصندوق. ويُنصح بشدة أن يعمل كافة المستثمرين على طلب مشورة مستقلة من مستشاريهم المختصين.

ولا يتضمن الإستثمار في الصندوق أي ضمان بأن الإستثمار سيكون مربحاً أو أن المستثمر لن يتكبد خسارة، وبالتالي يجب على كل مستثمر محتمل أخذ العوامل أدناه بعين الاعتبار قبل الإستثمار في الصندوق. ويتحمل المستثمرون وحدهم كامل المسؤولية عن أي خسارة مادية ناتجة عن الإستثمار في الصندوق ما لم تكن نتيجة لاحتيايل أو إهمال أو سوء تصرف من جانب مدير الصندوق وفقاً لما تنص عليه لائحة صناديق الإستثمار العقاري ولوائح وتعليمات الهيئة ذات العلاقة.

(د) الرسوم ومقابل الخدمات والعمولات و أتعاب الإدارة:

(1) الرسوم والمصاريف التي سوف تتحملها أصول الصندوق

فيما عدا رسوم الاشتراك، والتي يدفعها مالكي الوحدات عند اشتراكهم في الطرح الأولي فقط، يتحمل الصندوق ويدفع من أصوله جميع الرسوم والمصاريف الموضحة في الجدول أدناه.

رسوم الصندوق	القيمة وطريقة الدفع
أتعاب الإدارة	يدفع الصندوق لمدير الصندوق أتعاب إدارة سنوية خلال مدة الصندوق بمقدار 0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق. يتم احتسابها وسدادها في نهاية كل ستة أشهر ابتداءً من تاريخ الإقفال. وتُدفع أتعاب الإدارة على أساس تناسبي بحيث يُؤخذ بعين الاعتبار الأيام التي مضت من الفترة التي يتم احتساب الأتعاب على أساسها.
رسوم الصفقات	لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.
رسوم الصفقات	يدفع الصندوق لمدير الصندوق رسوم صفقات بمقدار 0.75% من سعر الشراء أو البيع الخاص بكل أصل عقاري يتم شراؤه أو بيعه من الصندوق وذلك مقابل قيام مدير الصندوق بإجراء التقصي الآزم والتفاوض على شروط البيع والشراء وإتمام العملية. وتكون الأتعاب مستحقة السداد بعد إتمام عملية الشراء أو البيع الخاصة بكل أصل عقاري وتطبق على الأصول العقارية المبدئية للصندوق والأصل العقاري الإضافي.
رسوم الصفقات	لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.
رسوم الحفظ	يدفع الصندوق لأمين الحفظ رسوم حفظ تعادل ما نسبته 0.025% من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً، ويحد أعلى 320,000 ريال سعودي.
رسوم الصفقات	لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.

حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.

أتعاب إدارية قام الصندوق بالدفع للمدير الإداري الفرعي أتعاب سنوية بقيمة 129,000 ريال في أول سنة من إدراج الصندوق و سوف تزيد قيمة الأتعاب بنسبة 3% كل سنة ميلادية ((140,962) ريال سعودي لعام 2021م).

لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.

أتعاب المحاسب القانوني يدفع الصندوق للمحاسب القانوني أتعاب سنوية بقيمة 40,000 ريال سعودي.

لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.

رسوم إيداع • 20,000 ريال سعودي بالإضافة إلى 2 ريال سعودي لكل مالك وحدات ويحد أقصى 500,000 ريال سعودي تُدفع إلى مركز إيداع في مقابل إنشاء سجل للملكي الوحدات؛ و

• 400,000 ريال سعودي تُدفع إلى السوق في مقابل إدارة سجل للملكي الوحدات، وتتغير هذه الرسوم من وقت لآخر بحسب قيمة رأس مال الصندوق.

لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.

رسوم الإدراج في السوق 0.03% من القيمة السوقية للصندوق سنوياً (يحد أدنى 50,000 ريال سعودي ويحد أقصى 300,000 ريال سعودي).

لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.

الرسوم الرقابية 7,500 ريال سعودي سنوياً تدفع للهيئة.

لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.

مكافآت أعضاء مجلس الإدارة المستقلين سيتقاضى أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين مبلغ 5,000 ريال سعودي عن كل اجتماع، ويحد أقصى 20,000 ريال سعودي سنوياً يُدفع في نهاية كل سنة، ولن يتلقى باقي أعضاء مجلس إدارة الصندوق أي مكافآت.

لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.

أتعاب إدارة الأملاك يدفع الصندوق أتعاب إدارة أملاك لشركة نمر العقارية (المالك الحالي للأصل العقاري الإضافي) مقابل

الإدارة والتشغيل وتنفيذ التزاماتها نسبة قدرها (2.5%) من إجمالي الإيرادات المستحقة في السنة (جميع المبالغ المالية التي يتم تحصيلها من قبل شركة نمر العقارية فيما يتعلق بمجمع بوليفارد قبل خصم التكاليف التشغيلية)، وتسدد أتعاب إدارة الأملاك على دفعتين بواقع دفعة بنهاية كل (6) ستة أشهر، وتستحق الدفعة الأولى من أتعاب إدارة الأملاك بعد مضي ستة (6) أشهر من تاريخ توقيع العقد.

لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.

سوف يدفع الصندوق لمدير الصندوق جميع تكاليف التعاملات الخاصة بالاستحواذ على الأصول العقارية، وتشمل تكلفة ما يتعلق بالاستحواذ على أي أصل وما يتعلق به من دراسات جدوى وتكاليف للاستشارات القانونية وإعداد نفي الجهالة والتكاليف الاستشارية والقانونية والتأمين ورسوم ومصاريف تأسيس الشركة ذات الغرض الخاص، ولن تتجاوز تكاليف التعاملات 0.5% من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً، وسوف يتم خصم المصاريف الفعلية فقط والإفصاح عنها وفقاً لآخر قوائم مالية أولية مفحوصة أو قوائم مالية سنوية مراجعة، أيهما أحدث.

تكاليف التعاملات

لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.

في حال قام الصندوق بالحصول على تسهيلات مصرفية المتوافقة مع ضوابط الشريعة الإسلامية، سوف يتحمل الصندوق جميع تكاليف التمويل والتي تدفع لأطراف أخرى مثل البنوك والشركات المتخصصة في أعمال ترتيب التمويل بما يتماشى مع معايير وأسعار السوق.

تكاليف التمويل

وتشمل هذه التكاليف على كل من رسوم الترتيب التي يتحصل عليها من البنك الممول، إضافة إلى هامش الربح.

وبما أن الصندوق حصل على تسهيلات مصرفية بقيمة 1,000,000,000 من البنك السعودي الفرنسي، فإن تكاليف التمويل تشمل الآتي:

(1) رسوم ترتيب التمويل: 1% من مبلغ التمويل تدفع مرة واحدة للبنك السعودي الفرنسي عند توقيع عقد التسهيلات المصرفية.

(2) هامش الربح: 2% من مبلغ التمويل المسحوب زائداً معدل الفائدة ما بين البنوك السعودية سايبور لفترة 6 أشهر.

لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق، كما تجدر الإشارة إلى أن هذه التسهيلات المصرفية قد تم الحصول عليها بتاريخ 1440/01/21 هـ الموافق 2018/10/01 م وتم سحب جزء منها بمبلغ (573,122,500) ريال سعودي والمتبقي هو مبلغ (426,877,500) ريال سعودي.

سيقوم مدير الصندوق بالتفاوض حول أتعاب التطوير، والتي يتكبدتها الصندوق وتدفع للمطورين على أساس تجاري بحت ومستقل بما يتماشى مع الأسعار السائدة في السوق ويحد أقصى 15% من قيمة تكلفة التطوير. ولتجنب الشك، لم يتكبد الصندوق أي أتعاب تطوير فيما يتعلق بالأصول العقارية المبدئية والأصل العقاري الإضافي.

أتعاب التطوير

لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.

بعد أقصى (2.5%) من قيمة الأصول العقارية وتُدفع عادة للبائع أو المسوق أو الوسيط.

رسوم الوساطة (السعي)

وبخصوص الاستحواذ على الأصل العقاري الإضافي، سوف يدفع الصندوق مبلغ 8,000,000 ريال سعودي فقط كرسوم وساطة (السعي) لصالح مؤسسة سهيم المعمار للعقارات وهو طرف ثالث غير ذي علاقة لقاء الاستحواذ على الأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد)، وللتوضيح، فإن مدير الصندوق لن يتحصل على أي جزء من رسوم الوساطة (السعي) هذه.

لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.

يكون الصندوق مسؤولاً عن جميع المصاريف التي تعزى إلى أنشطته واستثماراته والتخارج من استثماراته. ويتحمل الصندوق أيضاً جميع المصاريف الأخرى المتعلقة بالخدمات المقدمة من الغير مثل المصاريف القانونية والاستشارية وتأمين الأصول، والتكاليف الحكومية للهيئات الرقابية، وهيئة السوق المالية، وتكاليف التأمين ذات الصلة، وغيرها من الخدمات المهنية، بالإضافة إلى مصاريف تطهير الأرباح غير الشرعية إن وجدت، وكافة تكاليف السفر والإقامة الفعلية التي يتكبدها كل عضو من أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين بشكل معقول في سبيل حضور الاجتماعات والتي يُتوقع ألا تتجاوز جميعها مبلغاً وقدره 15,000 ريال سعودي سنوياً لجميع الأعضاء المستقلين. ومن المتوقع ألا تتجاوز مثل هذه المصاريف نسبة 0.30% من صافي قيمة أصول الصندوق سنوياً.

مصاريف الصندوق الأخرى

جميع الرسوم والمصاريف المذكورة في هذا الملحق التكميلي و/أو الشروط والأحكام و/أو أي مستندات ذات صلة لا تشمل ضريبة القيمة المضافة ما لم يتم النص على خلاف ذلك. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة يتم تزويد الصندوق بها، فإن الصندوق سيدفع لمزود الخدمة (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً للقيمة المسجلة لهذه الضريبة على فاتورة القيمة المضافة الخاصة بالخدمة المعنية. وفي حال ما إذا كانت ضريبة القيمة المضافة مفروضة أو قد يتم فرضها على أي خدمة مقدمة من قبل الصندوق، فإن المستفيد من الخدمة سيدفع للصندوق (بالإضافة إلى أي رسوم أو مصاريف أخرى) مجموعاً مساوياً لقيمة هذه الضريبة.

ضريبة القيمة المضافة

يتحمل الصندوق ضريبة التصرفات العقارية المفروضة بنسبة تحددها الدولة وذلك بالنسبة للأصول العقارية التي يتم شراؤها حسب ما تنطبق اللوائح والأنظمة.

ضريبة التصرفات العقارية

سيتخذ مدير الصندوق جميع الخطوات اللازمة لمصلحة مالكي الوحدات، وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول. ولن يتحمل مدير الصندوق، أو أي من المدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة والأطراف ذات العلاقة، وأمين الحفظ، وكل مدير عقار، وأعضاء الهيئة الشرعية، ومجلس إدارة الصندوق (يُشار إلى كل منهم "طرف مؤمن عليه") أي مسؤولية تجاه الصندوق أو تجاه أي مستثمر، وذلك بخصوص أي خسارة يتعرض لها الصندوق بسبب القيام أو عدم القيام بأي تصرف من أي الأطراف المذكورة فيما يتعلق بالتزاماتهم تجاه الصندوق. وفي هذا الحال، فإنه يشترط لأي طرف مؤمن عليه، 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 أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد. وسوف يتحمل الصندوق مسؤولية تعويض وحماية كل طرف مؤمن عليه ضد جميع المطالبات والنفقات والتعويضات والتكاليف والمطالب والالتزامات التي قد يتكبدها أي منهم أو جميعهم والتي تنشأ بأي حال من واجباتهم تجاه الصندوق، باستثناء ما إذا حدث ذلك نتيجة لأي احتيال أو إهمال أو سوء سلوك متعمد من جانب الطرف ذات

(2) نوع الرسوم والنسبة المفروضة والمبلغ المفروض وطريقة الحساب وتكرار دفع الرسوم(*)

م	نوع الرسوم	النسبة المفروضة (إن وجدت)	المبلغ المفروض (إن وجد)	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
1	رسوم الصفقات	0.75% من إجمالي سعر الشراء أو البيع	لا ينطبق	تحسب من إجمالي قيمة الأصل العقاري الذي سيتم الاستحواذ عليه أو بيعه، ولا تتضمن رسوم الوساطة (السعي)	عند إغلاق عملية الشراء أو البيع
2	أتعاب الإدارة	0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق	لا ينطبق	تحسب بشكل نصف سنوي من صافي قيمة أصول الصندوق ابتداءً من تاريخ الإقفال	تخصم بشكل نصف سنوي
3	أتعاب إدارية	لا ينطبق	قام الصندوق بالدفع للمدير الإداري الفرعي أتعاب سنوية بقيمة 129,000 ريال سعودي في أول سنة من إدراج الصندوق، وبزيادة 3% سنوياً ((140,962) ريال سعودي لعام 2021م))	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تخصم بشكل ربع سنوي
4	رسوم أمين الحفظ	0.025% من صافي قيمة أصول الصندوق	لا ينطبق	تحسب من صافي قيمة أصول الصندوق وبحد أعلى (320,000) ريال.	تخصم بشكل نصف سنوي
5	مكافأة أعضاء مجلس الإدارة	لا ينطبق	5,000 ريال سعودي لكل اجتماع	تدفع لكل عضو عن كل اجتماع، وبحد أقصى 20,000 ريال سعودي لجميع الأعضاء المستقلين	تخصم سنوياً
6	أتعاب المحاسب القانوني	لا ينطبق	40,000 ريال سعودي سنوياً	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تخصم سنوياً
7	المصاريف الأخرى		سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت		
8	رسوم إيداع	لا ينطبق	رسم أولي (20,000 ريال) بالإضافة إلى (2) ريال عن	تدفع مقدماً ويتحملها مالكي الوحدات	تدفع مرة واحدة

م	نوع الرسوم	النسبة المفروضة (إن وجدت)	المبلغ المفروض (إن وجد)	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
			كل مالك وحدات بالصندوق ويحد أقصى (500,000) ريال سعودي.		
9	رسوم التسجيل لدى السوق	لا ينطبق	400,000 ريال سعودي تدفع سنوياً حسب القيمة السوقية للصندوق، حسب القيم 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.	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تخصم سنوياً
10	رسوم الإدراج لدى السوق	لا ينطبق	رسوم الإدراج الأولي 50,000 ريال سعودي	تدفع مقدماً ويتحملها مالكي الوحدات	تدفع مرة واحدة عند التأسيس
11	رسوم نشر المعلومات على موقع السوق	لا ينطبق	5,000 ريال سعودي	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
12	الرسوم الرقابية التي سيتم سدادها للهيئة	لا ينطبق	7,500 ريال سعودي	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً
13	أتعاب إدارة الأملاك	نسبة قدرها (2.5%) من إجمالي الإيرادات المستحقة في السنة (جميع المبالغ المالية التي يتم تحصيلها من قبل شركة نمر العقارية فيما يتعلق بمجمع بوليفارد قبل خصم	لا ينطبق	تحسب بشكل يومي، من خلال تقسيم الرسوم تناسبياً على عدد أيام السنة	تدفع سنوياً

م	نوع الرسوم	النسبة المفروضة (إن وجدت)	المبلغ المفروض (إن وجد)	طريقة الحساب	تكرار دفع الرسوم
14	أتعاب التطوير		سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت		
15	تكاليف التعاملات		سيتم الإفصاح عن تلك المصاريف في ملخص الإفصاح المالي في نهاية السنة في حال وجدت ولن تتجاوز هذه الرسوم 0.5% من صافي قيمة أصول الصندوق		
16	رسوم الوساطة (السعي)	2.5% من قيمة شراء الأصول العقارية	لا ينطبق	تحسب من إجمالي قيمة شراء الأصول العقارية	عند الاستحواذ على الأصل العقاري
17	تكاليف التمويل	(1) رسوم ترتيب التمويل: 1% من مبلغ التمويل (2) هامش الربح: 2% من مبلغ التمويل المسحوب زائداً معدل الفائدة ما بين البنوك السعودية سايبور لفترة 6 أشهر.	لا ينطبق	(1) رسوم ترتيب التمويل تحسب من مبلغ التمويل (2) هامش الربح يحتسب من مبلغ التمويل المسحوب	(1) رسوم ترتيب التمويل: تدفع مرة واحدة للبنك السعودي الفرنسي عند توقيع عقد التسهيلات المصرفية (2) هامش الربح: يدفع بشكل نصف سنوي

(* لا تشمل جميع المبالغ المذكورة في هذا البند ضريبة القيمة المضافة، ويتم احتسابها كمبلغ إضافي حسب الاقتضاء وعندما تنطبق.

(3) نسبة تكاليف الصندوق المتكررة والغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق المستهدفة لعام 2021م

نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق قبل زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق	1.60%
نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأعلى لإجمالي قيمة أصول الصندوق	1.61%

نسبة تكاليف الصندوق المتكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق	1.75%
نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأعلى لإجمالي قيمة أصول الصندوق*	1.11%
نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق بعد زيادة الحد الأدنى لإجمالي قيمة أصول الصندوق*	1.12%

*نسبة تكاليف الصندوق الغير متكررة إلى إجمالي قيمة أصول الصندوق محسوبة بناء على الأصل العقاري الإضافي وقد تتغير في المستقبل حسب قيمة الاستحواذات الجديدة

(4) جدول الإستثمار الإفتراضي لمالك الوحدات

يوضح الجدول التالي مثال افتراضي وتوضيحي لاستثمار عميل بمبلغ (10,000) ريال سعودي لمدة عشر سنوات "مدة الإستثمار"، وبافتراض أن صافي قيمة أصول الصندوق في تلك الفترة هو (1,000,000,000) ريال سعودي وبافتراض أن الصندوق قام باقتراض مبلغ (200,000,000) ريال سعودي للاستحواذ على أصل جديد وبذلك تصبح إجمالي قيمة أصول الصندوق مبلغ (1,200,000,000) ريال سعودي وصافي قيمة أصول الصندوق في تلك الفترة هي (1,000,000,000) ريال سعودي ولم تتغير طول مدة الإستثمار، وعلى افتراض أن يحقق الصندوق عائد إجمالي على الإستثمار بنسبة (10%) سنوياً ابتداء من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي، وعلى افتراض بأن الصندوق سيوزع (100%) من صافي عوائد الصندوق سنوياً، وعلى افتراض بأن جميع مصاريف الصندوق ومعدل الريح ما بين البنوك العاملة في المملكة العربية السعودية "سايبور" لم يتغير طول مدة الإستثمار، كما أن الجدول التالي يوضح حصة مالك الوحدات من المصاريف والعائد الصافي للإستثمار بالريال السعودي وذلك بناءً على المثال الافتراضي (الأهداف هذا المثال تم تقريب جميع المبالغ بالريال السعودي إلى أقرب عدد صحيح):

نوع الرسوم (تشمل فقط الرسوم المتكررة على الصندوق وتم توضيح الرسوم الغير متكررة في الأسفل)	رسوم تطبق على الصندوق سنوياً ابتداء من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي	رسوم تطبق على مالك الوحدات سنوياً ابتداء من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (نسبة مئوية)	المبلغ الذي يتحمله مالك الوحدات سنوياً ابتداء من العام الأول حتى العام العاشر من الطرح الإضافي (ريال سعودي)
رسوم أمين الحفظ (0,025% من صافي قيمة أصول الصندوق)	250,000 ريال سعودي	0,025%	2.5 ريال سعودي
رسوم المدير الإداري الفرعي	140,962 ريال سعودي	0,014%	1.4 ريال سعودي
مكافأة أعضاء مجلس إدارة الصندوق المستقلين	20,000 ريال سعودي	0,002%	0.2 ريال سعودي
رسوم رقابية	7,500 ريال سعودي	0,001%	0.1 ريال سعودي
رسوم الإدراج ورسوم التسجيل لدى	700,000 ريال سعودي	0,070%	7 ريال سعودي

			السوق
0.4 ريال سعودي	%0,004	40,000 ريال سعودي	أتعاب المحاسب القانوني
30 ريال سعودي	%0,30	3,000,000 ريال سعودي	أتعاب إدارة الأملاك (بافتراض 2.5% من مبالغ الإيجار)
70 ريال سعودي	%0,70	7,000,000 ريال سعودي	تكاليف التمويل (هامش الربح 2% + 1.5% سايبور من مبلغ التمويل المسحوب)
30 ريال سعودي	%0,30	3,000,000 ريال سعودي	مصاريف أخرى (0.30% من صافي قيمة أصول الصندوق)
صافي قيمة أصول الصندوق بعد خصم جميع الأتعاب والرسوم والمصاريف السنوية المتكررة ما عدا أتعاب الإدارة	9,858 ريال سعودي	985,841,538 ريال سعودي	صافي قيمة أصول الصندوق بعد خصم جميع الأتعاب والرسوم والمصاريف السنوية المتكررة ما عدا أتعاب الإدارة
74 ريال سعودي	%0,74	7,393,812 ريال سعودي	أتعاب الإدارة (0.75% من صافي قيمة أصول الصندوق)
216 ريال سعودي		21,552,274 ريال سعودي	إجمالي الأتعاب والرسوم والمصاريف السنوية المتكررة
(*) لأهداف تطبيق هذا المثال تم افتراض بأن النسب والمبالغ الخاصة بمصاريف الصندوق ثابتة ولم تتغير. علماً بأن هذا مثال توضيحي وما يحدث في الواقع قد يختلف.			
	%1.8		نسبة تكاليف الصندوق المتكررة من إجمالي قيمة الأصول
	%2.2		نسبة تكاليف الصندوق المتكررة من صافي قيمة الأصول
		9,784 ريال سعودي	إجمالي قيمة الاستثمار بعد خصم المصاريف المتكررة
	%10		العائد الإجمالي الافتراضي السنوي للاستثمار
		11,200 ريال سعودي	إجمالي قيمة الاستثمار الافتراضي لمدة عام بالإضافة إلى العائد الإجمالي الافتراضي السنوي للاستثمار
		10,984 ريال سعودي	صافي قيمة الاستثمار الافتراضي لمدة عام
		984 ريال سعودي	العائد الصافي الافتراضي للاستثمار
	%9.8		العائد الصافي الافتراضي للاستثمار (%)
الضرائب والرسوم والمصاريف غير المتكررة (مدفوعة من صافي قيمة أصول الصندوق المتعلقة بالاستحواذ على الأصل الجديد)			
			ضريبة التصرفات العقارية (5% من قيمة

10,000,000 ريال سعودي	(الشراء)
5,000,000 ريال سعودي	رسوم السعي (2,5% من قيمة الشراء)
1,500,000 ريال سعودي	رسوم الصفقات (0,75% من قيمة الشراء)
1,500,000 ريال سعودي	تكاليف التعاملات الخاصة بالإستشارات القانونية ودراسات نفي الجهالة والتقييم المتعلقة بالأستحواذ على الأصل الجديد
18,040,102 ريال سعودي	إجمالي الضرائب والرسوم والمصاريف غير المتكررة (مدفوعة من صافي قيمة أصول الصندوق المتعلقة بالأستحواذ على الأصل الجديد)
1.5%	نسبة إجمالي الضرائب والرسوم والمصاريف غير المتكررة من إجمالي قيمة أصول الصندوق
1.8%	نسبة إجمالي الضرائب والرسوم والمصاريف غير المتكررة من صافي قيمة أصول الصندوق

(*) تم احتساب رسوم إيداع باقتراض عدد المساهمين في الطرح الإضافي هو نفس عدد المساهمين كما في سجل مالكي الوحدات بتاريخ 2021/02/28م.

(5) إقرار مدير الصندوق بشأن الرسوم الواردة في هذه الفقرة

بالإضافة إلى ما هو وارد في الفقرة (هـ) أدناه، يقر مدير الصندوق بأن الرسوم المذكورة أعلاه هي جميع الرسوم المفروضة والمحسوبة على الصندوق، وأن مدير الصندوق سيتحمل أي رسم لم يتم ذكره.

(هـ) التأمين:

سيتم التأمين على الأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد) بعد إتمام عملية إفراغ الأصل العقاري الإضافي لصالح الصندوق، وستكون عملية التأمين من خلال شركة من شركات التأمين المعتمدة في المملكة العربية السعودية والمتوافقة مع الضوابط والمعايير الشرعية وفقاً لعروض الأسعار التي سيتم الحصول عليها في وقتها ولا توجد أي تفاصيل أخرى بهذا الخصوص.

(و) المعلومات الأخرى:

1. إقرارات مدير الصندوق

إضافة إلى الإقرارات الواردة في هذا الملحق التكميلي، يقدم مدير الصندوق الإقرارات الواردة في المرفق رقم (2) من هذا الملحق التكميلي والخطاب الخاص بمدير الصندوق الوارد في المرفق رقم (2) من هذا الملحق التكميلي.

2. إتفاقية بيع وشراء عقار ومرفق الأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد)

أبرم الصندوق بصفته المشتري إتفاقية بيع وشراء عقار ومرفق الأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد) بتاريخ 1442/07/19 هـ الموافق 2021/03/03م

مع شركة نمر العقارية (المالك الحالي للأصل العقاري الإضافي) بصفتهما البائع، وذلك لغرض إستحواذ الصندوق على الأصل العقاري الإضافي بمجموع ثمن شراء مضافاً إليه ضريبة التصرفات العقارية ومبلغ السعي والبالغ (344,000,000) ريال سعودي، حيث تبلغ ضريبة التصرفات العقارية (16,000,000) ريال سعودي، ويبلغ السعي (8,000,000) ريال سعودي.

3. ملخص عن عقد الإدارة والتشغيل والتأجير مع الشركة التي تتولى إدارة الأملاك للأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد)

الأطراف	- صندوق جدوى ريت السعودية - شركة نمر العقارية
تاريخ بدء العقد	يبدأ سريان العقد من تاريخ التوقيع عليه وذلك اعتباراً من تاريخ نقل ملكية الأصل العقاري الإضافي لصالح الصندوق
مدة العقد	ثلاث (3) سنوات ميلادية، يتجدد هذا العقد تلقائياً ما لم يخطر أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته بالتجديد قبل انتهاء المدة الأصلية أو المجددة بمدة لا تقل عن ستة (6) أشهر من نهاية مدة العقد الأصلية أو المجددة
التنازل عن العقد	لا يحق لشركة نمر العقارية التنازل عن هذا العقد أو جزء منه لطرف آخر دون الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الصندوق سواء كان التنازل بعوض أو دون عوض
إنهاء العقد	يحق للصندوق إنهاء هذا العقد وبدون أي تعويض لشركة نمر العقارية في الحالات التالية: - إذا انتقلت ملكية الأصل العقاري الإضافي - إذا أخلت شركة نمر العقارية بأي من التزاماتها أو إقراراتها الواردة في هذا العقد وأخفقت في معالجة الإخلال لمدة (30) ثلاثون يوماً من تاريخ الإخطار الخطي بالمخالفة من الصندوق، ويكون للصندوق في ذلك الحين الرجوع عليها بجميع الخسائر والأضرار التي تكبدها جراء ذلك وفقاً لما هو منصوص عليه في العقد - إذا دخلت شركة نمر العقارية في أي من إجراءات التصفية أو الإفلاس أو في حال تعيين مصفٍ أو حارس قضائي عليها أو في حال طلب الغير تصفية أو شهر إفلاس أو الحجر على أموال وممتلكات شركة نمر العقارية، مع احتفاظ الصندوق بحقه في مطالبة شركة نمر العقارية بأي مبالغ مستحقة في ذمتها لصالح الصندوق - في أي وقت خلال مدة العقد بموجب إخطار لشركة نمر العقارية لا تقل مدته عن (6) أشهر من تاريخ الإنهاء وفقاً لما هو منصوص عليه في العقد - في حال عدم قيام شركة نمر العقارية بإشعار الصندوق والحصول على الموافقة الكتابية المسبقة منه قبل إجراء أي تغيير في ملكية شركة نمر العقارية أو في شكلها القانوني وفقاً لما هو منصوص عليه في العقد
حساب التشغيل	سيقوم الصندوق بإيداع المبالغ اللازمة لتشغيل الأصل العقاري الإضافي في حساب التشغيل وفقاً لما هو محدد في العقد في كل سنة من السنوات التشغيلية من مدة العقد وذلك لتغطية كافة التكاليف التشغيلية، علماً أنه لأغراض العقد يقصد بـ "حساب التشغيل" الحساب المصرفي الذي يحدده الصندوق لغرض تشغيل الأصل العقاري الإضافي وفقاً لما هو وارد في العقد والذي سيتم تفويض شركة نمر العقارية بالصلاحيات اللازمة لاستخدامه وفقاً للصلاحيات المحددة في التفويض الصادر من الصندوق
حساب الإيجارات	تلتزم شركة نمر العقارية بإيداع كافة الإيجارات المحصلة من المستأجرين فوراً في حساب الإيجارات بالإضافة إلى أي ضرائب أو رسوم أو مبالغ تأمين أو ضمان يجب تحصيلها من المستأجرين، ولن يكون لها أي حق بالصرف منه أو إدارته إلا في حال تأخر الصندوق عن إيداع

المبالغ اللازمة لتشغيل الأصل العقاري الإضافي أو سداد أتعاب إدارة الأملاك للأصل العقاري الإضافي وغيرها من رسوم وضرائب على العقاري الإضافي، علماً أنه لأغراض العقد يقصد بـ "حساب الإيجارات" الحساب المصرفي الذي يحدده الصندوق لتقوم شركة نمر العقارية بإيداع المبالغ المحصلة من تأجير وتشغيل الأصل العقاري الإضافي فيه، بالإضافة لأي ضرائب أو رسوم يجب تحصيلها من المستأجرين وفقاً لما هو وارد في العقد

4. المستشار القانوني

قام الصندوق بتعيين شركة خالد نصار وشريكه للمحاماة والاستشارات القانونية لتقديم الاستشارات والخدمات القانونية للصندوق فيما يتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، بالإضافة إلى تقديم الاستشارات القانونية للصندوق متى ما رأى مدير الصندوق الحاجة لذلك.

كما قدم المستشار القانوني خطابه وفقاً لمتطلبات لائحة صناديق الإستثمار العقاري، وفقاً لما هو موضح في المرفق رقم (3) من هذا الملحق التكميلي.

5. مكافحة غسل الأموال

قد يلزم تقديم وثائق أو معلومات أو مستندات إضافية التزاماً بنظام مكافحة غسل الأموال والتحقق من هوية المستثمرين، علماً بأن هذه المعلومات ستبقى سرية، ويحتفظ مدير الصندوق بالحق في طلب ما يلزم من وثائق أو معلومات إضافية ويمكن أن يؤدي الفشل في تقديم وثائق إثبات الهوية بما يقنع مدير الصندوق إلى رفض الإشتراك.

وهذا يقر مالكي الوحدات بأن المبالغ المستخدمة للإشتراك في الوحدات الإضافية غير ناتجة عن مصادر مشبوهة أو غير مشروعة، وإذا وجد مدير الصندوق سبباً للاشتباه في المصدر القانوني للأموال المرتبطة بالصفقات الاستثمارية للمستثمر، فإنه ملزم بإشعار مسؤول الإبلاغ عن غسل الأموال وتمويل الإرهاب لدى شركة جدوى للإستثمار والذي بدوره سيقوم بمراجعة ظروف الحالة لتحديد مسوغات الاشتباه، وعليه سيقرر الإبلاغ أو عدم الإبلاغ للجهة التنظيمية بالملكة العربية السعودية المختصة بمكافحة غسل الأموال وتمويل الإرهاب، كذلك تجدر الإشارة إلى أنه من غير المسموح لمدير الصندوق بموجب نظام مكافحة غسل الأموال إعلام مالكي الوحدات أو تحذيرهم أو التلميح لهم بالعمليات المشتبه فيها والمبلغ عنها.

6. سرية المعلومات

تدار أعمال الصندوق بأقصى درجات السرية في جميع الأوقات، ولا ينبغي تفسير ذلك بأنه يحد من اطلاع الهيئة على سجلات الصندوق لأغراض الإشراف النظامي، وسيتم مشاركة المعلومات اللازمة لفتح حساب المستثمر وتنفيذ عملياته والالتزام بالأنظمة المطبقة على الحد اللازم بين مدير الصندوق والأطراف الأخرى المختارة من مدير الصندوق، ويوافق مالك الوحدات أيضاً على أن هذه المعلومات قد يتم مشاركتها مع الجهات الرقابية المختصة وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

7. وفاة مالكي الوحدات

إن موافقة المستثمر على هذا الملحق التكميلي والشروط والأحكام يعني موافقته أن تظل سارية المفعول في حال وفاته أو عجزه حتى يتقدم ورثته أو مديري تركته أو منفذي وصيته أو ممثليه الشخصيين أو أمنائه أو خلفائه بالمستندات المطلوبة التي يحددها مدير الصندوق في حال كان المستثمر فرداً، أما إذا كان المستثمر شخصية اعتبارية، فإن هذا الملحق التكميلي والشروط والأحكام لن تنتهي في حال حدوث شيء مما سبق لأي شريك أو مساهم فيها، وعليه، يحق لمدير الصندوق تعليق أي معاملات تتعلق بهذا الملحق التكميلي والشروط والأحكام لحين تسلم مدير الصندوق لأمر صادر عن محكمة مختصة أو جهة مختصة أو غير ذلك من البيانات الكافية لإثبات صلاحية من سبق ذكرهم قبل السماح لهم بالتصرف في الوحدات المملوكة لذلك المستثمر.

8. صحة المعلومات

يكون المستثمرون مسؤولين عن تزويد مدير الصندوق بعناوينهم البريدية بما في ذلك العناوين البريدية الإلكترونية الصحيحة في كافة الأوقات وتبليغه فوراً بأي تغيير في العناوين، وفي حال عدم تزويد المستثمرون لمدير الصندوق بالعنوان الصحيح أو الطلب من مدير الصندوق عدم إرسال البريد بما في ذلك الإشعارات المتعلقة باستثماراتهم في الصندوق فإن المستثمرون يوافقون بموجب هذا على حماية مدير الصندوق وإعفائه من أي مسؤولية والتنازل عن

حقوقهم أو مطالباتهم ضد مدير الصندوق والناشئة بشكل مباشر أو غير مباشر عن عدم تزويدهم بالبيانات والإشعارات أو أية معلومات أخرى تتعلق بالاستثمار أو تلك التي تنشأ عن عدم القدرة على الرد أو التأكد من صحة المعلومات أو تصحيح أية أخطاء أو أخطاء مزعومة في أي من الكشوفات أو الإشعارات.

9. إخلاء مسؤولية

إن أية معلومات أو سجلات أو إشعارات يقدمها مدير الصندوق ليس المقصود منها تقديم أية نصيحة أو أي تقييم ويجب ألا تعتبر كتوصية لأي مشترك أو مستثمر بأن يستثمر. ولا يقدم مدير الصندوق أي نصيحة للمشارك تتعلق بالصندوق أو بالاستثمار فيه. ويكون كل مستثمر مسؤولاً عن القيام بتحرياته المستقلة وتقييمه لملائمة الصندوق والاستثمار فيه. كما يوصي مدير الصندوق كافة المستثمرين المحتملين بالعمل للحصول على المشورة من مستشار مالي مستقل مرخص له.

10. النظام المطبق وتسوية النزاعات

يشكل هذا الملحق التكميلي والشروط والأحكام عقداً ملزماً من الناحية القانونية بين مدير الصندوق وكل مالك للوحدات. ويعتبر الاشتراك في الوحدات الإضافية، وشراؤها موافقة على هذا الملحق التكميلي والشروط والأحكام. ويخضع هذا الملحق التكميلي ويفسر وفقاً للأئحة صناديق الاستثمار العقاري والأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية.

وسوف يسعى مدير الصندوق وكل مستثمر إلى الحل الودي لأي نزاع ينشأ عن أو فيما يتعلق بهذا الملحق التكميلي، وبالمسائل الواردة في هذا الملحق التكميلي والشروط والأحكام. وفي حال وجود نزاع لم يتم التوصل لحل ودي بشأنه، فإنه يجوز لأي طرف إحالة هذا النزاع إلى لجنة الفصل في منازعات الأوراق المالية.

ز) الشركة التي تتولى إدارة الأملاك:

1. اسم الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وعنوانها

شركة نمر العقارية

نورا سكوير – طريق التخصصي - الرياض

هاتف: +966 11 488-0840

المملكة العربية السعودية

الموقع الإلكتروني: www.nmre.com.sa

2. بيان مهام الشركة التي تتولى إدارة الأملاك، وواجباتها، ومسؤولياتها

تم تعيين شركة نمر العقارية (المالك الحالي للأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد)) لتتولى إدارة الأملاك بناءً على عقد إدارة وتشغيل وتأجير بموجبه يتم إسناد مهام تأجير وتسويق وإدارة وتشغيل والإشراف على صيانة الأصل العقاري الإضافي إليها بما في ذلك الواجبات والمسؤوليات التالية:

(1-2) كافة الأعمال اللازمة لإدارة وتشغيل وتأجير وتسويق والإشراف على صيانة الأصل العقاري الإضافي.

(2-2) التوقيع على عقود الإيجار مع المستأجرين وفق شروط وأحكام عقد الإدارة والتشغيل والتأجير.

(3-2) اختيار وتعيين جميع مقدمي الخدمات اللازمة لقيام شركة نمر العقارية بالالتزامات المنصوص عليها في عقد الإدارة والتشغيل والتأجير.

3. الإفصاح عما إذا كانت الشركة التي تتولى إدارة الأملاك تنوي الاستثمار في الوحدات الإضافية وقيمة هذا الاستثمار

سيقوم مدير الصندوق بإصدار 9,246,417 وحدة في الصندوق (تمثل ما نسبته 4.96% من وحدات الصندوق) للشركة التي تتولى إدارة الأملاك الحاصلة بالأصل العقاري الإضافي وذلك كونها البائع للأصل العقاري الإضافي (شركة نمر العقارية) باعتبارها مساهمة عينية وذلك في مقابل سداد جزء من قيمة

شراء الأصل العقاري الإضافي (مجمع بوليفارد) والذي يعتمز الصندوق الإستحواذ عليه وفقاً لهذا الملحق التكميلي، حيث تبلغ قيمة الشراء مبلغ وقدره (320,000,000) ريال سعودي (غير شاملة ضريبة التصرفات العقارية والسعي) يشكل الجزء العيني منها (المساهمة العينية) مبلغ وقدره (120,000,000) ريال سعودي، والمتبقي والبالغ (200,000,000) ريال سعودي سيتم سداه بشكل نقدي لبائع الأصل العقاري الإضافي (شركة نمر العقارية)، كما تجدر الإشارة إلى أن هذه الوحدات العينية التي سيتم تخصيصها وإصدارها لصالح شركة نمر العقارية تخضع لفترة حظر تمتد لمدة عام من تاريخ إدراج الوحدات المصدرة لها.

4. أي أتعاب لمدير الأملاك

وفقاً لما تمت الإشارة إليه في هذا الملحق التكميلي وبموجب عقد الإدارة والتشغيل والتأجير المبرم مع مدير الأملاك (شركة نمر العقارية) فإن المقابل الوحيد الذي تحصل عليه شركة نمر العقارية مقابل الإدارة والتشغيل وتنفيذ التزاماتها وفقاً لهذا العقد نسبة قدرها (2.5%) من إجمالي الإيرادات المستحقة في السنة (جميع المبالغ المالية التي يتم تحصيلها من قبل شركة نمر العقارية فيما يتعلق بمجمع بوليفارد قبل خصم التكاليف التشغيلية)، وتسدد أتعاب إدارة الأملاك هذه على دفعتين بواقع دفعة بنهاية كل (6) ستة أشهر، وتستحق الدفعة الأولى من أتعاب إدارة الأملاك بعد مضي ستة (6) أشهر من تاريخ توقيع عقد الإدارة والتشغيل والتأجير.

طارق بن زياد السديري

إبراهيم محمد القويقلي

العضو المنتدب والرئيس التنفيذي

مدير، الإدارة القانونية والمطابقة والالتزام

المرفق رقم (1)
ملاك شركة نمر العقارية

تعود ملكية شركة نمر العقارية إلى الشركاء التالية أسمائهم:

نسبة الملكية	اسم الشريك
%95	شركة نمر المحدودة
%5	نواف بن محمد بن عبدالله الراجحي

المرفق رقم (2)
إقرارات مدير الصندوق وخطاب مدير الصندوق
(كما في تاريخ إعداد الملحق التكميلي)



جدوى للإستثمار
Jadwa Investment

إقرارات مدير الصندوق

نقر نحن شركة جدوى للإستثمار ("مدير الصندوق") بصفتنا مدير الصندوق لصندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق") بالتالي:

- 1- أن شروط وأحكام الصندوق قد تم إعدادها وفقاً لللائحة صناديق الإستثمار العقاري، والتعليمات الخاصة بصناديق الإستثمار العقارية المتداولة، والصادرة عن هيئة السوق المالية.
- 2- 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 وشركة السوق المالية السعودية أية مسؤولية عن محتوى الشروط والأحكام أو الملحق التكميلي.
- 3- يقر مدير الصندوق بخلو العقار من أي مخالفات نظامية تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من العقار أو تشغيله، وكذلك على سلامة العقار فنياً وخلوّه من أي خلل أو أي عيوب هندسية رئيسية قد تمنع أو قد تسبب في عدم الاستفادة من المبنى أو تشغيله، أو قد تسبب بدورها في إجراء إصلاحات وتغييرات رئيسية مكلفة.
- 4- كما يقر مدير الصندوق بعدم وجود تضارب مصالح مباشر / غير مباشر غير ما هو مفصّل عنه بين أي من الآتي:
 - مدير الصندوق
 - مدير / مدراء العقارات المرتبطة بالصندوق
 - مالك / ملاك العقارات المرتبطة بالصندوق
 - مستأجر / مستأجرين أصول عقارية تشكل عوائدها (١٠%) أو أكثر من عوائد الأيجار السنوية للصندوق
 - المقيم المعتمد
- 5- يقر مدير الصندوق بقيامه بالعناية اللازمة للتأكد من عدم وجود تضارب مصالح مباشر / غير مباشر بين بائع العقارات للصندوق والمقيمين المعتمدين.
- 6- يقر مدير الصندوق بأن جميع أعضاء مجلس إدارة الصندوق لم يتم إخضاعهم لأي دعاوى إفلاس أو إعسار أو إجراءات إفلاس أو تصفية، ولم يسبق لهم ارتكاب أي أعمال احتيالية أو مخلة بالثرف أو تنطوي على الغش، ولم يسبق لهم ارتكاب أي مخالفة تنطوي على احتيال أو تصرف مخل بالزاهة والأمانة، ويتمتعون بالمهارات والخبرات اللازمة التي تؤهلهم ليكونوا أعضاء بمجلس إدارة الصندوق.

شركة مساهمة سعودية مسجلة، مكرسة من قبل هيئة السوق المالية، ترخيص رقم 06034-37، سجل تجاري رقم 1010228782 رأس المال 852,738,000 ريال سعودي مدفوع بالكامل
إدارة العامة، هاتف 1111 11 279 +966 - فاكس 1571 11 279 +966 - بريد، 60677 الرياض 13555. المملكة العربية السعودية

A Saudi joint stock company, licensed and regulated by the Capital Market Authority pursuant to license no. D6034-37; C.R.1010228782; Capital SAR 852,738,000 fully paid
Head Office: Phone +966 11 279-1111 Fax +966 11 279-1571 P.O. Box 60677, Riyadh 11553, Saudi Arabia



- ٧- يقر مدير الصندوق بأن الأعضاء المستقلين، مطابقان لتعريف العضو المستقل الوارد في قائمة المصطلحات المستخدمة في لوائح هيئة السوق المالية وقواعدها، وكذلك سينطبق ذلك على أي عضو مستقل يعينه مدير الصندوق خلال مدة الصندوق.
- ٨- يقر مدير الصندوق بأنه لا توجد أي نشاطات عمل أو مصالحة أخرى مهمة لأعضاء مجلس إدارة مدير الصندوق "جدوى للإستثمار" يحتمل تعارضه مع مصالح الصندوق.
- ٩- يقر مدير الصندوق أنه لا توجد حالات لتضارب في المصالح والتي من شأنها أن تؤثر على مدير الصندوق في القيام بواجباته تجاه الصندوق.
- ١٠- يقر مدير الصندوق أنه لا توجد أي رسوم أخرى غير التي تم ذكرها في جدول الرسوم والأتعاب المذكور في الفقرة (د) من الملاحق التكميلي.
- ١١- يقر مدير الصندوق أنه لن يتم إدراج الصندوق إلا عند إتمام عملية نقل ملكية العقار لصالح الصندوق أو نقل منفعة، وفي حال عدم إكمال ذلك بعد اكتمال فترة الطرح والموضحة في الفقرة الفرعية (أ) للفقرة (ب) من الملاحق التكميلي، سيتم رد كامل مبالغ الاشتراك للمشاركين.
- ١٢- يقر مدير الصندوق أنه لا يجوز لأي عضو من أعضاء مجلس الإدارة أن يكون له مصالحة مباشرة أو غير مباشرة في الأعمال والعقود التي تتم لحساب الصندوق.
- ١٣- يقر مدير الصندوق بأنه قد تم الإفصاح عن جميع العقود والاتفاقيات التي لها علاقة بالصندوق والتي قد تؤثر على قرارات المستثمرين في الاشتراك أو التداول في الصندوق في الشروط والأحكام والملاحق التكميلي، وأنه لا توجد عقود واتفاقيات غير التي تم ذكرها في الشروط والأحكام والملاحق التكميلي.
- ١٤- يقر مدير الصندوق بأنه يحق للمالكي الوحدات التصويت على المسائل التي تطرح عليهم في اجتماعات مالكي الوحدات، وبالإضافة إلى ذلك، يتم الحصول على موافقة أغلبية مالكي الوحدات الذين يملكون ما نسبته أكثر من ٥٠% من مجموع الوحدات الحاضر ملاكها، فيما يتعلق بإجراء أي تغيير أساسي على الصندوق، والذي يشمل ما يلي:
- التغيير المهم في أهداف الصندوق
 - التغيير الذي 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 قيمة أصول الصندوق.
- ١٥- يقر مدير الصندوق أنه سيتخذ جميع الخطوات اللازمة لمصالحة مالكي الوحدات وذلك حسب علمه واعتقاده مع الحرص الواجب والمعقول وسيعمل مدير الصندوق والمدراء والمسؤولين والموظفين والوكلاء والمستشارين التابعين له، والشركات التابعة وأمين الحفظ والمستشار الشرعي ومجلس إدارة الصندوق، على بذل الحرص والجهد المعقول والتصرف بحسن نية، في سبيل تحقيق مصالح مالكي الوحدات، إلا أنه قد يتعرض الصندوق إلى خسارة بأي شكل من الأشكال بسبب القيام بأي تصرف غير متعمد يصدر عن أي من الأطراف المذكورة فيما يتعلق بقيامهم بإدارة شؤون الصندوق. فعندها لا يتحمل هؤلاء الأطراف مسؤولية عن تلك الخسارة بشرط أن يكون قد تصرف بحسن نية – وتثبت حسن النية في حال عدم وجود أي



جدوى للإستثمار
Jadwa Investment

تصرف أو قرار أو مراملات تدل على علم مسبق بالنتائج السلبية للقيام بذلك التصرف – ويشكل يعتقد أنه يخدم مصالح الصندوق بالشكل الأمثل وأن يكون التصرف لا ينطوي على الإهمال الفادح أو الاحتيال أو سوء التصرف المتعمد.

١٦- يقر مدير الصندوق أنه قد بين للمقتم المعتمد أن نطاق العمل على تقارير التقييم يجب أن يكون ملائماً لغرض طلب مدير الصندوق وصالحاً إذا كانت مختلفة عن القيمة الإيجابية التعاقدية في عقود إيجارات العقارات.

الاسم: طارق بن زياد السديري

التاريخ: ٢٠٢١/٠٤/٠١ م

التوقيع:

شركة مساهمة سعودية مسجلة، مرمضة من قبل هيئة السوق المالية، ترخيص رقم 37-06034، سجل تجاري رقم 1010228782 رأس المال 852,735,000 ريال سعودي مدفوع بالكامل، لإدارة العاصمة، هاتف 11111-279-966، فاكس 1571-279-986، ص.ب. 60677 الرياض 11533، المملكة العربية السعودية

A Saudi joint stock company, licensed and regulated by the Capital Market Authority pursuant to license no. 06034-37, C.R. 1010228782, Capital SAR 852,735,000 fully paid. Head Office: Phone +966-11-279-1111 Fax +966-11-279-1571 P.O. Box 60677, Riyadh 11533, Saudi Arabia

المرفق رقم (3)
خطاب المستشار القانوني



التاريخ: ١٤٤٢/٠٨/١٠ هـ

الموافق: ٢٠٢١/٠٣/٢٣ م

السادة هيئة السوق المالية

الرياض - المملكة العربية السعودية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد،

بصفتنا مستشاراً قانونياً لشركة جدوى للاستثمار ("مدير الصندوق") في ما يخص طلب مدير الصندوق طرح وحدات إضافية لصندوق جدوى ريت السعودية - صندوق استثمار عقاري متداول متوافق مع الضوابط والمعايير الشرعية ("الصندوق") وإدراجها في السوق المالية السعودية (تداول) ("السوق").

نشير إلى الملحق التكميلي المعد بخصوص التغييرات المتعلقة بزيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق، وبصفة خاصة فيما يتعلق بطلب طرح الوحدات الإضافية وإدراجها في السوق المقدم إلى هيئة السوق المالية ("الهيئة")، وحول متطلبات نظام السوق المالية والتعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري، وبصفة خاصة، فقد قدما المشورة إلى مدير الصندوق حول المتطلبات التي يجب أن تشمل عليها الأقسام القانونية من الملحق التكميلي، وحول إستيفاء الأصل العقاري الإضافي المستهدف لجميع المتطلبات النظامية وسلامة صك ذلك الأصل محل الإستحواذ. وفي هذا الخصوص، قمنا بإجراء دراسة وتحريات إضافية نرى أنها ملائمة في تلك الظروف وأجرينا كذلك دراسة رسمية للعناية المهنية اللازمة القانونية بهذا الخصوص.

وبهذه الصفة الإستشارية، نؤكد أننا لا نعلم عن أي مسألة جوهرية تشكل إخلالاً من قبل مدير الصندوق بإلتزاماته لمتطلبات نظام السوق المالية أو بالشروط المفروضة بموجب التعليمات الخاصة بصناديق الاستثمار العقارية المتداولة ولائحة صناديق الاستثمار العقاري بالنسبة إلى طلب طرح الوحدات الإضافية وإدراجها، بما في ذلك المتطلبات المتعلقة بمحتوى الملحق التكميلي كما هي في تاريخ هذا الخطاب.

وتقبلوا وافر التحية والتقدير،،،

شركة خالد نصار وشريكه
للمحاماة والاستشارات القانونية
المحامي/ محمد بن أحمد النافع - شريك



خالد نصار و شركاؤه
KHALID NASSAR & PARTNERS
Lawyers & Legal Consultants
محامون ومستشارون قانونيين
ترخيص رقم 137/17

المرفق رقم (4)

نموذج التوكيل

أنا _____ من الجنسية _____ صاحب بطاقة هوية رقم _____

(بصفتي _____ الممثل الشرعي لـ _____

_____ ("مالك الوحدات") المالك المسجل والقانوني لـ _____

وحدة بقيمة _____ في صندوق جدوى ريت السعودية ("الصندوق")، أوكل

_____ من الجنسية _____ صاحب بطاقة هوية رقم _____ ليقوم

(مقامي/مقام مالك الوحدات) ووكيلاً (عني/عنه) بخصوص الوحدات في الصندوق، وبها 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 التوكيل بتاريخ _____

_____ اسم الوكيل:

_____ رقم الجوال: البريد الإلكتروني: _____

_____ العنوان:

_____ توقيع الوكيل:

المرفق رقم (5)
نموذج طلب الاشتراك

اسم الصندوق: صندوق جدوى ريت السعودية

(أ) المشترك الرئيسي

التاريخ:										الجنسية:									
اسم المستثمر:																			
رقم العميل:										رقم الهوية:									
الجوال:										البريد الإلكتروني:									
رقم الحساب الاستثماري:																			
العنوان:																			

(ب) تفاصيل الاشتراك (*)

<input type="checkbox"/> فرد	<input type="checkbox"/> جهة حكومية	<input type="checkbox"/> جمعية خيرية
<input type="checkbox"/> شركة	<input type="checkbox"/> جهة شبه حكومية	<input type="checkbox"/> أخرى _____

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

(*) في حال الاشتراك لأفراد العائلة يتم كتابة إجمالي الوحدات المطلوبة لجميع المشتركين

(ج) تعليمات الدفع

نوافق على خصم المبلغ الإجمالي المستحق الدفع من حسابنا الإستثماري.

(د) تفاصيل محفظة الأسهم المراد إيداع الوحدات فيها

اسم البنك / الشركة:																			
رقم الحساب البنكي (IBAN):																			

رقم الحساب الاستثماري:
رقم المحفظة:

(هـ) اشتراك أفراد العائلة

رقم السجل المدني										صلة القرابة	أفراد العائلة المكتتب باسمهم والمشمولين في بطاقة العائلة
											-1
											-2
											-3
											-4
											-5
											-6
											-7
											-8
											-9
											-10

(و) إقرار المستثمر

نؤكد بأننا "مستثمر مؤهل" على النحو المبين في الملحق التكميلي والشروط والأحكام للصندوق، ونقر بموجب إعادة نموذج الاشتراك هذا إلى شركة جدوى للاستثمار، بعرضنا النهائي للاشتراك في وحدات صندوق جدوى ريت السعودية والذي قد يقبل من قبل شركة جدوى للاستثمار بناء على تقديرها كمدير للصندوق.

كما نؤكد بأننا نتمتع بالصلاحيات والسلطة والأهلية القانونية اللازمة لتوقيع طلب الاشتراك هذا وتملك الوحدات وفقاً للملحق التكميلي والشروط والأحكام. كما نؤكد بأننا لم يسبق لنا ولا لأي من الأفراد المشمولين في هذا الطلب التقدم بطلب للاشتراك في الوحدات الإضافية في الصندوق، ومدير الصندوق الحق في رفض كافة الطلبات في حالة تكرار طلب الاشتراك، وبموجب هذا نقدم طلب الاشتراك في صندوق جدوى ريت السعودية وفقاً للملحق التكميلي والشروط والأحكام التي استلمناها وفهمناها وقمنا بتوقيعها قابلياً بها.

توقيع المستثمر/ المفوض بالتوقيع (للمؤسسات الشركات)

بهذا أتقدم بطلي للاشتراك في صندوق جدوى ريت السعودية حسب ما هو وارد أعلاه، واستناداً إلى الملحق التكميلي والشروط والأحكام التي تم إستلامهما، وقرأتهما وفهمتهما، وبموجب هذا أوقع على قبولهما و بذلك أفوضكم بالقيود على حسابي الاستثماري لديكم كما هو مبين أعلاه.

(ز) توقيع مدير العلاقة

المرفق رقم (6)

خطاب إقرار

صندوق جدوى ريت السعودية – زيادة إجمالي قيمة أصول الصندوق

في هذا اليوم من شهر في عام ، يقر الموقع أدناه ويوافق بأنه قرأ وفهم ووافق على الملحق التكميلي المتعلق بزيادة إجمالي قيمة أصول صندوق جدوى ريت السعودية الشروط والأحكام. وأنه يقر ويقبل بالتزامه بالملحق التكميلي والشروط والأحكام، وبأنه وعند استلامه من مدير الصندوق نسخة موقعة من الملحق التكميلي والشروط والأحكام وقبول مدير الصندوق لخطاب الإقرار هذا ونموذج الاشتراك من قبل الموقع أدناه – يكون ملتزماً بالملحق التكميلي والشروط والأحكام.

المستثمرون الأفراد

اسم المستثمر الرئيسي:

التوقيع:

العنوان:

البريد الإلكتروني:

الهاتف/الجوال:

المستثمرون من الشخصيات الاعتبارية

المخول(ون) بالتوقيع:

الاسم:

الصفة:

الختم:

العنوان:

البريد الإلكتروني:

الهاتف/الجوال:

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

مدير الصندوق

الاسم:

التوقيع:

الصفة:

التاريخ:

المرفق رقم (7)

عقود الإيجار

بالإضافة إلى عقود الإيجار في مجمع بوليفارد المنصوص عليها في الملحق التكميلي توضح القائمة أدناه معلومات وملخص عن بقية عقود الإيجار في مجمع بوليفارد وذلك وفقاً لما يلي:

م	المستأجر	تاريخ التوقيع	مدة التأجير (مدة العقد)	أحكام فسخ العقد	القيمة الإيجارية
1	شركة أصيل القابضة	1438/08/05 هـ (الموافق 2017/05/01 م)	مدة العقد (9) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ (الموافق 2018/01/01 م) وتنتهي بتاريخ 1439/04/14 هـ وتنتهي بتاريخ 2026/12/31 م (الموافق 1448/07/22 هـ).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر ما لم يتم زوال سبب الإغلاق فترة (90) يوم من تاريخ الإغلاق.	القيمة الإيجار الإجمالية: (13,950,000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على اعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل (6) أشهر) وفقاً للتواريخ والدفوعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع وتحملها المستأجر.
2	شركة أضياف الخليج المحدودة	1436/06/11 هـ (الموافق 2015/05/31 م)	مدة العقد (9) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ (الموافق 2016/10/01 م) وتنتهي بتاريخ 1437/12/26 هـ وتنتهي بتاريخ 2025/09/30 م (الموافق 1447/04/08 هـ).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر.	القيمة الإيجار الإجمالية: (13,157,250) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على اعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل (6) أشهر) وفقاً للتواريخ والدفوعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع وتحملها المستأجر.
3	الشركة العالمية للصحة والجمال	1437/11/29 هـ (الموافق 2016/09/01 م)	مدة العقد (9) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ (الموافق 2016/12/01 م) وتنتهي بتاريخ 1438/03/02 هـ وتنتهي بتاريخ 2025/11/30 م (الموافق 1447/06/10 هـ).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي	القيمة الإيجار الإجمالية: (8,192,250) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على اعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية

م	المستأجر	تاريخ التوقيع	مدة التأجير (مدة العقد)	أحكام فسخ العقد	القيمة الإيجارية
				من إلتزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر ما لم يتم زوال سبب الإغلاق فترة (90) يوم من تاريخ الإغلاق.	السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل (6) أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع وتحملها المستأجر.
4	شركة التوقيع الجديد المحدودة	1437/03/24 هـ (الموافق 2016/01/04 م)	مدة العقد (9) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ (الموافق 2016/10/01 م) وتنتهي بتاريخ 1437/12/29 هـ (الموافق 2025/09/30 م) (الموافق 1447/04/08 هـ).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من إلتزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر ما لم يتم زوال سبب الإغلاق فترة (90) يوم من تاريخ الإغلاق.	القيمة الإيجار الإجمالية: (7,447,500) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على إعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل (6) أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع وتحملها المستأجر.
5	شركة الأهماج العربية	1436/06/11 هـ (الموافق 2015/03/31 م)	مدة العقد (9) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ (الموافق 2016/12/01 م) وتنتهي بتاريخ 1438/03/02 هـ (الموافق 2025/11/30 م) (الموافق 1447/06/10 هـ).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من إلتزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر.	القيمة الإيجار الإجمالية: (7,311,831) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على إعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل (6) أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع وتحملها المستأجر.
6	شركة الشغف العربية	1436/06/11 هـ (الموافق 2015/03/31 م)	مدة العقد (6) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ (الموافق 2016/10/01 م)	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة	القيمة الإيجار الإجمالية: (6,930,000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على إعتبار أن

م	المستأجر	تاريخ التوقيع	مدة التأجير (مدة العقد)	أحكام فسخ العقد	القيمة الإيجارية
			1437/12/26هـ وتنتهي بتاريخ 2022/09/30م (الموافق 1444/03/05هـ).	الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر.	تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر) وفقاً للتواريخ والدفوعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع ويتحملها المستأجر.
7	شركة امتياز المطاعم للتجارة	1437/08/23هـ (الموافق 2016/05/30م)	مدة العقد (10) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2016/10/01م (الموافق 1437/12/29هـ) وتنتهي بتاريخ 2026/09/30م (الموافق 1448/04/18هـ).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، في حال أخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها.	القيمة الإيجار الإجمالية: (5.670.000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على اعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر) وفقاً للتواريخ والدفوعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض والمكاتب في المجمع ويتحملها المستأجر.
8	شركة مطاعم نخبة البلاد لتقديم الوجبات	1438/02/01هـ (الموافق 2016/11/01م)	مدة العقد (6) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2017/02/05م (الموافق 1438/05/09هـ) وتنتهي بتاريخ 2023/02/04م (الموافق 1444/07/14هـ).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر ما لم يتم زوال سبب الإغلاق فترة (90) يوم من تاريخ الإغلاق.	القيمة الإيجار الإجمالية: (5.355.000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على اعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر) وفقاً للتواريخ والدفوعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع ويتحملها المستأجر.
9	شركة اثني عشر كوب المحدودة	1437/08/24هـ (الموافق 2016/07/25م)	مدة العقد (9) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2016/10/25م (الموافق	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة	القيمة الإيجار الإجمالية: (4.965.000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى

م	المستأجر	تاريخ التوقيع	مدة التأجير (مدة العقد)	أحكام فسخ العقد	القيمة الإيجارية
			1438/01/24هـ وتنتهي بتاريخ 2025/10/24م (الموافق 1447/05/03هـ).	الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر ما لم يتم زوال سبب الإغلاق فترة (90) يوم من تاريخ الإغلاق.	ضريبة القيمة المضافة على اعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل (6) أشهر) وفقاً للتواريخ والدفوعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع ويتحملها المستأجر.
10	شركة نمر لتجارة التجزئة	1437/05/29هـ (الموافق 2016/03/09م)	مدة العقد (9) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2016/01/01م (الموافق 1438/02/01هـ) وتنتهي بتاريخ 2025/10/31م (الموافق 1447/05/10هـ).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر.	القيمة الإيجار الإجمالية: (4.965.000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على اعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل (6) أشهر) وفقاً للتواريخ والدفوعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع ويتحملها المستأجر.
11	شركة راف العالمية للاستثمار والتطوير التجاري	1437/04/21هـ (الموافق 2016/01/31م)	مدة العقد (6) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2016/10/01م (الموافق 1437/12/29هـ) وتنتهي بتاريخ 2022/09/30م (الموافق 1444/03/05هـ).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر ما لم يتم زوال سبب الإغلاق فترة (90) يوم	القيمة الإيجار الإجمالية: (4.725.000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على اعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل (6) أشهر) وفقاً للتواريخ والدفوعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع ويتحملها المستأجر.

م	المستأجر	تاريخ التوقيع	مدة التأجير (مدة العقد)	أحكام فسخ العقد	القيمة الإيجارية
				من تاريخ الإغلاق.	
12	شركة تطوير وإنجاز للتجارة	1437/07/24 هـ (الموافق 2016/05/01 م)	مدة العقد (6) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2016/10/01 م (الموافق 1437/12/29 هـ) وتنتهي بتاريخ 2022/09/30 م (الموافق 1444/03/05 هـ).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر ما لم يتم زوال سبب الإغلاق فترة (90) يوم من تاريخ الإغلاق.	القيمة الإيجار الإجمالية: (4.725.000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على اعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر) وفقاً للتواريخ والدفوعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع ويتحملها المستأجر.
13	مركز الملتقى النسائي للعلاج الطبيعي	1437/08/13 هـ (الموافق 2016/05/20 م)	مدة العقد (6) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2016/09/20 م (الموافق 1437/12/18 هـ) وتنتهي بتاريخ 2022/09/19 م (الموافق 1444/02/23 هـ).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر ما لم يتم زوال سبب الإغلاق فترة (90) يوم من تاريخ الإغلاق.	القيمة الإيجار الإجمالية: (4.410.000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على اعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر) وفقاً للتواريخ والدفوعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع ويتحملها المستأجر.
14	شركة اللفائف العربية التجارية	1436/06/11 هـ (الموافق 2015/03/31 م)	مدة العقد (6) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2016/10/01 م (الموافق 1437/12/29 هـ) وتنتهي بتاريخ 2022/09/30 م (الموافق 1444/03/05 هـ).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد	القيمة الإيجار الإجمالية: (3.780.000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على اعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر) وفقاً للتواريخ والدفوعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم

م	المستأجر	تاريخ التوقيع	مدة التأجير (مدة العقد)	أحكام فسخ العقد	القيمة الإيجارية
				إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر.	الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع وتحملها المستأجر.
15	مؤسسة البدر للبصريات	1436/12/14 هـ (الموافق 2015/9/27 م)	مدة العقد (6) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2016/10/01 م (الموافق 1437/12/29 هـ) وتنتهي بتاريخ 2022/09/30 م (الموافق 1444/03/05 هـ).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من إلتزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر.	القيمة الإيجار الإجمالية: (3.307.500) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على إعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع وتحملها المستأجر.
16	شركة المبتكرة الخليجية لتقديم الوجبات	1442/04/03 هـ (الموافق 2020/11/18 م)	مدة العقد (3) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/02/04 م (الموافق 1442/06/22 هـ) وتنتهي بتاريخ 2024/02/03 م (الموافق 1445/07/22 هـ).	يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أخل الطرف الآخر بإلتزاماته وذلك إذا لم يلتزم الطرف المخالف خلال (15) يوم من إنذاره، في حال إعسار أو إفلاس المستأجر يعتبر العقد مفسوخاً من تاريخ علم المؤجر بذلك، ولا يخل ذلك بحق المؤجر في الحصول على مستحقاته عن المدة السابقة لإنهاء العقد.	القيمة الإيجار الإجمالية: (2.242.500) ريال سعودي، شامل ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه.
17	شركة مطاعم روما المحدودة	1442/04/03 هـ (الموافق 2020/11/18 م)	مدة العقد (3) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/03/15 م (الموافق 1442/08/02 هـ) وتنتهي بتاريخ 2024/03/14 م (الموافق 1445/09/04 هـ).	يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أخل الطرف الآخر بإلتزاماته وذلك إذا لم يلتزم الطرف المخالف خلال (15) يوم من إنذاره، في حال إعسار أو إفلاس المستأجر يعتبر العقد مفسوخاً من تاريخ علم المؤجر بذلك، ولا يخل ذلك بحق المؤجر في الحصول على مستحقاته عن المدة السابقة لإنهاء العقد.	القيمة الإيجار الإجمالية: (2.070.000) ريال سعودي، شامل ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه.
18	شركة عبد العزيز بن صالح الراجحي القابضة	1437/05/12 هـ (الموافق 2016/02/21 م)	مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2016/10/01 م (الموافق 1437/12/29 هـ) وتنتهي بتاريخ 2021/09/30 م	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، في حال أخل المستأجر بأي من	القيمة الإيجار الإجمالية: (1.729.000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على إعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة.

م	المستأجر	تاريخ التوقيع	مدة التأجير (مدة العقد)	أحكام فسخ العقد	القيمة الإيجارية
			(الموافق 1443/02/23هـ).	إلتزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها.	آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل (6) أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض والمكاتب في المجمع ويتحملها المستأجر.
19	شركة محمد الجماز وشركاه للإستثمار	1437/04/23هـ، الموافق 2016/02/02م.	مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2016/10/01م (الموافق 1437/12/29هـ) وتنتهي بتاريخ 2021/09/30م (الموافق 1443/02/23هـ).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، في حال أحل المستأجر بأي من إلتزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها.	القيمة الإيجار الإجمالية: (846.000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على اعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل (6) أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض والمكاتب في المجمع ويتحملها المستأجر.
20	شركة نمر العقارية	1442/04/22هـ (الموافق 2020/12/07م)	مدة العقد (3) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/02/10م (الموافق 1442/06/28هـ) وتنتهي بتاريخ 2024/02/09م (الموافق 1445/07/28هـ).	يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أحل الطرف الآخر بإلتزاماته وذلك إذا لم يلتزم الطرف المخالف خلال (15) يوم من إنذاره، في حال إعسار أو إفلاس المستأجر يعتبر العقد مفسوخاً من تاريخ علم المؤجر بذلك، ولا يخل ذلك بحق المؤجر في الحصول على مستحقاته عن المدة السابقة لإنهاء العقد.	القيمة الإيجار الإجمالية: (538.200) ريال سعودي، شامل ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل (6) أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه.
21	شركة حلول المستقبل للتجارة	1440/06/02هـ (الموافق 2019/02/07م)	مدة العقد (3) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2019/06/01م (الموافق 1440/09/28هـ) وتنتهي بتاريخ 2022/05/31م (الموافق 1443/11/01هـ).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، في حال أحل المستأجر بأي من إلتزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها.	القيمة الإيجار الإجمالية: (525.000) ريال سعودي، غير شامل ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل (6) أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض والمكاتب في المجمع ويتحملها المستأجر.

م	المستأجر	تاريخ التوقيع	مدة التأجير (مدة العقد)	أحكام فسخ العقد	القيمة الإيجارية
22	شركة المكياج الشبه دائم النسائية	1442/02/10 هـ (الموافق 2020/09/27 م)	مدة العقد (1) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ 2020/12/01 م (الموافق 1442/04/16 هـ) وتنتهي بتاريخ 2021/11/30 م (الموافق 1443/04/25 هـ).	يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أخل الطرف الآخر بالتزاماته وذلك إذا لم يلتزم الطرف المخالف خلال (15) يوم من إنذاره، في حال إعسار أو إفلاس المستأجر يعتبر العقد مفسوخاً من تاريخ علم المؤجر بذلك، ولا يخل ذلك بحق المؤجر في الحصول على مستحقاته عن المدة السابقة لإنهاء العقد.	القيمة الإيجار الإجمالية: (460.000) ريال سعودي، شامل ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه.
23	مصرف الإنماء	1437/10/13 هـ (الموافق 2016/07/18 م)	مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2016/12/01 م (الموافق 1438/03/02 هـ) وتنتهي بتاريخ 2021/11/30 م (الموافق 1443/04/25 هـ).	يحق للمستأجر إنهاء العقد في أي وقت وإسترداد الدفعات المدفوعة مقدماً عن المدد غير المستخدمة في حال عدم تجديد رخصة تشغيل جهاز الصراف الآلي، في حال عدم توفير المؤجر تيار كهربائي، في حال إخلال المؤجر بالتزاماته.	القيمة الإيجار الإجمالية: (150.000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على اعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضاف. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية مقدماً بداية كل سنة تعاقدية، ويحق للمستأجر إسترداد جميع الدفعات المدفوعة مقدماً عن المدد غير المستخدمة في حال فسخ العقد وفقاً للحالات الواردة فيه.
24	إتحاد الإتصالات (موبايلي)	1441/04/20 هـ (الموافق 2019/12/17 م)	مدة العقد (1) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ 2020/02/01 م (الموافق 1441/06/07 هـ) وتنتهي بتاريخ 2021/01/31 م (الموافق 1442/06/18 هـ) (يتجدد تلقائياً في حال عدم إعتراض أحد الطرفين).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (15) يوم، في حال أخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (15) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها. ويحق للمستأجر إنهاء العقد بعد السنة الأولى دون مبررات.	القيمة الإيجار الإجمالية: (100.000) ريال سعودي، غير شامل ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية دفعة واحدة خلال (30) يوم من تاريخ بداية السنة الإيجارية. الخدمات: يلتزم المؤجر بتوفير مصدر كهرباء.
25	مصرف الإنماء	1437/10/13 هـ (الموافق 2016/07/18 م)	مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2016/12/01 م (الموافق 1438/03/02 هـ) وتنتهي بتاريخ 2021/11/30 م (الموافق 1443/04/25 هـ).	يحق للمستأجر إنهاء العقد في أي وقت وإسترداد الدفعات المدفوعة مقدماً عن المدد غير المستخدمة في حال عدم تجديد رخصة تشغيل جهاز الصراف الآلي، في حال عدم توفير المؤجر تيار كهربائي، في حال إخلال المؤجر بالتزاماته.	القيمة الإيجار الإجمالية: (100.000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على اعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة المضاف. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية مقدماً بداية كل سنة تعاقدية، ويحق للمستأجر إسترداد جميع الدفعات المدفوعة مقدماً عن المدد غير المستخدمة في حال فسخ العقد وفقاً للحالات الواردة فيه.

م	المستأجر	تاريخ التوقيع	مدة التأجير (مدة العقد)	أحكام فسخ العقد	القيمة الإيجارية
				الخدمات: يلتزم المؤجر بتأمين مصدر تيار كهربائي.	
26	مشغل الملتقى للترين النسائي	1437/08/13 هـ (الموافق 2016/05/20 م)	مدة العقد (6) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2016/09/20 م (الموافق 1437/02/18 هـ) وتنتهي بتاريخ 2022/09/19 م (الموافق 1444/02/23 هـ).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاس ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر ما لم يتم زوال سبب الإغلاق فترة (90) يوم من تاريخ الإغلاق.	القيمة الإيجار الإجمالية: (4.410.000) الرجاء الرجوع للملاحظة الواردة أدناه. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع ويتحملها المستأجر.
27	شركة واحة مذاق التجارية	1442/07/06 هـ (الموافق 2021/02/17 م)	مدة العقد (3) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/06/12 م (الموافق 1442/11/02 هـ) وتنتهي بتاريخ 2024/06/11 م (الموافق 1445/12/05 هـ).	يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أخل الطرف الآخر بالتزاماته وذلك إذا لم يلتزم الطرف المخالف خلال (15) يوم من إنذاره، في حال إعسار أو إفلاس المستأجر يعتبر العقد مفسوخاً من تاريخ علم المؤجر بذلك، ولا يخل ذلك بحق المؤجر في الحصول على مستحقاته عن المدة السابقة لإنهاء العقد.	القيمة الإيجار الإجمالية: (1.552.500) ريال سعودي، شامل ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه.
28	شركة نمر العقارية	1442/06/05 هـ (الموافق 2021/01/18 م)	مدة العقد (3) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2021/02/26 م (الموافق 1442/07/14 هـ) وتنتهي بتاريخ 2024/02/25 م (الموافق 1445/08/15 هـ).	يحق للطرف المتضرر فسخ العقد إذا أخل الطرف الآخر بالتزاماته وذلك إذا لم يلتزم الطرف المخالف خلال (15) يوم من إنذاره، في حال إعسار أو إفلاس المستأجر يعتبر العقد مفسوخاً من تاريخ علم المؤجر بذلك، ولا يخل ذلك بحق المؤجر في الحصول على مستحقاته عن المدة السابقة لإنهاء العقد.	القيمة الإيجار الإجمالية: (776.250) ريال سعودي، شامل ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه.
29	شركة الأهماج العربية	1436/12/21 هـ (الموافق 2015/10/05 م)	مدة العقد (6) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2016/11/01 م (الموافق 1438/02/01 هـ) وتنتهي بتاريخ 2022/10/31 م	حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي	القيمة الإيجار الإجمالية: (3.150.000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة على إعتبار أن تاريخ توقيعه سابق لإقرار ضريبة القيمة

م	المستأجر	تاريخ التوقيع	مدة التأجير (مدة العقد)	أحكام فسخ العقد	القيمة الإيجارية
			(الموافق 1444/04/06هـ).	من إلتزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر.	المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع وتحملها المستأجر.
30	الجمعية الخيرية للطعام "إطعام"	1440/10/24هـ (الموافق 2019/06/27م)	مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2019/09/01م (الموافق 1441/01/02هـ) وتنتهي بتاريخ 2024/08/31م (الموافق 1446/02/26هـ).	حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من إلتزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها.	القيمة الإيجار الإجمالية: (780.000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض والمكاتب في المجمع وتحملها المستأجر.
31	شركة المتميزة العالمية للأعمال العقارية المحدودة	1441/06/05هـ (الموافق 2020/01/30م)	مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2020/02/01م (الموافق 1441/06/07هـ) وتنتهي بتاريخ 2025/01/31م (الموافق 1446/08/02هـ).	حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من إلتزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها.	القيمة الإيجار الإجمالية: (1,224,300) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة والتي يتحملها المستأجر. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض والمكاتب في المجمع وتحملها المستأجر.
32	مؤسسة فيصل سمير الحميدي التجارية	1440/05/10هـ (الموافق 2019/01/16م)	مدة العقد (6) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2019/04/30م (الموافق 1440/08/25هـ) وتنتهي بتاريخ 2025/05/01م (الموافق 1446/11/04هـ).	حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من إلتزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30)	القيمة الإيجار الإجمالية: (3.465,000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل 6 أشهر) وفقاً للتواريخ والدفعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع وتحملها المستأجر.

م	المستأجر	تاريخ التوقيع	مدة التأجير (مدة العقد)	أحكام فسخ العقد	القيمة الإيجارية
				يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر.	
33	مؤسسة دار منة للكوش والهدايا	1440/02/06 هـ (الموافق 2018/10/15 م)	مدة العقد (5) سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ 2018/01/15 م (الموافق 1439/04/28 هـ) وتنتهي بتاريخ 2023/01/14 م (الموافق 1444/06/22 هـ).	يكون للمؤجر الخيار بفسخ العقد أو إمضائه بعد حصوله على مستحقاته في حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (30) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها، في حال إغلاق العين المؤجرة عن طريق جهة خارجية لا يعود للمؤجر علاقة بها لفترة تتجاوز (30) يوم ويلتزم المستأجر بسداد الإيجار المتبقي لحين إيجاد مستأجر آخر ما لم يتم زوال سبب الإغلاق فترة (90) يوم من تاريخ الإغلاق.	القيمة الإيجار الإجمالية: (3.000,000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل (6) أشهر) وفقاً للتواريخ والدفوعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع وتحملها المستأجر.
34	شركة الشايح الدولية للتجارة	1440/10/28 هـ (الموافق 2019/07/01 م)	مدة العقد (12) سنة ميلادية تبدأ من تاريخ 2020/01/01 م (الموافق 1441/05/06 هـ) وتنتهي بتاريخ 2031/12/31 م (الموافق 1453/09/18 هـ).	حال تأخر المستأجر عن دفع القيمة الإيجارية المستحقة لمدة تزيد عن (30) يوم، وفي حال تغيب المستأجر عن العين المؤجرة لمدة (30) يوم لأي سبب من الأسباب، في حال أخل المستأجر بأي من التزاماته التعاقدية فيحق للمؤجر فسخ العقد بعد إنذار المستأجر وإمهاله (90) يوم، في حال إعسار المستأجر أو إفلاسه ما لم يقدم ضماناً يكفل له الوفاء بالأجرة التي لم يحل ميعاد إستحقاقها.	القيمة الإيجار الإجمالية: (19.800,000) ريال سعودي، ولم يتطرق العقد إلى ضريبة القيمة المضافة. آلية السداد: تدفع القيمة الإيجارية السنوية على دفعتين على أساس نصف سنوي (كل (6) أشهر) وفقاً للتواريخ والدفوعات المحددة في العقد. الخدمات: يلتزم المستأجر بسداد رسوم الكهرباء، والغاز، والمياه يتم تقسيمها على عدد المعارض في المجمع وتحملها المستأجر.